



**Møteinnkalling
Planutvalget**

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen

Tidspunkt: 07.05.2026 kl. 17:00

Befaring i sakene 41/26 og 45/26

Felles transport fra rådhuset kl. 14:00. Møtet fortsetter kl. 17.00 i formannskapssalen, rådhuset.

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Elin Engum Segerblad, telefon 480 48 825, eller e-post: elense@fredrikstad.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Eventuelle spørsmål til delegerte vedtak bes sendt på e-post til virksomhetsleder byggesak og geomatikk Snorre Huseby snhu@fredrikstad.kommune.no innen onsdag 06.05.2026 kl. 15:00.

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

Fredrikstad, 28.04.2026
Bianca Elise Skoglie (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 10/26	Orientering fra kommunedirektør	
PS 37/26	Referatsaker	
RS 5/26	Vedtak i klagesak - Byggesak - eiendom 429/101 - Kaholmen 61 - brygge	
RS 6/26	Vedtak i klagesak - eiendom 209/213 - Furuholtveien 28 - fradeling ny boligtomt	
RS 7/26	Vedtak i klagesak - Reguleringsplan - Klage - fylkesveg 108 - detaljregulering for Kjøkøysund bru inkludert gang og sykkelvei - planID 1165	
PS 38/26	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 07.05.2026	
PS 39/26	Eiendom 718/1, 2 og 706/1 - Avslag på søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom	
PS 40/26	Behandling av byggesaker i Gamlebyen - oppfølging av vedtak	
PS 41/26	Planinitiativ for Rødsveien Vest - Kråkerøy - Forslagsstiller: Terje Høili Eiendom AS	
PS 42/26	FMV-Området - Kråkerøy - Søknad om riving av kran med tilhørende søknad om dispensasjon	
PS 43/26	Smedjegaten 88 - Eiendom 302/104 - Opprettelse av ny grunneiendom	
PS 44/26	Sturødveien 5 - Nybygg - fritidsbolig/tretoppfytte	
PS 45/26	Vestre Myråsen 52 - Fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, rivning av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp	

OS 10/26 Orientering fra kommunedirektør
PS 37/26 Referatsaker



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

21.04.2026

Vår ref:

2026/6592

Deres dato:

04.02.2026

Deres ref:

2025/80123

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE
SAMFUNN
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hashir Nader, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Byggesak - Fredrikstad 429/101 - Kaholmen 61 - brygge

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 04.02.2026.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak datert 20.11.2025 med saksnummer 112/25. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken omhandlet opprinnelig flere tiltak, men er i den endelige behandlingen avgrenset til søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av brygge og drivhus. Tiltakshaver er Hogne Vik.

Planutvalget i Fredrikstad kommune avsto søknaden 20.11.2025. I etterkant ved brev 15.12.2026, ble avslaget som gjaldt drivhuset akseptert at tiltakshaver. Imidlertid ble avslaget som gjaldt for bryggen klaget på med blant annet følgende merknader:

- Eiendommen har hatt brygge og båtfeste siden 1963. Tiltakshaver overtok eiendommen i 1999 med tinglyst brygge og båtfesterett. I år 2000 ble en erstatningsbrygge oppført med en annen plassering. Denne ønskes å beholdes. Klager mener den oppfyller aktuell lovgivning som skal gjøre seg gjeldende, samt at fordelene ved en dispensasjon er vesentlig større enn ulemper.
- Subsidiært oppfyller erstatningsbryggen vilkårene for dispensasjon frem til den tid det blir etablert en fellesbrygge for båtene i den aktuelle bukten.

Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge 29.01.2026, og oversendte saken til Statsforvalteren.

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

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



Statsforvalteren som klageinstans

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

Statsforvalteren ser slik på saken

1. Tiltakets forhold til plan:

Det aktuelle området hvor tiltakshaver har søkt å oppføre tiltaket, er i kommuneplanens arealdel (plan-ID 913) avsatt til LNF-område med hensynssone H320 *flomfare*. Selvet hytteeiendommen er avsatt til LNF-b-området med hensynssone H530 *friluftsliv*.

Det kan videre bemerkes at bryggen ligger i 100-metersbeltet, i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, mens bare deler av hytteeiendommen gjør det.

Bryggen er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i § 1-8 og arealformålet LNF.

2. Bryggens historikk:

Statsforvalteren har etter en samlet vurdering av saksdokumentene, herunder innsendte bilder og tilgjengelige flyfoto/historiske foto, kommet frem til følgende når det gjelder bryggens historikk:

Det ble oppført en brygge tilknyttet hytteeiendommen på 1960-tallet. En ny brygge ble oppført med annen plassering 2000. Bryggen ligger på gnr. 429 bnr. 1. Det er anført av klager at den nye brygga og dens plassering utgjør en forbedring sammenlignet med den eldre brygga, blant annet av hensyn til bunnforhold, materialbruk, mindre eksponering og bedre landskapstilpasning. Videre at den nye brygga er ment som en erstatning. Samtidig foreligger det dokumentasjon som tilsier at den eldre brygga ikke er fjernet. Bilder fra 2021 og flyfoto fra 2025 viser at den eldre brygga fortsatt eksisterer på sin opprinnelige plassering. Etter dette fremstår det som at det i realiteten er to brygger på eiendommen. Det kan dermed ikke legges til grunn at ny brygge er en erstatningsbrygge. De to bryggene har for øvrig både ulik plassering, utforming og størrelse.

Den eldre brygga er ikke synlig på flyfoto fra 1966, men kommer frem på flyfoto fra 1978. Dette kan indikere at den er oppført etter at plan- og bygningsloven av 1965 trådte i kraft. Kommunen opplyser at det ikke foreligger dokumentasjon som viser at den eldre brygga er lovlig oppført.

3. Utgangspunkter:

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må vilkårene i pbl. § 19-2 (1) og (2) være oppfylt:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».

Ordlyden «kan» etter pbl. § 19-2 (1), sikter til at kommunen har fritt skjønn til å bestemme om dispensasjonen skal innvilges eller ikke i de tilfellene vilkårene i andre ledd er oppfylt. For at



kommunen skal kunne gi dispensasjon i dette tilfellet, må hensynene bak byggeforbudet i pbl. § 1-8, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Når det gjelder dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, fremgår det av pbl. § 1-8 (1) og (2) første punktum at:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.»

Det følger av forarbeidene at det er en snever adgang til å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, og særlig i pressområder:

«Forbudet markerer at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Begrunnelsen for forbudet er de viktige interessene som knytter seg til strandsonen, som allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, landskap og kulturminner.»¹

Ved kgl.res. av 28.05.2021 er det vedtatt Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen, med mål om å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det gjennomføres her en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealet er stort. Kystkommunene i Oslofjordregionen er gitt det sterkeste vernet.

3.1 Om hensynene bak pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt:

Utgangspunktet er at byggeforbudet skal praktiseres strengt og at strandsonen skal holdes fri for byggetiltak. Vi viser til det som fremgår ovenfor om hvilke hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet. I forbindelse med denne siden av dispensasjonsvurderingen kan betraktninger fra Statsforvalterens uttalelse med referanse 2025/31935 trekkes frem:

«Hytta ligger i tredje rekke ytterst på Kaholmen, med utsikt over Kråkerøy-skjærgården. Den omsøkte bryggen ligger i en liten bukt ytterst ved Bjørnevågakilen. I Miljødirektoratet sin kartdatabase ligger eiendommen innenfor et område vurdert som et svært viktig friluftslivsområde som er mye brukt av befolkningen i hele regionen.

Området ved den omsøkte bryggen inneholder naturtypen bløtbunnsområder. Bløtbunnsområder er svært viktige i en større økologisk sammenheng og fungerer som områder for beiting og oppvekst av yngel og småfisk. Områdene har også stor betydning som beiteområde for fugl. Bløtbunnsområdene i Oslofjorden er under svært stort press som følge av brygger, utfylling, mudring og diverse andre tiltak i disse områdene.

Vi vet at brygger og båtbruk påvirker den nevnte marine naturtypen negativt. Vi vil fremheve at dispensasjoner som kommer i konflikt med åleggessenger er i strid med innsatsområde 4, punkt T24 i regjeringens Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 30-31.



friluftsliv. Her står det eksplisitt at kommunen skal sikre bløtbunnsområder i planleggingen, samt unngå inngrep i disse områdene.

Vi minner om at dersom et tiltak medfører mudring, så kreves det en egen tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensingsforskriften kapittel 22. Mudring defineres som enhver forsettlig forflytning av masser fra bunnen, herunder slamsuging, forskyvning eller fjerning av bunnsedimenter, jf. § 22- 2 bokstav d.

[..]

Etter vår vurdering vil det å tillate den omsøkte bryggen innebære å tillate et nytt element i strandsonen som vil ha en privatiserende effekt av området, vannkanten og kystlandskapet sett fra sjøen. En økt tilrettelegging for motoriserte båter vil i tillegg kunne bidra til en oppvirvling av sediment til skade for det marine naturmangfoldet. På bakgrunn av dette anser vi at den omsøkte bryggen er i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi fraråder at søknaden innvilges.»

Samlet sett gir uttalelsen uttrykk for at hensynene bak byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 gjør seg gjeldende med styrke i dette tilfellet. Det er en konflikt mellom de hensyn bestemmelsen skal ivareta og virkningene av å innvilge dispensasjon. Hensynene som bestemmelsen skal ivareta blir etter vår vurdering vesentlig tilsidesatt i denne saken. Uttalelsen tilsier at også regionale og nasjonale hensyn kan bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

3.2 Om fordelene er klart større enn ulempene:

Vilkåret om at fordelene skal være «klart større» enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, innebærer en interesseavveining mellom fordeler og ulemper ved dispensasjonen. Terskelen for oppfyllelse er høy. Dispensasjon er et unntak, ikke hovedregelen. Det kreves derfor klare og særegne fordeler som gjør seg særskilt gjeldende i den aktuelle saken.² Som bestemmelsens ordlyd viser, er det ikke tilstrekkelig at fordelene veier noe tyngre enn ulempene; de må være «klart større». Fordelene må være tydelig spesifisert, klart angitt og ligge innenfor rammene som plan- og bygningsloven setter.³

I utgangspunktet er det generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som utgjør relevante fordeler, ettersom bygningsmyndighetenes oppgave er å styre arealbruken og forvalte regelverket for bygninger og konstruksjoner i et langsiktig perspektiv. Eierforholdene på stedet vil imidlertid ofte være skiftende. Vurderingen av fordeler må derfor gjøres med et langsiktig blikk, slik at en enkelt eiers interesse i å utnytte sin eiendom normalt vil ha begrenset vekt sammenlignet med mer generelle arealdisponeringshensyn.⁴ Det kan likevel påpekes at det unntaksvis kan legges vekt på individuelle hensyn, herunder spesielle sosialmedisinske og personlige og menneskelige hensyn.⁵ Imidlertid skal slike hensyn normalt ikke ha avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen.

Når det gjelder fordeler ved å innvilge dispensasjon for den omsøkte bryggen, vurderes tiltaket å gi eiendommen enklere og mer hensiktsmessig atkomst til sjøen. Bryggen vil legge til rette for bruk av sjøen i tilknytning til eiendommen, herunder ferdsel, samt muliggjøre transport med båt. Tiltaket kan

² Se f.eks. SOM-2015-1365.

³ Se f.eks. SOM-2011-1023.

⁴ Se f.eks. SOM-2014-334.

⁵ TUDEP-2023-3405.



dermed bidra til en mer funksjonell bruk av eiendommen sett i sammenheng med beliggenheten ved kysten.

Statsforvalteren bemerker at fordelene isolert sett er legitime i den kontekst å maksimere eiendommens potensiale til rekreasjon. Imidlertid i sammenheng med dispensasjonsvurderingen, skiller de seg ikke ut sammenlignet med typiske private fordeler som blir påberopt i dispensasjonssaker. Når dette er tilfellet, kan ikke fordelene tillegges særlig vekt.

Når det gjelder aktuelle ulemper, skal tiltaket vurderes som om bryggen ikke allerede er etablert. I den sammenheng vil en dispensasjon innebære ytterligere privatisering av strandsonen sammenlignet med en situasjon uten bryggen. Dette er en relevant og tungtveiende ulempe som taler imot dispensasjon. Tiltaket bidrar til en bit for bit nedbygging av strandsonen i strid med regionale og nasjonale hensyn. Som uttalelsen fra berørt myndighet viser til, inneholder området ved den omsøkte bryggen naturtypen bløtbunnsområder. Videre at brygger og båtbruk kan ha negativ virkning på naturtypen.

Vi viser til at fordelene må være «klart større» enn ulempene for at vilkåret skal være oppfylt. Det er tungtveiende ulemper ved dispensasjonen, og det er ikke påvist fordeler som kan tillegges avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen. Slik Statsforvalteren vurderer saken er det ikke klar overvekt av relevante fordeler ved dispensasjon i dette tilfellet. Vilråene for dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8 er ikke oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

4. Om klagers resterende anførsler:

Uavhengig av anførselen om dispensasjon har klager gjort gjeldende at området der bryggen ligger faller inn under definisjonen av småbåthavn etter kommuneplanens arealdel, og at kommuneplanens punkt 32.1 dermed åpner for oppføring av brygge. Subsidiært er det anført at det bør gis midlertidig dispensasjon frem til det eventuelt er anvist et område for etablering av et felles bryggeanlegg for båtene i bukta.

I forbindelse med anførselene har kommunen vist til følgende:

«Småbåthavn

Klager viser til at det i kommuneplanens arealdel pkt. 32.1 står følgende om brygger: «Nye brygger tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn». Han viser til at bukta utvilsomt må anses som en småbåthavn. Til dette vil kommunedirektøren bemerke at området ikke er avsatt til *arealformålet* småbåthavn i kommuneplanens arealdel, som er det bestemmelsen viser til. Det er derfor ikke tillatt å oppføre nye brygger i det aktuelle området, nettopp fordi det ikke er avsatt til arealformålet «småbåthavn».

Midlertidig bruk

Klager ber, subsidiært, om dispensasjon til å benytte ny brygge fram til kommunen har anvist område hvor det kan settes opp fellesbrygge/bryggeanlegg for alle hytteeiere som per i dag har private brygger i den aktuelle bukta på Kaholmen. Han opplyser ikke om at han vil rive den gamle brygga.

Dersom bryggeeierne ønsker å samle sine lovlig oppførte privatbrygger i et felles bryggeanlegg, er det opp til de enkelte å søke om og gjennomføre dette. Det er ikke kommunens anliggende å organisere dette arbeidet. Det vises til arealformålene i



kommuneplanens arealdel, med tilhørende bestemmelser, som gir føringer for hvor det kan oppføres brygger.

Eventuelle ulovlig oppførte brygger kan ikke de enkelte bryggeeierne regne med å få beholde eller innlemme i et fellesanlegg.»⁶

Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering av klagers anførsler. Området der bryggen er plassert, er ikke avsatt til arealformålet småbåthavn i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen i punkt 32.1 gir dermed ikke adgang til å oppføre ny brygge på stedet. At området etter klagers oppfatning benyttes som småbåthavn er uten avgjørende betydning, ettersom det er arealformålet i planen som er utslagsgivende.

Anmodningen om midlertidig dispensasjon kan heller ikke føre frem. Selv om adgangen til å gi midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-3 i enkelte tilfeller kan være noe lempeligere enn ved varig dispensasjon, foreligger det ikke forhold i saken som tilsier at dette er aktuelt her. Tiltaket er i vesentlig strid med hensynene bak byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8, og dette gjør seg gjeldende uavhengig av dispensasjonens varighet.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 20.11.2025 med saksnummer 112/25. Klagen har ikke ført frem.

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

Med hilsen

Eline Kristiansen Sedal
seniorrådgiver
Juridisk avdeling

Hashir Nader
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Hogne Vik

Holmenkollveien 87 A

0784

Oslo

⁶ Se 2025/80123 (kommunens saksnummer), datert 29.01.2026.



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

27.04.2026

Vår ref:

2026/6700

Deres dato:

04.02.2026

Deres ref:

2024/85615

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE
SAMFUNN
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Karin Sand Oftedal, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Fredrikstad kommune - 209/213 - Furuholtveien 28 - fradeling ny boligtomt

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak datert 04.02.2026.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 20.11.2025 i sak 109/25. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken har en lengre forhistorie, og Statsforvalteren gjør rede for hovedpunktene under.

Saken gjelder søknad fra TT Utvikling AS om fradeling av ny boligtomt fra gnr. 209 bnr. 213 i Furuholtveien 28. Søknaden omfatter også søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 2.1.

Planutvalget i Fredrikstad kommune godkjente opprinnelig søknaden i møte den 27.02.2025 (utvalgssak 11/25).

Etter klager fra flere naboer, ble saken oversendt Statsforvalteren i brev 24.06.2025. Statsforvalteren opphevet planutvalgets vedtak i vårt vedtak 16.09.2026. I vedtaket skrev vi blant annet at:

Kommunens vurdering fremstår etter Statsforvalterens syn som mangelfull. Vi legger til grunn at det bare er der hensynene bak plankravet ikke eller bare i liten grad gjør seg gjeldende ved den aktuelle saken, at fordelene ved å dispensere vil kunne anses klart større enn ulempene.

Slik saken er opplyst kan vi ikke uten videre slutte oss til planutvalgets vurdering av at dispensasjonen ikke har ulemper av betydning. Saken fremstår som betent, der flere naboer

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



har fremhevet behovet for ytterligere utredninger av kulturmiljøet i området og belastningen for naboeiendommer. Disse momentene er i liten grad belyst i planutvalgets vedtak.

Samlet sett er kommunens begrunnelse mangelfull. Statsforvalteren viser her til kommunens plikt til å begrunne enkeltvedtak etter forvaltningsloven §§ 24 og 25. Kommunens vedtak må dermed oppheves.

Planutvalget i Fredrikstad kommune behandlet saken på nytt, og godkjente søknaden i møte 20.11.2025 i sak 109/25. Vedtaket lyder slik:

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

Magnus Kvalsvik, nabo i Furuholtveien 26), klaget på vedtaket i brev datert 21.11.2025. Klager har i hovedsak vist til følgende:

- Kommunens nye vedtak har fortsatt vesentlige mangler, og vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt.
- Det mangler informasjon om hva som planlegges på eiendommen. Dette er i strid med hensyn til forutberegnelighet og medvirkning.
- Fradelingen vil være i strid med steds karakter og hensynssone kulturmiljø. Fradeling til to små tomter vil bryte tydelig med denne strukturen og gi en utvikling som virker fremmed i området.
- En fremtidig bolig på den fradelte tomten vil etter all sannsynlighet bryte med lovens avstandskrav og føre til konfliktfylt utbygging som ikke kan håndteres uten omfattende terrenggrep og privatisering av utearealer.
- Det foreligger ingen løsning for adkomst, snumuligheter, parkering, trafiksikkerhet og drift av VA.
- Det finnes ingen analyser av avrenning, skråningsproblematikk, erosjon, støttemurer eller grunnforhold.
- En dispensasjon vil gi store, direkte og varige ulemper for naboer og nærmiljøet.
- En tillatelse vil skape presedens i hele Furuholtveien/Bjørnefjellet-området.

Ståle Greger Julseth, nabo i Furuholtveien 28 A, klaget på vedtaket i brev datert 25.11.2025. Klager viser i hovedsak til:

- Ulempene for naboene er i liten grad tillagt vekt i vurderingen. Ulempene er økt belastning på et veletablert og sårbart boligområde, tap av grøntareal med mange store og bevaringsverdige trær, rådyrtråkk og eksisterende natur, økt trafikk på en smal og uoversiktlig vei, samt potensiell verdiforringelse av nærliggende eiendommer.
- Det er uklart hva som er planlagt på tomten.
- Det er uforvarselig å legge til rette for mer trafikk i Furuholtveien før området er tilfredsstillende oppgradert og trafiksikkert. Veien er svært smal, og både manøvrering og møtende trafikk er allerede utfordrende.



- En godkjenning av fradelingen vil innebære et manglende helhetsperspektiv og kan innebære presedensvirkninger.
- En fradelt tomt vil øke risiko for avrenningsproblemer og uønskede terrengendringer.

Fredrik Myrvang, nabo i Furuholtveien 29, klaget på vedtaket i brev datert 25.11.2025. Klager viser i hovedsak til:

- Ulempene for naboene er ikke tilstrekkelig utredet. Det foreligger reelle negative konsekvenser i form av tap av grøntareal og naturverdier, innskrenket lys, luft og privatliv, potensiell verdiforringelse av nærliggende eiendommer, samt endring av områdets etablerte karakter med store tomter og lav tetthet.
- Tiltaket vil bryte med steds karakter, redusere områdets helhetlige uttrykk, og være i strid med intensjonen bak hensynssonen kulturmiljø.
- Kommunedirektørens egne faglige innvendinger er oversett. Kommunedirektøren har vurdert at fradelingen fremstår som fremmed i området, vil gi utfordringer ved senere utbygging, og bryte med eksisterende tomtestruktur og avstandskrav.
- Trafikksikkerheten er ikke vurdert forsvarlig, og det foreligger ingen vurderinger av overvann, avløp og terreng.
- Det er uklart hva som planlegges på tomten. Fradeling åpner for fremtidig utbygging uten at naboene kjenner konsekvensene.
- En godkjenning vil skape presedens for eplehageutbygging.

Planutvalget tok enstemmig ikke klagene til følge i møte 29.01.2026, og oversendte saken til Statsforvalteren.

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

Statsforvalteren som klageinstans

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

Statsforvalteren ser slik på saken

Utgangspunkt

Saken gjelder søknad om fradeling av et areal på ca. 766 m² for opprettelse av ny grunneiendom til boligformål. Den eksisterende eiendommen gnr. 209 bnr. 213 er på ca. 1 507 m², og er bebygd med en enebolig og en frittliggende garasje/uthus. Gjenværende tomt vil etter fradelingen få et areal på ca. 741 m².



Utklipp fra innsendt situasjonskart

Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert, og avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 15.06.2023, plan-ID 913. I kommuneplanen er eiendommen videre omfattet av Hensynssone H570 – kulturmiljø.

Kommuneplanens bestemmelser oppstiller et plankrav i pkt. 2.1. Bestemmelsen lyder slik:

I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), d), e), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Det følger videre unntak fra plankravet i kommuneplanen pkt. 2.5 a) for tiltak som kan ha «mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig». Som eksempel på slike tiltak nevner planbestemmelsen blant annet:

Opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m² innenfor formål bebyggelse og anlegg, der eiendommen ikke omfatter uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3

Statsforvalteren er enig med kommunen i at unntaket ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet.

Fradeling av ny boligeiendom er videre søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Kommuneplanen stiller dermed krav om at området må reguleres nærmere før fradelingen kan iverksettes.

Tillatelse til å gjennomføre tiltaket forutsetter at det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen punkt 2.1, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.



Vilkårene for dispensasjon

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

Dispensasjon fra kommuneplan kan gis, men bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. I forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, uttales det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Plankravet i kommuneplanen er blitt til gjennom en planprosess der hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning skal være ivertatt. Det skal derfor ikke være en kurant å fravike bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I motivene heter det videre:

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

At arealplaner normalt skal følges, er også slått fast i Sivilombudets praksis. I sak 2015/1365 uttaler ombudet at «[d]en klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres» og at «[p]ermanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner».

Vilkår 1 – vesentlig tilsidesettelse av hensyn

Statsforvalteren vil først ta stilling til om dispensasjon vil innebære at hensynene bak plankravet eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første setning. Ordlyden «vesentlig» tilsidesatt tilsier at det skal noe til for at lovens vilkår ikke skal anses oppfylt. Det går frem av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242 at «ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke».

Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Hensynene bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling.

Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Desto større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, desto mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.



Hensynene bak plankravet samsvarer i stor grad med hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelser (§§ 1-1 og 3-1) – forutsigbarhet, medvirkning og helhetlig planlegging.

Sivilombudet har i uttalelse 02.07.2020 i sak 2019/4292 vurdert spørsmålet om dispensasjon fra plankrav. Saken gjaldt søknad om dispensasjon fra plankrav for rivning av eksisterende bolig, deling av eiendommen og oppføring av to nye boliger med carporter. Eiendommen lå i et uregulert boligområde fra 70-tallet, med tilnærmet lik størrelse og karakter på eiendommene i feltet. Fra uttalelsen siteres følgende:

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd første punktum.

Videre vurderte Sivilombudet at mange av de hensynene som normalt vil avklares gjennom en reguleringsplan allerede var avklart, som f.eks. infrastruktur. En dispensasjon ville heller ikke medføre økt behov av betydning for lekeplasser, barnehager, skoler, etc., eller en endring av arealformålet. Disse momentene var likevel, etter Sivilombudets oppfatning, av generell karakter som også ville gjøre seg gjeldende i alle uregulerte, etablerte og utbygde boligområder. Da kommunen likevel hadde vedtatt et generelt plankrav, ble de ovennevnte momentene ilagt begrenset vekt.

Kommunen har kommet til at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. I vedtaket 20.11.2025 er dette begrunnet slik:

I denne saken gjelder dispensasjonen et mindre område, der mulighetene for hva eiendommen kan brukes til er begrenset. Omsøkt tiltak skal utføres på en eksisterende boligtomt tilknyttet et allerede etablert boligområde, og en dispensasjon fra plankravet vil ikke innebære en endring av arealformålet. Mange av de forhold som normalt avklares gjennom en reguleringsprosess synes allerede avklart, herunder teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp. I hovedsak vil det være nabointeresser som gjør seg mest gjeldende, men dette kan bli belyst gjennom en dispensasjonsbehandling med tilhørende nabovarsling og rom for merknader.

Tiltaket er i utgangspunktet i tråd med de overordnede vurderingene som er gjort om arealdisponeringshensyn i kommunen. Dette taler for at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Ovennevnte er imidlertid momenter som kan gjøres gjeldende i alle uregulerte og etablerte byggeområder der generell infrastruktur allerede er etablert. Kommunen har gjennom kommuneplanen vedtatt et generelt plankrav, og har derfor konkret tatt stilling til dette, noe som taler for at momentene ikke kan tillegges like mye vekt.

Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Det må derfor vurderes om det er andre forhold som tilsier at det er behov for en helhetlig vurdering av arealutnyttelsen i området.



Parsellen som søkes fradelt er hage- og uteoppholdsareal for eksisterende bolig Furuholtveien 28, og består hovedsakelig av plen og trær, med noe innslag av stedlig vegetasjon. Eiendommene i denne delen øverst i Furuholtveien, sammen med eiendommene i Bjørnefjellet, framstår som romslige naturtomter. Størrelsen på eiendommene i dette aktuelle området er på mellom 1 mål og 2,4 mål, med forholdsvis lav til moderat utnyttelsesgrad. Området bærer preg av åpen, villamessig bebyggelsesstruktur. Boligbebyggelsen er plassert «luftig» på eiendommene, med god avstand mellom hverandre. Ny eiendomsgrense er omsøkt plassert i strid med avstandsbestemmelsene i loven. Særskilt avstandserklæring foreligger i saken. Løsningen virker likevel fremmed i dette aktuelle området som eiendommen er en del av.

Kommunedirektøren anser at omsøkt løsning vil kunne medføre utfordringer ved senere utbygging på eiendommen. En bolig på eiendommen vil sannsynligvis komme i konflikt med lovens avstandsbestemmelser. Omsøkt ny tomt og gjenværende tomt med eksisterende bebyggelse, sett hen til størrelse, plassering, og utforming, vurderes å ville skille seg ut fra den etablerte tomte- og bebyggelsesstrukturen, og kan virke fremmed i nærområdet.

Samtidig er dette forhold som avklares senere, i byggesaken. Det er mest sannsynlig at området vil være et boligområde også i framtida, uavhengig av eventuelle reguleringsprosesser. Området er et etablert boligområde, hvor det meste som skal avklares i plan allerede er opparbeidet og avklart. Eiendommen bør kunne utnyttes, så lenge det ikke er store negative konsekvenser knyttet til å gjøre det. Muligheten til medvirkning og påvirkning av nærmiljøet anses også å være tilstrekkelig ivarettatt gjennom nabovarsling, nabomerknader og klagerett på vedtaket.

Samlet sett har kommunedirektøren vurdert at hensynene bak plankravet blir tilsidesatt, men ikke *vesentlig*.

I likhet med kommunen vurderer vi at eiendommen ligger i et veletablert boligområde, og at mange av de forholdene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplan allerede er avklart i dette tilfellet. En dispensasjon for tiltaket vil isolert sett ikke nødvendigvis gjøre ny infrastruktur, som veier, gang- og sykkelstier, vann og avløp osv. En dispensasjon vil heller ikke medføre økt behov av betydning for lekeplasser, barnehager, skoler etc. Disse momentene tilsier isolert sett at hensynene bak plankravet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

De nevnte momentene vil imidlertid gjøre seg gjeldende for tilsvarende tiltak i alle uregulerte og utbygde boligområder i kommunen, der infrastruktur som veier, gang- og sykkelstier, vann- og avløp osv. allerede er etablert. Kommunen har likevel valgt å vedta et generelt plankrav også for slike områder. Dette trekker i retning av at momentene bør tillegges begrenset vekt ved den omsøkte dispensasjon.

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Statsforvalteren bemerker at kommuneplanen ikke synes å ha bestemmelser om maksimal tillatt grad av utnytting for eiendommen. Sivilombudet har blant annet uttalt følgende om betydningen av grad av utnytting:

Når byggesaksbehandlingen skal kunne skje uten ytterligere planlegging, må rammene for bruken av arealet i stor grad være fastlagt. Både arealformålet og graden av utnytting er viktige elementer for å gjennomføre utbygging i et område.¹

¹ SOM-2019-1839



At grad av utnytting ikke er regulert i kommuneplanen vil derfor – etter vårt syn – i utgangspunktet tale imot dispensasjon. Dette fordi rammene for bruk av arealet i mindre grad er fastlagt, ettersom et viktig element for å gjennomføre utbygging mangler. Tomtens størrelse og utforming vil likevel legge visse begrensninger, sett hen til kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd.

Klagerne har pekt på at fradelingen vil være i strid med steds karakter og hensynssone kulturmiljø. Det er vist til at fradeling til to små tomter vil bryte tydelig med den etablerte strukturen og gi en utvikling som virker fremmed i området. Kommunen har delvis sagt seg enig i dette. Kommunen mener omsøkt ny tomt og gjenværende tomt med eksisterende bebyggelse, vil skille seg fra den etablerte tomte- og bebyggelsesstrukturen sett hen til størrelse, plassering, og utforming.

Statsforvalteren bemerker at utnyttelse, plassering og høyde på ny bebyggelse er forhold som må vurderes i forbindelse med søknad om byggetiltak. Videre mener vi vurderingen av dispensasjon fra plankravet må foretas med utgangspunkt i tiltakets avvik mellom de objektive vilkårene for unntak fra plankrav og det omsøkte tiltaket. Bakgrunnen er at det må kunne legges til grunn at kommunen har vurdert at hensynet bak plankravet nettopp ikke gjør seg gjeldende for de tiltak man har åpnet for som unntak. Disse tiltakene kan gjennomføres uten reguleringsplan. Videre må man også se på de objektive hensynene bak et plankrav generelt.

Søknaden om fradeling ligger i dette tilfellet tett opp mot unntaket fra plankravet i kommuneplanen pkt. 2.5 a). Tomtene som etableres er henholdsvis 766 m² og 740 m², og skal benyttes til boligformål. At tomtene er nært å tilfredsstillende minstekravet for tomtestørrelse i unntaket, taler for at hensynene bak plankravet bare i liten grad blir skadelidende. Bruken av tomten til bolig er også i samsvar med omkringliggende eiendommer og i samsvar med arealformålet. Statsforvalteren finner dermed at hensynene bak plankravet ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd.

Vilkår 2 – fordeler og ulemper

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger en kvalifisert overvekt av fordeler som tilsier at dispensasjon kan gis.

Vilkåret er oppfylt dersom det foreligger relevante og positive fordeler som er klart større enn ulempene. Hvilke hensyn som er relevante må sees i sammenheng med de offentlige hensynene som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging, jf. Sivilombudets uttalelse i SOM 2015/1370.

Søker har fremhevet at bruken av eiendommen ikke vil bli særlig endret eller vesentlig utvidet ved den omsøkte dispensasjonen. Området er i dag preget av eneboliger, og søker opplyser om at det tidligere er gitt dispensasjoner fra plankravet i Furuholtveien/Knipefjellet. Formålet med fradelingen vil være bruk til bolig, noe som er i tråd med kommuneplanens arealformål. Søker mener også det er en fordel av eiendommen har en god skolevei.

Kommunen har kommet til at vilkåret er oppfylt, og begrunnet dette slik:

Kommunedirektøren bemerker innledningsvis at det å fravike gjeldende kommuneplan er en ulempe i seg selv, da planens informasjonsverdi svekkes ved en fravikelse. Området er sentrumsnært, men ikke pekt ut som et egnet fortettingsområde i kommunens fortettingsstrategi.



Det anses som en fordel at søker og kommunen unngår en reguleringsprosess, som normalt er mer kostnads- og ressurskrevende enn en dispensasjonssak. Det er videre en fordel at eventuell dispensasjon for fradeling ikke medfører vesentlige endringer eller utvidelser av den etablerte bruken av eiendommen, eller infrastruktur i området for øvrig. Ulemper ved eventuell dispensasjon er i hovedsak gjennomgått ovenfor, og vi viser til disse. I tillegg anser vi at omsøkt fradeling i denne saken vil medføre at eksisterende bolig på eiendommen mister uteoppholdsareal med gode kvaliteter.

Vi anser at det vil være urimelig ressurskrevende å forlange en reguleringsprosess for en eiendom og et tiltak av et såpass begrenset omfang, som er i samsvar med arealformålet og innenfor de rammene som følger av retningslinjene til kommuneplanens bestemmelser.

Etter en samlet vurdering anses fordelene derfor å være klart større enn ulempene.

Ulempen ved å innvilge dispensasjon er at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk forankring av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Når det skal tas stilling til om fordelene er klart større enn ulempene, må det derfor vurderes i hvilken grad hensyn til offentlighet og medvirkning gjør seg gjeldende. Også hensynet til om tiltaket kan eller bør ses isolert, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området ellers, vil være viktig.

Statsforvalteren har i likhet med kommunen kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. En omfattende planprosess, når det meste allerede er etablert og avklart i området, synes unødvendig i denne konkrete saken. Som det går frem av vurderingen over gjør hensynene bak plankravet seg gjeldende i mindre grad. Tiltaket medfører etter vår vurdering ikke behov for ytterligere avklaringer gjennom en reguleringsprosess, da viktige forhold allerede er avklart. Vi mener derfor det er en klar samfunnsøkonomisk fordel å unngå en planprosess.

Vilkårene for dispensasjon fra kommuneplanens plankrav er oppfylt.

Klagerne mener en godkjenning vil skape presedens for eplehageutbygging i området. Statsforvalteren bemerker at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er rettsanvendelsesskjønn og ikke fritt skjønn for kommunen.² I utgangspunktet vil ikke en mulig presedensfare inngå i vurderingen av om lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt. Vi viser til Sivilombudets uttalelse i SOM-2022-1042, hvor det legges til grunn at risikoen for at en dispensasjon vil kunne forplikte bygningsmyndighetene i fremtidige dispensasjonsvurderinger er et relevant moment i «kan»-vurderingen i plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd. Vi slutter oss derfor til kommunens vurdering av at en annen tomteeier ikke kan regne med å få innvilget dispensasjon fra plankravet før vilkårene er vurdert oppfylt i den enkelte sak.

Fradeling av ny boligtomt

Kommunen har gitt tillatelse til fradeling av ny boligtomt.

Fradeling av boligtomt må vurderes etter plan- og bygningsloven § 26-1. Bestemmelsen lyder slik:

Opprettelse av ny grunneiendom og andre tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan, eller på en måte som ikke kan matrikkelføres etter matrikkellova. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er

² Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, Rt. 2010 s. 224 og Sivilombudets sak 2017/1231



uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Bestemmelsen angir at de relevante momentene for å vurdere tomtens egnethet på grunn av størrelse, form og plassering følger av plan- og bygningslovgivningen. I forarbeidene i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 337 uttaler departementet følgende om vurderingen av tomtens egnethet:

Bestemmelsen i siste punktum får anvendelse der eiendommen som søkes delt, er regulert til bebyggelse slik at planens arealdisponeringskrav er oppfylt. Ved behandlingen av delesøknaden må det foretas en konkret vurdering av om de eiendommer som opprettes eller endres, er egnede til bebyggelse på grunn av størrelse eller form. Vurderingen etter siste punktum må i første rekke knyttes til vilkårene i forslaget til § 28-7 første og andre ledd, jf. gjeldende lov § 69. Denne bestemmelsen stiller bestemte krav til utearealets størrelse ved bygging på tomten, og på delestadiet må kommunen påse at tomten er tilstrekkelig stor og med en slik form at kravene i § 28-7 kan oppfylles innenfor de fastlagte tomtegrenser. Bygningsmyndighetene må derfor ved vurderingen av delingsøknaden ha en oppfatning om framtidig husplassering på tomten og størrelsen på framtidig bebyggelse. Husplasseringen er også bundet av byggelinjer fastsatt i gjeldende arealplan, og avstandsbestemmelsene i forslaget til § 29-4, jf. gjeldende lov § 70.

Forhold som er relevant ved vurderingen av om tomten er egnede er etter dette blant annet om det er mulig å oppføre bolig på tomten i henhold til avstandskravet til nabogrensene i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd.

Eiendommen er som nevnt over avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2023-2035. En fradeling til boligformål vil være i tråd med planens arealformål. I kommuneplanen er det fastsatt krav til uteoppholdsareal i pkt. 12.1. Det er videre fastsatt krav til parkering for bil og sykkel i pkt. 16.2 og pkt. 17.1. I kommuneplanen pkt. 7.1 bokstav d) heter det at «Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nyte tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur.»

Statsforvalteren har merket seg at den omsøkte delelinjen ligger for nær eksisterende bebyggelse på den gjenværende eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd. Kommunen viser til at dette kan være problematisk, men at det kan vurderes nærmere i byggesaken. Det er opplyst at det foreligger særskilt avstandserklæring i saken.

Kommunen har videre gjort følgende vurdering av fradelingen i vedtaket 20.11.2025:

Ny tomt synes å være hensiktsmessig arrondert, med unntak av at eksisterende bolig blir liggende for nærme den nye, felles nabogrensa, noe som igjen kan vanskeliggjøre oppføring av ny bebyggelse og ivaretagelse av lovens krav til avstand. Det er tilstrekkelig med uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens krav, og det anses å være muligheter for å opparbeide uteoppholdsarealer på eiendommen.

I søknaden framkommer ikke parkeringsareal, manøvreringsmuligheter eller ny avkjørsel. Vi legger til grunn at dette løses på en tilfredsstillende måte i den eventuelle byggesaken, og legger vekt på at eiendommen ligger tilknyttet offentlig vei.

Det er heller ikke vist tilknytning til vann- og avløpsanlegg. Vi forutsetter at nødvendige rettigheter til vann- og avløpstrasé, dersom disse skal gå over annen manns grunn, tinglyses.



Det er en forutsetning at rettighetene blir tinglyst så snart omsøkt ny tomt er fradelt med eget bruksnummer. Tinglysningsplikt påhviler grunneier. Etter vår vurdering er tiltaket i samsvar med lovens krav om opprettelse og endring av eiendom i § 26-1.

Kommunedirektøren har også uttalt at omsøkt løsning vil kunne medføre utfordringer ved senere utbygging på eiendommen. Det er særlig vist til at en ny bolig på eiendommen kan komme i konflikt med lovens avstandsbestemmelse. Kommunen peker på at omsøkt ny tomt og gjenværende tomt med eksisterende bebyggelse, vil skille seg ut fra den etablerte tomte- og bebyggelsesstrukturen, og kan virke fremmed i området.

Kommunens vurdering synes i hovedsak å være knyttet til den fradelte eiendommen. Statsforvalteren kan ikke se at kommunen har gjort en konkret vurdering av forholdene på den gjenværende eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 26-1. Vi understreker at plan- og bygningsloven § 26-1 ikke bare regulerer eiendommen som søkes fradelt, men også resteiendommen.³

Etter en gjennomgang av saken kan vi ikke uten videre se at omsøkt fradeling vil føre til at det oppstår et ulovlig forhold. Selv om eksisterende bebyggelse på den gjenværende eiendommen er vist nærmere den omsøkte tomtegrensen, vil en slik løsning ikke uten videre kunne karakteriseres som et forhold i strid med denne lov, forskrift eller plan. I juridisk teori⁴ er det uttalt at:

Dersom delingen gjennomføres slik at det blir konflikt med avstandsreglene, skal søknaden avslås under henvisning til pbl. § 26-1. Utgangspunktet er at delelinjen skal gå minst fire meter fra eksisterende bebyggelse. Det kan imidlertid godtas mindre avstand hvis eier eller fester av naboeiendommen gir skriftlig samtykke, eller det dreier seg om et uthus eller en garasje eller en annen mindre bygning – se kap. 21, pkt. 3. Når det er eier av bebyggelsen som ønsker fradelt en parsell, må samtykke til å bygge nærmere nabogrense anses å ligge i søknaden.

Når det gjelder uteoppholdsareal, stiller kommuneplanen pkt. 12.1 krav om 80 m² MUA per boenhet. Vi slutter oss til kommunens vurdering av at søknaden viser uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens krav, og at det anses å være muligheter for å opparbeide uteoppholdsarealer på både ny og gjenværende eiendom. For gjenværende eiendom, viser vi til areal sør på eiendommen.

Etter dette kan vi ikke se at søknaden om deling kan avslås med hjemmel i § 26-1 første setning.

Ved vurderingen av tomtens egnethet, jf. § 26-1 andre setning, går det et prinsipielt skille mellom fradelingsaken og den fremtidige byggesaken. Samtidig er det i juridisk teori⁵ blant annet uttalt at:

Bestemmelsen i pbl. § 26-1 gir anledning til å forskuttere reglene om oppføring av bygning allerede på delingsstadiet. I dette ligger også delingsbestemmelsens begrensning. Det vil være et ulovlig og utenforliggende hensyn å trekke inn andre momenter ved vurdering av tomtas størrelse og form enn de som følger av plan- og bygningslovgivningens regler om bebyggelse. Samtidig er det ikke i seg selv tilstrekkelig for et avslag at eventuell senere bebyggelse vil komme i strid med bestemmelsen i bygningslovgivningen.

³ TUDEP-2018-3560

⁴ O.J. Pedersen mfl. – Plan- og bygningsrett – del 2 – s. 377

⁵ O.J. Pedersen mfl. – Plan- og bygningsrett – del 2 – s. 378



Bygningsmyndighetene plikter i så fall å vurdere om bebyggelse likevel kan innpasses gjennom senere dispensasjon. Hvis dette besvares bekreftende, har tomta en slik størrelse og form at delingstillatelse skal gis.

Vurderingen etter plan- og bygningsloven § 26-1 andre setning er knyttet til tomtens objektive egnethet. At det er egenskapene til tomten som er avgjørende, innebærer også en begrensning med hensyn til hvilke typer vurderinger som skal foretas allerede ved delingen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet⁶ har eksempelvis uttalt at:

Etter departementets syn taler uttalelsene i litteraturen for at hensynet til forutberegnelighet for den som eier eller kjøper en tomt medfører at skjønsmessige krav alene ikke kan gjøres gjeldende ved vurderingen av om en fradelingsøknad kan avslås. Ivaretagelse av skjønsmessige forhold som områdekvaliteter, bebyggelsesstruktur og mønster, estetikk og kulturminneverdier er ment ivaretatt gjennom planprosesser og byggesak. Dersom svaret på delesøknaden skal bero på en skjønsmessig vurdering av et påtenkt framtidig byggetiltak, vil det kreve omfattende dokumentasjon på nivå med en byggesøknad og skape liten forutsigbarhet for både tomteeier og naboer.

Statsforvalteren kan ikke se at kommunen har gjort en konkret vurdering av kommuneplanen pkt. 7.1 bokstav d). Kommunen har pekt på at ny og gjenværende tomt vil skille seg ut fra den etablerte tomte- og bebyggelsesstrukturen, men har likevel gitt tillatelse til fradeling. Vi forstår det slik at kommunen mener bestemmelsen ikke gir grunnlag for å avslå delesøknaden. Statsforvalteren kan heller ikke se at bestemmelsen gir grunnlag for å avslå søknaden, blant annet fordi det ikke synes å være en tilstrekkelig ensartet tomtestruktur i området. Ettersom kommuneplanens pkt. 7.1 bokstav d) er en utpreget skjønsmessig bestemmelse, må den nærmere vurderingen av bestemmelsen gjøres i byggesaken.

Når det gjelder klagernes usikkerhet om hva som planlegges på eiendommen, er vi enig med kommunen i at dette er forhold som først avklares i byggesaken. Naboene skal varsles om en fremtidig byggesøknad, og vil da ha mulighet til å sette seg inn hva det søkes om på eiendommen og få uttalelse seg til søknaden.

Klagene har etter dette ikke ført frem.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 20.11.2025 i sak 109/25. Klagene har ikke ført frem.

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

Med hilsen

Eline Kristiansen Sedal
seniorrådgiver
Juridisk avdeling

Karin Sand Oftedal
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

⁶ TUDEP-2020-6272



Kopi til:

TT UTVIKLING AS
Fredrik Myrvang
Ståle Greger Julseth
Magnus Kvalsvik

Topasveien 3A
Furuholtveien 29
Furuholtveien 28 A
Furuholtveien 26

1639
1613
1613
1613

GAMLE FREDRIKSTAD
Fredrikstad
Fredrikstad
Fredrikstad



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

20.04.2026

Vår ref:

2026/9458

Deres dato:

Deres ref:

2019/2696-150

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Odd Meldal, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Reguleringsplan - Klage - Fredrikstad - fylkesveg 108 - detaljregulering for Kjøkøysund bru inkludert gang og sykkelvei - planID 1165

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 19.02.2026.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 12.06.2025. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klager på godkjent detaljregulering for Kjøkøysund bru – arealplan-ID 1165. Planen ble først startet opp av Statens vegvesen, men planarbeidet ble overtatt av Viken fylkeskommune ved årsskiftet 2019-2020. Som følge av utviklingen av Viken fylkeskommune, er Østfold fylkeskommune forslagsstiller fra 2024. Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i regi av Viken fylkeskommune i perioden 04.05.2022 – 22.06.2022. Det kom inn 11 merknader til planforslaget i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Detaljreguleringsplanen ble vedtatt av bystyret i Fredrikstad kommune 12.06.2025. Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av ny bru over Kjøkøysund. Planen legger til rette for tofelts bru med tilhørende gang- og sykkelvei, som vil forbedre trafikksikkerheten på strekningen.

Vedtaket er påklaget av eierne av Tømmerhella 11 i melding 03.09.2025, og av Stenbukta 7 i melding 07.09.2025 og 05.10.2025. Klagen går ut på negative virkninger på klagernes eiendommer (støy og solforhold), feil ved prosessen, at avgjørelsen er truffet på uriktig faktisk grunnlag, bekymringer knyttet til anleggsfasen og driftsfasen, samt innvendinger mot avståelse av grunn.

Forslagsstiller har kommentert klagen i to e-poster 27.10.2025.

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



Bystyret tok ikke klagen til følge i møte 12.02.2026. Saken ble deretter oversendt til Statsforvalteren for endelig behandling.

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

Statsforvalteren som klageinstans i plansaker

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

Kommunestyret (bystyret) er planmyndighet. Det er kommunen som avgjør hvilke områder som skal med i reguleringsplanen og arealdisponeringen i planområdet. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning, der kommunestyret har avveid ulike planhensyn og interesser.

Som klageinstans skal vi legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Ettersom kommunens vurderinger og vekting av ulike planhensyn og interesser vil være utøvelse av kommunens frie skjønn, skal det i utgangspunktet mye til for å sette disse vurderingene til side.

Statsforvalteren har også begrenset myndighet til å endre en plan i klagebehandlingen. Dersom Statsforvalteren mener det bør gjøres endringer, og kommunen er uenig i dette, må saken sendes til departementet for avgjørelse. Mer informasjon om vår myndighet som klageinstans står i reguleringsplanveilederen av 10.09.2018, rundskriv T-2/09 og T-8/86 og brev 16.01.2004 fra departementet.

Statsforvalteren ser slik på saken

Kjøkkøysund bru på fylkesvei 108 binder sammen Kråkerøy og Kjøkøy i Fredrikstad kommune. Det er opplyst at eksisterende bru må skiftes ut på grunn av bruas tekniske tilstand. Det er ikke tilbud for gående og syklende på dagens bru. Planen skal tilrettelegge for etableringen av ny bru i ny trasé inkludert anlegg for gående og syklende.

Vurdering av klager

Eierne av Stenbukta 7 opplyser at de baserte boligkjøpet på vedtak om at brua skulle renoveres, ikke rives, og at de ikke ble varslet om planoppstart i 2019. Klagerne er bekymret for sikkerheten for barn, voksne, kjøretøy og bygningsmasse under bygging av ny bru og riving av den gamle, og for at de skal bli hindret i å komme til og fra eiendommen. De er bekymret for svevestøv og støy under bygging av ny bru og riving av dagens. Det klages videre over at ny bru vil gjøre at eiendommen blir lagt i mørke og mister alt sollys. Dette medfører verditap. Klagerne motsetter seg grunnerverv av eiendommen, både i og etter byggeperioden. De har opplevd nedfall av snø og is ved brøyting av dagens bruk, og er opptatt av at dette blir ivarettatt.

Eierne av Tømmerhella 11 mener vedtaket er fattet på uriktig grunnlag når det gjelder støytredning.

Kommunedirektøren har i kommunens forberedende klagebehandling lagt til grunn at forutsetninger den enkelte grunneier hadde ved erverv av eiendommen ikke kan tillegges vekt i en vurdering av gyldigheten av bystyrets planvedtak. Videre påpeker kommunedirektøren ved klagebehandlingen at avveiningen av grunneieres interesser opp mot de samfunnsmessige



interesser som ligger i et nytt veianlegg, vil være opp til bystyrets skjønn som planmyndighet. Når det gjelder klagen fra Tømmerlia 11, viser kommunedirektøren til forslagsstillers forklaring av metodikk og henvisningen til statlig veiledning for støy i arealplanlegging. Kommunedirektøren er enig med forslagsstiller i at beregninger er gjort med den metodikk som følger av gjeldende planretningslinjer for støyplanlegging. Det er ikke mangler ved disse som har noen betydning for bystyrets vedtak av reguleringsplanen etter kommunedirektørens vurdering. Det fremgår videre av planbestemmelsene at retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for veiprojektet.

Når det gjelder innvendingene som er knyttet til mulige utfordringer med fremtidig drift og anleggsfasen, viser kommunedirektøren til forslagsstillers kommentarer. Forslagsstiller opplyser at trafiksikkerhet skal ivaretas og atkomst til boligeiendommer skal opprettholdes i hele anleggsfasen. At trafiksikkerhet og trafikkavvikling skal ivaretas i anleggsfase, er fastsatt gjennom bestemmelse 5.8, der det også framgår at det skal utarbeides en plan for dette før anleggsarbeidene kan starte. Det opplyses at den nye brua vil få brøytefelt rekkverk der det er relevant av hensyn til områdene under brua. Videre opplyses det at instruksjonen for brøyting skal inneholde krav til utførelse for å sikre at snø og is ikke kastes over brurekkverket ved brøyting.

Etter Statsforvalterens syn har kommunen sett hen til relevante og saklige momenter ved godkjenningen av planen. Etter vårt syn er det samlet sett en overvekt av positive konsekvenser ved etableringen av ny Kjøkøysund bru med tilhørende gang- og sykkelvei langs fylkesvei 108. Det fremgår at det er gjort en tilstandsvurdering av dagens bru og det er sett på muligheter for oppgradering og forsterkning. Anbefalingen fra dette arbeidet er å erstatte dagens bru med ny bru.

I arbeidet med plasseringen av veilinjen, valg av type bru, utforming av landkarene og plassering av søyler uttales i planbeskrivelsen at det er etterstrebet å ta hensyn til landskap som helhet og kystlandskapet spesielt.

Det legges også opp til etablering av gang- og sykkelvei over Kjøkøysundet. Dette vil gi myke trafikanter mulighet til å krysse Kjøkøysundet uten å måtte benytte kjøretøy slik som i dagens situasjon.

Fylkeskommunen opplyser at det ikke kan ses å foreligge noen feil ved varsling av oppstart av planarbeidet i 2019. Begge eierne av Stenbukta 7 står på listen over hvem som ble tilskrevet i forbindelse med varslingen, og det ligger ifølge forslagsstiller ikke noe i Østfold fylkeskommunes systemer som skulle tyde på at det er skjedd noen feil i utsendingen av varslingsbrevene.

Det fremgår av saken at sidevalget av ny bru er basert på en innledende skissefase som konkluderte med at ulempene for berørte eiendommer ville være større ved å plassere ny bru på vestsiden enn dersom ny bru ble plassert på østsiden. Det ble også ansett som klart bedre å ha ny bru på østsiden ut fra brutekniske forhold, estetikk og landskapstilpasning. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet er det gjort en analyse av endrede sol- og skyggeforhold for berørte eiendommer på østsiden av ny bru, herunder Stenbukta 7. Utdrag av sol- og skyggestudien framgår av kapittel 8.3.3 i planbeskrivelsen, og rapporten fra studien ligger som vedlegg til reguleringsplanen. Statsforvalteren legger til grunn at bystyret har vurdert og funnet at endringene av solforhold for eiendommen Stenbukta 7 ikke er tilsier et annet alternativ.

Statsforvalteren slutter seg for øvrig til kommunens vurdering av klagen. Statsforvalteren kan ikke se at det er grunnlag for å oppheve vedtaket eller foreslå endringer i planen.



Oppsummering

Statsforvalteren har kommet til at planforslaget er tilfredsstillende opplyst og at vi har tilstrekkelig grunnlag til å fatte en avgjørelse.

Etter Statsforvalterens oppfatning har kommunen foretatt en tilfredsstillende vurdering av de ulike hensyn som er kommet frem gjennom utarbeidelsen av planen. Vi understreker at arealdisponering beror på et lokalpolitisk skjønn, som klageinstansen skal være varsom med å overprøve, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje setning.

Vi kan heller ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som tilsier at planvedtaket er ugyldig.

Klagene har ikke ført frem. Bystyrets vedtak blir stående uendret.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 12.06.2025. Klagene har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Odd Meldal
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE
Frank Dufseth Brodahl
Anne Beate Reinertsen

Oscar Pedersens vei 39
Stenbukta 7
Holbergs Gate 17

1721 SARPSBORG
1676 Kråkerøy
7015 Trondheim



Saksnr.: 2011/1384
Dokumentnr.: 331
Løpenr.: 136984/2026
Klassering: 033

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	07.05.2026	38/26

Delegerte vedtak til planutvalgets møte 07.05.2026

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 07.05.2026 tas til orientering

Vedlegg

- 1 Rapport - Delegerte vedtak til møte 07.05.2026 - eByggesak

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

Saksopplysninger

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

Relevante bestemmelser

-

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene

Ikke relevant.

Vurdering

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å ta Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 07.05.2026 til orientering.

Delegerte vedtak

Seleksjon: Utvalg: 1 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 16.03.2026 - 27.04.2026 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 28.04.2026

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	10954/2025	1390/25	DS	31.03.2026	Endringstillatelse - Bedriftsveien 2B - Eiendom 45/1/61	J	Astrid Meek
BYG	370/2026	43/26	DS	23.03.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Werenskiolds gate 8 - Eiendom 300/1457	J	Svein A. Simensen
BYG	858/2026	94/26	DS	23.03.2026	Tillatelse - bruksendring av tidligere legekantor til to selvstendige leiligheter - Lisleby allé 106 - Eiendom 205/165	J	Svein A. Simensen
BYG	885/2026	98/26	DS	20.03.2026	Klage på rammetillatelse til oppføring av enebolig med integrert garasje - P.L.Kolstads vei - Eiendom 614/183	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	1909/2026	205/26	DS	31.03.2026	Ferdigattest - Bruksendring av deler av kjeller - Dr.Ellertsens Vei 13 - Eiendom 610/143	J	Cato Andre Olsen
BYG	1923/2026	209/26	DS	19.03.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - nyanlegg, Nybygg - annet inntil 70 m ² - Svaneveien 15 - Eiendom 736/94	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	2603/2026	295/26	DS	16.03.2026	Midlertidig brukstillatelse - Flytting av eksisterende bolig - Mikkelsens Vei 9 - Eiendom 112/744	J	Astrid Meek
BYG	2886/2026	313/26	DS	17.03.2026	Tillatelse - Innløsning av festegrund - Arealoverføring - Refsahlveien 103 - Eiendom 696/2/13 og 693/2	J	Heidi Kaspersen
BYG	2913/2026	315/26	DS	10.04.2026	Dispensasjon og tillatelse - Fasadeendring og bruksendring, samt ombygging til 4 boenheter - Kjøllberggaten 9 - Eiendom 610/63	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2945/2026	317/26	DS	31.03.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Sundlia 2 - Eiendom 424/1/290	J	Svein A. Simensen
BYG	3008/2026	322/26	DS	16.03.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom til boligformål - Dispensasjon - Torsnesveien 245 - Eiendom 683/3	J	Nina Slavica Bazler
BYG	3022/2026	325/26	DS	18.03.2026	Tillatelse - Riving av eksisterende bebyggelse, og oppføring av ny fritidsbolig - Djupekloveien 62 - Eiendom 62/668	J	Astrid Meek
BYG	3059/2026	329/26	DS	23.03.2026	Igangsettingstillatelse - Fasadeendring, - Damveien 15 - Eiendom 440/206	J	Svein A. Simensen
BYG	3159/2026	339/26	DS	20.03.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m ² - Grågåssvingen 11 - Eiendom 425/229	J	Ulf Roppestad
BYG	3177/2026	341/26	DS	20.03.2026	Rammetillatelse - Oppføring av tilbygg vinterhage og nytt uthus med garasje - Skredderveien 10 - Eiendom 202/118	J	Magne Danielsen
BYG	3244/2026	345/26	DS	16.03.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Vikaneveien 345 - Eiendom 77/7	J	Ulf Roppestad
BYG	3248/2026	346/26	DS	19.03.2026	Tillatelse - Tilbygg, Fasadeendring, Bruksendring - Pettersandåsen 11 - Eiendom 210/1639	J	Cato Andre Olsen
BYG	3255/2026	347/26	DS	23.03.2026	Tillatelse - Endring, brannskille - Anisveien 3 - Eiendom 53/289	J	Erik Stumberg
BYG	3256/2026	348/26	DS	17.03.2026	Endringstillatelse - Oppføring av bygning for produksjon, testing og administrasjon for Sleipner Motor AS - Bruket 23 - Eiendom 48/261	J	Thomas Ruyter
BYG	3268/2026	349/26	DS	31.03.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett - Gjenveien 12A	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	3275/2026	350/26	DS	19.03.2026	Tillatelse - Innvendig endring og fasadeendring - Glemmengata 55 - Eiendom 300/560	J	Trond Berg Mathisen
BYG	3276/2026	351/26	DS	17.03.2026	Tillatelse - Brannseksjoneringskille - Rolvsøyveien 402 - Eiendom 727/371	J	Kajal Hamad

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	3279/2026	352/26	DS	20.03.2026	Igangsettingstillatelse - Nybygg - boligformål, Krosneslund 4 - Eiendom 54/99	J	Astrid Meek
BYG	3283/2026	353/26	DS	16.03.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Solengveien 26 - Eiendom 735/65	J	Magne Danielsen
BYG	3300/2026	354/26	DS	17.03.2026	Ferdigattest - Brann- og nødlysanlegg - Kringsjå 11A - Eiendom 208/1035	J	Magne Danielsen
BYG	3318/2026	355/26	DS	17.03.2026	Ferdigattest - Riving av hele bygg - Haugetangveien 9A - Eiendom 49/1/151	J	Heidi Kaspersen
BYG	3322/2026	356/26	DS	18.03.2026	Tillatelse - Oppretting av ny grunneiendom til boligformål - Hovslagerveien 9 - Eiendom 213/14	J	Heidi Kaspersen
BYG	3323/2026	357/26	DS	17.03.2026	Igangsettingstillatelse - Oppføring av tremannsbolig og riving av deler av eksisterende bebyggelse - Gamle Kirkevei 91 - Eiendom 204/151	J	Heidi Kaspersen
BYG	3326/2026	358/26	DS	18.03.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av to boligbygg og ett næringsbygg med felles parkeringskjeller - Storveien 77-81 - Eiendom 49/183	J	Thomas Ruyter
BYG	3327/2026	359/26	DS	18.03.2026	Tillatelse - Oppføring av garasje - Sareptaveien 117 - Eiendom 88/8	J	Magne Danielsen
BYG	3331/2026	360/26	DS	17.03.2026	Midlertidig brukstillatelse - Tomannsbolig med tilhørende carport og sportsboder - Sølvstien 23 A og B - Eiendom 603/16/46	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3336/2026	361/26	DS	17.03.2026	Tillatelse - Bruksendring av rom og etablering av tekniske installasjoner i rom S-134 (i U2) i Fredrikstad rådhus - Eiendom 300/868	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3338/2026	362/26	DS	20.03.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m ² - Skjellumveien 1B - Eiendom 66/212	J	Ulf Roppestad
BYG	3348/2026	363/26	DS	18.03.2026	Ferdigattest - Fasadeendring - Råkkollveien 18 og 20 - Eiendom 737/167/72	J	Nina Slavica Bazler
BYG	3357/2026	364/26	DS	18.03.2026	Ferdigattest - Oppføring av hytte på Skjellumåsen - Eiendom 66/621	J	Erik Stumberg
BYG	3365/2026	365/26	DS	18.03.2026	Ferdigattest - Oppføring av levegg og nytt anneks - Øyenkilveien 67 - Eiendom 62/400	J	Kajal Hamad
BYG	3367/2026	366/26	DS	19.03.2026	Tillatelse - riving av eksisterende garasje samt oppføring av ny garasje - Enggata 89 - Eiendom 303/198	J	Kajal Hamad
BYG	3368/2026	367/26	DS	19.03.2026	Midlertidig brukstillatelse - Tremannsbolig (rekkehus) i to etasjer - Kirkeveien 5A - Eiendom 728/211	J	Magne Danielsen
BYG	3400/2026	368/26	DS	18.03.2026	Tillatelse - Erstatte eksisterende betongsøyle/-drager med stålsøyler - Rosenlund 14 - Eiendom 203/308	J	Thomas Ruyter
BYG	3404/2026	369/26	DS	19.03.2026	Ferdigattest - Oppføring av hytte - Golfsvingen 74 - Eiendom 100/68	J	Astrid Meek
BYG	3405/2026	370/26	DS	18.03.2026	Tillatelse - Etablering av sykkelparkering - Haborneveien 61 - Eiendom 303/1212	J	Thomas Ruyter
BYG	3408/2026	371/26	DS	19.03.2026	Tillatelse - Bruksendring av loft og deler av underetasje - Spinellveien 9 - Eiendom 603/118	J	Ulf Roppestad
BYG	3409/2026	372/26	DS	23.03.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m ² - Djupekloveien 186 - Eiendom 63/115	J	Erik Stumberg
BYG	3411/2026	373/26	DS	23.03.2026	Ferdigattest - Oppføring av frittstående anneks - Lindstadveien 7 - Eiendom 66/642	J	Erik Stumberg
BYG	3418/2026	374/26	DS	26.03.2026	Tillatelse - Dispensasjon - Arealoverføring - Elingårdsveien 45A - Eiendom 102/8 og 102/62	J	Heidi Kaspersen
BYG	3454/2026	375/26	DS	20.03.2026	Tillatelse - Bruksendring av garasje - Bregneveien 9 - Eiendom 727/252/47	J	Ulf Roppestad
BYG	3474/2026	376/26	DS	30.03.2026	Igangsettingstillatelse nr. 2 - Oppføring av ny bolig, oppføring av tilbygg til eksisterende bolig, samt bruksendring av kjeller - Kundertgaten 1 og 3 - Eiendom 610/109	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3484/2026	377/26	DS	20.03.2026	Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - boligformål - Vikersåsen 64 B - Eiendom 55/448	J	Astrid Meek
BYG	3489/2026	378/26	DS	23.03.2026	Tillatelse - Skilt/reklame - større enn 6,5 m ² - fasade - Storveien 3B - Eiendom 45/2	J	Erik Stumberg
BYG	3495/2026	379/26	DS	20.03.2026	Tillatelse - Oppføring av pylon i tilknytning til eksisterende ladestasjon - Stabburveien 1 - Eiendom	J	Margrethe Nødtveidt

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
					201/113		
BYG	3499/2026	380/26	DS	23.03.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m ² - Ødegårdsveien 15A - Eiendom 435/31	J	Kajal Hamad
BYG	3501/2026	381/26	DS	23.03.2026	Ferdigattest - Oppføring av lagerhall - Habornveien 58B - Eiendom 303/1211	J	Thomas Ruyter
BYG	3524/2026	382/26	DS	20.03.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m ² - Halvorsrødveien 71 - Eiendom 64/239	J	Cato Andre Olsen
BYG	3525/2026	383/26	DS	20.03.2026	Ferdigattest - Oppføring om ny stålpipe - Hurrødåsen 35 - Eiendom 47/4/2/18	J	Cato Andre Olsen
BYG	3534/2026	384/26	DS	23.03.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Kileveien 38 - Eiendom 689/2	J	Nina Slavica Bazler
BYG	3535/2026	385/26	DS	20.03.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Fiskerveien 18 - Eiendom 670/85	J	Kajal Hamad
BYG	3540/2026	386/26	DS	20.03.2026	Ferdigattest - Takoppløft fasade øst/påbygg/fasadeendring - Evjeveien 2A - Eiendom 203/241	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3542/2026	387/26	DS	25.03.2026	Endringstillatelse - Tilbygg på hytte - Øyenkilveien 96H - Eiendom 62/660	J	Erik Stumberg
BYG	3552/2026	388/26	DS	24.03.2026	Dispensasjon og rammetillatelse - Oppføring av tomannsbolig og bodarealer - Eiendom 640/61	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3561/2026	389/26	DS	24.03.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Syenittveien 3 - Eiendom 204/156/173	J	Nina Slavica Bazler
BYG	3577/2026	390/26	DS	23.03.2026	Ferdigattest - Endring - bærekonstruksjoner, Fasadeendring, Påbygg, Tilbygg inntil 50 m ² - Parkveien 8B - Eiendom 48/153	J	Magne Danielsen
BYG	3585/2026	391/26	DS	24.03.2026	Tillatelse - Innløsning av festegrund - Øytangen 29 - Eiendom 112/51/9	J	Heidi Kaspersen
BYG	3606/2026	393/26	DS	27.03.2026	Tillatelse - Endring av eksisterende garasje med tilbygg og påbygg - Liaveien 73 - Eiendom 210/663	J	Magne Danielsen
BYG	3610/2026	394/26	DS	23.03.2026	Igangsettingstillatelse - Etablering av elvepromenade med tilhørende bygninger, etablering av kyststi med lekeplass og fuglekikkertårn i Ballastparken samt opparbeiding av vei, gangvei og turvei - Glomboveien 2 - Eiendom 424/407	J	Thomas Ruyter
BYG	3629/2026	395/26	DS	24.03.2026	Ferdigattest - Rehabilitering fasader - Farmanns Gate 2 - Eiendom 300/428	J	Trond Berg Mathisen
BYG	3630/2026	396/26	DS	31.03.2026	Tillatelse - Fasadeendring, Riving av deler av bygg - Eketoppen 7 - Eiendom 209/331	J	Cato Andre Olsen
BYG	3659/2026	401/26	DS	25.03.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m ² , Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Fredenlund 22 - Eiendom 207/38	J	Svein A. Simensen
BYG	3661/2026	402/26	DS	25.03.2026	Ferdigattest - Tilleggsdel til hoveddel - Åledalsveien 46 - Eiendom 50/301	J	Astrid Meek
BYG	3675/2026	403/26	DS	26.03.2026	Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - anneks - annet inntil 70 m ² - Kirkebyveien 8 - Eiendom 50/65	J	Astrid Meek
BYG	3685/2026	404/26	DS	25.03.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Fasadeendring - Sofus Sørensens vei 20F - Eiendom 422/1/330	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	3686/2026	405/26	DS	30.03.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Utsikten 14 - Eiendom 208/13/1315	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	3696/2026	406/26	DS	26.03.2026	Ferdigattest - Oppføring av ny stålpipe - Lundheimveien 6 - Eiendom 303/627	J	Svein A. Simensen
BYG	3698/2026	407/26	DS	01.04.2026	Ferdigattest - Tilbygg 22 m ² - Kjørrebuen 17 - Eiendom 121/15/1	J	Svein A. Simensen
BYG	3701/2026	408/26	DS	22.04.2026	Ferdigattest - Oppføring av fritidsbolig - Blåsoppveien 23 - Eiendom 64/647	J	Erik Stumberg
BYG	3704/2026	409/26	DS	30.03.2026	Endringstillatelse og igangsettingstillatelse nr. 2 - Etablering av rundkjøring i krysset Haldenveien/ Tyrihjellevneien/Sølvstien med tilhørende støyskjermer, gang- og sykkelvei, fortau, bussholdeplass, VA m.m. - Eiendom 602/52 med flere	J	Nina Slavica Bazler
BYG	3713/2026	410/26	DS	25.03.2026	Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - boligformål - Eiendom 214/166	J	Erik Stumberg
BYG	3715/2026	411/26	DS	26.03.2026	Igangsettingstillatelse - Nybygg - boligformål - Tyrilia 2 - Eiendom 603/279	J	Thomas Ruyter

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	3722/2026	412/26	DS	23.04.2026	Tillatelse - Permanent plassering av fugletårnet på Øra - Borg Havnevei 4, 6, 8, 11, 14, 15, 18 - Eiendom 303/1240	J	Thomas Ruyter
BYG	3724/2026	413/26	DS	14.04.2026	Rammetillatelse - Nybygg - boligformål - 3107-212/269/0/0 - Eiendom 212/269	J	Erik Stumberg
BYG	3736/2026	415/26	DS	25.03.2026	Endringstillatelse - Fasadeendring - Rådalslia 1 - Eiendom 726/265	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3741/2026	416/26	DS	25.03.2026	Igangsettingstillatelse nr. 2 for resterende deler av tiltaket - Rehabilitering av Gressvik fergested - Julius Jacobsens vei 22 - Eiendom 48/34	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3743/2026	417/26	DS	25.03.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av nytt renseanlegg med tilhørende slambehandling og administrasjonsarealer - Eiendom 303/1926	J	Thomas Ruyter
BYG	3750/2026	418/26	DS	01.04.2026	Tillatelse - Bruksendring av rom - Harestien 24 - Eiendom 212/200	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	3768/2026	420/26	DS	27.03.2026	Tillatelse - Endre fra 3 boenheter til 2 boenheter - Seierstengata 12 - Eiendom 300/1035	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	3771/2026	421/26	DS	26.03.2026	Tillatelse - Brannskillevegg i tomannsbolig - Østensens Vei 4 - Eiendom 206/34	J	Kajal Hamad
BYG	3777/2026	422/26	DS	26.03.2026	Ferdigattest - Fasadeendring og bruksendring fra bod til soverom - Anisveien 9 - Eiendom 53/295	J	Magne Danielsen
BYG	3780/2026	423/26	DS	26.03.2026	Ferdigattest - Innglasset hagestue - Øvre Tomtegate 7 - Eiendom 303/1228	J	Svein A. Simensen
BYG	3796/2026	424/26	DS	27.03.2026	Tillatelse - St1 Råbekken - Reklameskilt - Rolvsøyveien 207 - Eiendom 202/101	J	Heidi Kaspersen
BYG	3812/2026	425/26	DS	27.03.2026	Ferdigattest - Oppføring av ny enebolig - Storhaugveien 3 - Eiendom 422/578	J	Ulf Roppestad
BYG	3814/2026	426/26	DS	01.04.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m ² - Stenebråten 17 - Eiendom 113/112	J	Magne Danielsen
BYG	3815/2026	427/26	DS	24.04.2026	Tillatelse - Rehabilitering av bryggeanlegg inkl. spunting i vann - Bruket 17 - Eiendom 48/348	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	3839/2026	428/26	DS	26.03.2026	Endringstillatelse - Fasadeendringer og innvendig ombygging av bolighus - Ove Ramms gate 2 - Eiendom 300/945	J	Thomas Ruyter
BYG	3842/2026	429/26	DS	27.03.2026	Ferdigattest - Påbygg - Måkeungen 10 - Eiendom 425/182	J	Magne Danielsen
BYG	3851/2026	430/26	DS	01.04.2026	Dispensasjon og tillatelse - Minirensanlegg - Thorsøveien 131C - Eiendom 687/4/30	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3863/2026	431/26	DS	31.03.2026	Tillatelse - Utskifting av heis - Nygaardsgata 37 - Eiendom 300/895	J	Svein A. Simensen
BYG	3873/2026	432/26	DS	01.04.2026	Unntatt fra søknadsplikt - Tilbygg 14.2 m ² - Ryerveien 4 - Eiendom 208/936	J	Svein A. Simensen
BYG	3883/2026	433/26	DS	30.03.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein - Skippergaten 4 - Eiendom 303/1026	J	Cato Andre Olsen
BYG	3897/2026	434/26	DS	30.03.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m ² - Grågåssvingen 11 - Eiendom 425/229	J	Ulf Roppestad
BYG	3903/2026	435/26	DS	07.04.2026	Rammetillatelse - Tilbygg/fasadeendring - Bellevue 18 - Eiendom 300/115	J	Trond Berg Mathisen
BYG	3922/2026	436/26	DS	30.03.2026	Ferdigattest - Riving/Oppføring av ny kaikran - Måkeveien 20 - Eiendom 425/19/304	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3924/2026	437/26	DS	30.03.2026	Ferdigattest - Tilbygg og vann- og avløpsledninger - Vikerveien 135B - Eiendom 55/6/162	J	Caroline Marie Johansen
BYG	3925/2026	438/26	DS	31.03.2026	Tillatelse - Utskifting av vinduer - Vikaneveien 32 - Eiendom 52/258	J	Cato Andre Olsen
BYG	3936/2026	439/26	DS	31.03.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett - Oppføring av fritidsbolig - Gamle Skjæløyvei 45	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	3939/2026	440/26	DS	31.03.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett - Oppføring av fritidsbolig - Gamle Skjæløyvei 45	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	3942/2026	441/26	DS	31.03.2026	Igangsettingstillatelse - Endring - våtrom, Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m ² - Husvikveien 80 - Eiendom 697/1	J	Erik Stumberg
BYG	3960/2026	442/26	DS	31.03.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Eiendom 625/47	J	Nina Slavica Bazler

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	3963/2026	444/26	DS	30.03.2026	Midlertidig brukstillatelse - Opparbeidelse av vei, vann og avløp - Vikeraasen syd - Eiendom 55/9 m.fl.	J	Astrid Meek
BYG	3988/2026	445/26	DS	31.03.2026	Søknad om ferdigattest - Sofus Sørensens vei 9 - Eiendom 422/336 - Bygningstekniske installasjoner - Rehabilitering av pipe	J	Cato Andre Olsen
BYG	3991/2026	446/26	DS	31.03.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Sofus Sørensens vei 9 - Eiendom 422/336	J	Cato Andre Olsen
BYG	3997/2026	447/26	DS	01.04.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett - Oppføring av fritidsbolig - Gamle Skjæløyvei 45	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	4016/2026	448/26	DS	13.04.2026	Tillatelse - Endring av bygg - hovedombygging, Tilbygg over 50 m ² - Kardemommekroken 4 - Eiendom 53/214	J	Magne Danielsen
BYG	4030/2026	449/26	DS	31.03.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Persvei 3 - Eiendom 610/110	J	Ulf Roppestad
BYG	4073/2026	450/26	DS	15.04.2026	Tillatelse - Søknad om dispensasjon - Tilbygg inntil 50 m ² - Mærrapannaveien 8 - Eiendom 66/667	J	Cato Andre Olsen
BYG	4123/2026	451/26	DS	08.04.2026	Endringstillatelse - Oppføring av ny garasje - Tilbygg - Tuesgate 34 - Eiendom 615/4/91	J	Ulf Roppestad
BYG	4134/2026	452/26	DS	08.04.2026	Ferdigattest - Inngrep i bærende konstruksjoner og brannskille - Mosseveien 1 - Eiendom 300/777	J	Thomas Ruyter
BYG	4154/2026	453/26	DS	08.04.2026	Igangsettingstillatelse trinn 1 - Midlertidig bruksendring av eksisterende lagerhall til treningssenter - Selma Nygreens Vei 4 - Eiendom 423/121	J	Thomas Ruyter
BYG	4157/2026	454/26	DS	08.04.2026	Ferdigattest - Tilbygg og bruksendring av kjeller - Bunterveien 13 - Eiendom 609/55/281	J	Ulf Roppestad
BYG	4158/2026	455/26	DS	08.04.2026	Ferdigattest - Vinterhage/bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Borgeveien 23 - Eiendom 610/45	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4174/2026	456/26	DS	08.04.2026	Ferdigattest - Påbygg og fasadeendring - Huth Platå 7 - Eiendom 424/443	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	4203/2026	457/26	DS	08.04.2026	Igangsettingstillatelse - Oppføring av tre sentrumsbygg med tilhørende utearealer og parkeringskjeller samt riving av eksisterende bebyggelse - Værstetorvet Nord, 423/59, 79 m.fl. - Eiendom 423/59	J	Thomas Ruyter
BYG	4204/2026	458/26	DS	08.04.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Rytterveien 8 - Eiendom 213/128	J	Cato Andre Olsen
BYG	4213/2026	459/26	DS	08.04.2026	Ferdigattest - Bruksendring andre bygg - Borgeveien 45 - Eiendom 610/69/360	J	Kajal Hamad
BYG	4214/2026	460/26	DS	08.04.2026	Midlertidig brukstillatelse - Etablering av utslippsledning knyttet til nytt renseanlegg - Eiendom 303/1926	J	Thomas Ruyter
BYG	4226/2026	461/26	DS	09.04.2026	Tillatelse - Dispensasjon - Oppføring av ny garasje - Smaugsveien 12 - Eiendom 112/202	J	Heidi Kaspersen
BYG	4235/2026	462/26	DS	08.04.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - Sorgenfri Alle - Eiendom 303/1905	J	Thomas Ruyter
BYG	4250/2026	463/26	DS	13.04.2026	Ferdigattest - Etablering av ny terrasse i 1.etasje - Bruksendring - Paul Holmsens Vei 72 - Eiendom 210/1235/0/1	J	Magne Danielsen
BYG	4254/2026	464/26	DS	09.04.2026	Ferdigattest - Bruksendring og etablering av en ny boenhet - Åsebråttunet 2 - Eiendom 201/189	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4259/2026	465/26	DS	13.04.2026	Igangsettingstillatelse - Oppføring av lagertilbygg - Produksjonsveien 19 - Eiendom 203/493	J	Thomas Ruyter
BYG	4262/2026	466/26	DS	14.04.2026	Rammetillatelse - Oppføring av nettstasjon av nettstasjon - St. Olavs gate - Eiendom 300/1167	J	Thomas Ruyter
BYG	4281/2026	467/26	DS	13.04.2026	Igangsettingstillatelse - Oppgradering av gassanlegg - Habornveien 61A - Eiendom 303/1212	J	Thomas Ruyter
BYG	4307/2026	468/26	DS	10.04.2026	Tillatelse - Permanent brakkerigg - Bjørnengveien 13 - Eiendom 731/66	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4314/2026	469/26	DS	10.04.2026	Ferdigattest - Påbygg/fasadeendring - Ferdigattest - Fjellveien 31C - Eiendom 424/1/241	J	Ulf Roppestad
BYG	4316/2026	470/26	DS	13.04.2026	Ferdigattest - Utskifting av eksisterende sprinkleranlegg - Jens Wilhelmsens gate 1 - Eiendom	J	Trond Berg Mathisen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
					423/177		
BYG	4317/2026	471/26	DS	13.04.2026	Midlertidig brukstillatelse - Riving og oppføring av ny bolig - Krosneslund 24 - Eiendom 54/37	J	Astrid Meek
BYG	4321/2026	472/26	DS	14.04.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Movigs Gate 23 - Eiendom 303/682	J	Svein A. Simensen
BYG	4331/2026	473/26	DS	21.04.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Joruns Vei 5 - Eiendom 210/410/1046	J	Svein A. Simensen
BYG	4336/2026	474/26	DS	13.04.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Fuglevik Platå 49 - Eiendom 439/7	J	Magne Danielsen
BYG	4344/2026	475/26	DS	14.04.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Torpedalsveien 17B - Eiendom 205/160	J	Cato Andre Olsen
BYG	4396/2026	476/26	DS	14.04.2026	Ferdigattest - Oppføring av prefabrikkert plasthall - Habornveien 64 - Eiendom 303/1725	J	Thomas Ruyter
BYG	4403/2026	477/26	DS	13.04.2026	Tillatelse - Tilbygg til uthus - Golfsvingen 1 - Eiendom 100/15	J	Astrid Meek
BYG	4407/2026	478/26	DS	15.04.2026	Tillatelse - Innløsning av festetomt - Buvikåsen 7 - Eiendom 66/291/32	J	Heidi Kaspersen
BYG	4411/2026	479/26	DS	20.04.2026	Tillatelse - Sammenslåing av boenheter og fasadeendring - Bings gate 20 - Eiendom 300/167	J	Trond Berg Mathisen
BYG	4421/2026	480/26	DS	24.04.2026	Tillatelse - Tilbygg til bolig/garasje - og ny stikkledning til anneks - Moloveien 13 - Eiendom 112/39	J	Astrid Meek
BYG	4424/2026	481/26	DS	14.04.2026	Igangsettingstillatelse - Veiserviceanlegg med MaxBurger-restaurant og ladestasjonsanlegg - Storveien 1A - Eiendom 45/20	J	Caroline Marie Johansen
BYG	4433/2026	482/26	DS	14.04.2026	Tillatelse - Riving av elevator - Lilleborggata 1 - Eiendom 303/1730	J	Thomas Ruyter
BYG	4500/2026	483/26	DS	15.04.2026	Igangsettingstillatelse nr 5 - VA-stikkledning - Eiendom 100/20	J	Astrid Meek
BYG	4505/2026	484/26	DS	15.04.2026	Ferdigattest - Oppføring av ny stålppe - Hestehagen 47 - Eiendom 214/171/0/17	J	Cato Andre Olsen
BYG	4507/2026	485/26	DS	15.04.2026	Tillatelse - Fasadeendring - Ymersvei 8 - Eiendom 610/404	J	Kajal Hamad
BYG	4521/2026	486/26	DS	15.04.2026	Ferdigattest - Bruksendring av garasje til treningsrom i kjeller - Heibergs Gate 26 - Eiendom 303/455	J	Kajal Hamad
BYG	4526/2026	487/26	DS	20.04.2026	Rammetillatelse - Nybygg - boligformål - Gjenoppføring etter brann - Haugetangveien 9A - Eiendom 49/1/151	J	Heidi Kaspersen
BYG	4529/2026	488/26	DS	15.04.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av boliger og carporter - Veum allé 3 - Eiendom 214/135	J	Thomas Ruyter
BYG	4550/2026	489/26	DS	15.04.2026	Ferdigattest - Bruksendring av rom og etablering av tekniske installasjoner i rom S-134 (i U2) i Fredrikstad rådhus - Eiendom 300/868	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4551/2026	490/26	DS	15.04.2026	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Raadhusgaten 22 - Eiendom 302/22	J	Magne Danielsen
BYG	4568/2026	492/26	DS	16.04.2026	Igangsettingstillatelse - Oppføring av nytt tilbygg for etablering av bilforretning - Stabburveien 6 - Eiendom 201/120	J	Thomas Ruyter
BYG	4584/2026	493/26	DS	16.04.2026	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Ametystveien 8 - Eiendom 603/230	J	Kajal Hamad
BYG	4589/2026	494/26	DS	22.04.2026	Avslag på søknad om redusert byggesaksgebyr - Eketoppen 7 - Eiendom 209/331 - Fasadeendring, Riving av deler av bygg	J	Cato Andre Olsen
BYG	4606/2026	495/26	DS	20.04.2026	Tillatelse - Utskifting og etablering av ventilasjons -og kjøleaggregat på tak over produksjonsbygg - Borgarveien 19 - Eiendom 303/1577	J	Thomas Ruyter
BYG	4608/2026	496/26	DS	20.04.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Sølvstien 18 - Eiendom 603/16/34	J	Kajal Hamad
BYG	4610/2026	497/26	DS	21.04.2026	Foreløpig svar på klage - Grimstadveien 6	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	4620/2026	498/26	DS	20.04.2026	Ferdigattest - Nybygg - annet inntil 70 m ² - Storemyrveien 3 - Eiendom 126/21	J	Cato Andre Olsen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	4471/2026	500/26	DS	17.04.2026	Vedtak om løyve etter vegloven § 30 - Bydalsveien 32 - Eiendom 208/1555/0/1 - Bygge vindfang ved inngangspartiet	J	Svein A. Simensen
BYG	4651/2026	501/26	DS	20.04.2026	Ferdigattest - Ny hytte - Oksrødkilen 54 - Eiendom 63/341	J	Astrid Meek
BYG	4669/2026	502/26	DS	17.04.2026	Ferdigattest - Dagligvareforretning og lagerhotell (Rema 1000) - Vardeveien 5 - Eiendom 641/23	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4673/2026	503/26	DS	22.04.2026	Ferdigattest - Riving av hytte og uthus - Oppføring av ny hytte - Kaholmen 56 - Eiendom 429/1/79	J	Astrid Meek
BYG	4678/2026	504/26	DS	17.04.2026	Igangsettingstillatelse - Rive og gjenoppføre hytte - Grundvikveien 32 - Eiendom 108/13	J	Astrid Meek
BYG	4698/2026	505/26	DS	22.04.2026	Dispensasjon og tillatelse - Etablering av utvendig vann- og avløp - Gluppeveien 4 - Eiendom 210/46	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4699/2026	506/26	DS	24.04.2026	Tillatelse - Bruksendring - Åsli 6 - Eiendom 603/43	J	Svein A. Simensen
BYG	4710/2026	507/26	DS	20.04.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Orions vei 12 - Eiendom 727/138	J	Ulf Roppestad
BYG	4713/2026	508/26	DS	27.04.2026	Tillatelse - Utvide eksisterende veranda - Pergola - Tyttbærsvingen 13 - Eiendom 213/417	J	Svein A. Simensen
BYG	4718/2026	509/26	DS	20.04.2026	Ferdigattest - Innbygging balkonger/tilbygg - Nabbetorpveien 157A - Eiendom 303/801	J	Svein A. Simensen
BYG	4739/2026	510/26	DS	17.04.2026	Tillatelse - Skilt/reklame - Dikeveien 25 - Eiendom 735/229	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4755/2026	511/26	DS	20.04.2026	Ferdigattest - Bruksendring av kjelleretasje samt oppføring av terrasse/platting - Poul Rønns Gate 8 - Eiendom 303/867	J	Magne Danielsen
BYG	4760/2026	512/26	DS	22.04.2026	Rammetillatelse - Påbygg - Kirkebyveien 6 - Eiendom 50/8/39	J	Magne Danielsen
BYG	4808/2026	513/26	DS	22.04.2026	Tillatelse - Fasadeendring og bruksendring - Spinellveien 29B - Eiendom 603/107	J	Cato Andre Olsen
BYG	4815/2026	514/26	DS	22.04.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Løvli terrasse 2 - Eiendom 602/76	J	Ulf Roppestad
BYG	4816/2026	515/26	DS	22.04.2026	Ferdigattest - Utvidelse av Legevakta - Jens Wilhelmsens gate 1 - Eiendom 423/177	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4817/2026	516/26	DS	22.04.2026	Ferdigattest - Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m ² - Østre Faratangen 37 - Eiendom 55/6/96	J	Astrid Meek
BYG	4821/2026	517/26	DS	22.04.2026	Tillatelse - Rehabilitering av en pipe - Roald Amundsens vei 14 - Eiendom 609/280	J	Ulf Roppestad
BYG	4825/2026	518/26	DS	21.04.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett - Rødsdalen 28	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	4844/2026	519/26	DS	21.04.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Høyfjellveien 3A - Eiendom 201/7	J	Svein A. Simensen
BYG	4853/2026	520/26	DS	22.04.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Safranstien 2 - Eiendom 53/223	J	Cato Andre Olsen
BYG	4877/2026	521/26	DS	22.04.2026	Ferdigattest - Oppføring av plasthall - Titangata 11 - Eiendom 303/1502	J	Thomas Ruyter
BYG	4882/2026	522/26	DS	21.04.2026	Endringstillatelse - Nytt anlegg/konstruksjon - Gang, og sykkelvei, samt fortau langs Dikeveien - Eiendom 735/203 m.fl.	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4886/2026	523/26	DS	23.04.2026	Tillatelse - Riving av bygning - Rektor Østbys gate 11 - Eiendom 208/391	J	Thomas Ruyter
BYG	4892/2026	524/26	DS	21.04.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Vikerhavna 29	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	4904/2026	525/26	DS	24.04.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Oppføring av terrasser - Høddalen 1 - Eiendom 210/14/800	J	Magne Danielsen
BYG	4913/2026	526/26	DS	22.04.2026	Tillatelse - Tilbygg over 50 m ² - Paul Holmsens vei 49 - Eiendom 210/1414	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	4938/2026	527/26	DS	22.04.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Rytterveien 8 - Eiendom 213/128	J	Cato Andre Olsen
BYG	4950/2026	528/26	DS	22.04.2026	Igangsettingstillatelse trinn 2 - Midlertidig bruksendring av eksisterende lagerhall til treningssenter -	J	Thomas Ruyter

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
					Selma Nygrens Vei 4 - Eiendom 423/121		
BYG	4956/2026	529/26	DS	22.04.2026	Midlertidig brukstillatelse - Tilbygg og ombygging av eksisterende bolighus - Engelsvikerveien 108 - Eiendom 113/21	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4967/2026	530/26	DS	23.04.2026	Dispensasjon og tillatelse - Teknisk utstyrshytte for fibernett (Nodehytte) - Eiendom 424/439	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5005/2026	531/26	DS	23.04.2026	Ferdigattest - Oppsetting av stålpipe - Smaugsveien 61 - Eiendom 107/37	J	Svein A. Simensen
BYG	5009/2026	532/26	DS	23.04.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Mariusbakken 26 - Eiendom 112/216	J	Svein A. Simensen
BYG	5016/2026	533/26	DS	24.04.2026	Godkjent søknad om ansvarsrett som utførende - Riving, nye boliger - Gamle Kirkevei 91	J	Kariann Magnussen
BYG	5021/2026	534/26	DS	24.04.2026	Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - Oppføring av ny tomannsbolig med tilhørende bodarealer - Gjenveien 10 - Eiendom 640/7	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5039/2026	535/26	DS	23.04.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Mariusbakken 17 - Eiendom 112/456	J	Ulf Roppestad
BYG	5040/2026	536/26	DS	23.04.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - St.Croix Gate 27 - Eiendom 300/1146	J	Ulf Roppestad
BYG	5048/2026	537/26	DS	23.04.2026	Ferdigattest - Oppføring av nytt kombinert lager- og kontorbygg - Mosseveien 104 - Eiendom 45/171	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5049/2026	538/26	DS	24.04.2026	Endringstillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Fasadeendring, Tilbygg over 50 m ² - Oredalsåsen 37 - Eiendom 210/1303	J	Magne Danielsen
BYG	5054/2026	539/26	DS	24.04.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Safranstien 2 - Eiendom 53/223	J	Cato Andre Olsen
BYG	5057/2026	540/26	DS	27.04.2026	Tillatelse - Riving av bolig etter brann - Ringstadveien 3A - Eiendom 440/30	J	Kajal Hamad
BYG	5090/2026	541/26	DS	27.04.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Svingen 7 - Eiendom 422/79	J	Svein A. Simensen
BYG	5134/2026	542/26	DS	24.04.2026	Godkjent søknad om ansvarsrett som utførende - Riving, tilbygg, bruksendring, ny enebolig og boder - Kundergata 1 og 3	J	Kariann Magnussen
BYG	5043/2026	544/26	DS	27.04.2026	Vedtak om løyve etter veiloven § 30 - Syenittveien 26 - Eiendom 204/465 - Oppføring av bod.	J	Magne Danielsen
BYG	5163/2026	546/26	DS	27.04.2026	Ferdigattest - Oppføring av 2 stk gapahuker - Solbuktaeveien 33 - Eiendom 62/3	J	Astrid Meek
BYG	5192/2026	551/26	DS	27.04.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Høddalen 1 - Eiendom 210/14/800	J	Magne Danielsen
BYG	5219/2026	555/26	DS	27.04.2026	Ferdigattest - Vognskjul - Oremoveien 17 - Eiendom 653/11	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5227/2026	556/26	DS	27.04.2026	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Del av tomannsbolig Hus B (2D) - Åsbakken 2B - Eiendom 641/116	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5236/2026	558/26	DS	27.04.2026	Ferdigattest - Trappeheis - Bergfrueveien 12A - Eiendom 729/53	E	Kajal Hamad

Planutvalgets vedtak 26.03.2026:

Saken utsettes.

Planutvalgets behandling:

Leif Eriksen (FrP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Saksnr.: 2025/20088
Dokumentnr.: 12
Løpenr.: 15054/2026
Klassering: 718/1

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.03.2026	26/26
Planutvalget	07.05.2026	39/26

Eiendom 718/1,2 og 706/1 - Avslag på søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om konsesjon fra Petter Kristianslund for erverv av eiendom 718/1 og 2 og 706/1 avslås med hjemmel i konsesjonsloven §§ 2 og 9.
2. Eiendommen må selges videre til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Salget må være gjennomført innen 26.03.2027.

Sammendrag

Peter Kristianslund har kjøpt eiendom 718/1 og 2 og 706/1 av Mona Rostad Olsen og Vidar Gundersen for 6 100 000 kroner. Eiendommen er på totalt 585,1 dekar og det søkes om konsesjon. Eiendommen ligger på Rolvsøy i et område som er avsatt til LNF formål i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er fordelt på ni teiger, den er bebyggt og består av jord og skog.

Fredrikstad kommune avslår søknaden om konsesjon fra Peter Kristianslund for erverv av landbrukseiendommen 718/1 og 2 og 706/1. Ervervet ivaretar ikke hensynet til driftsmessig gode løsninger eller helhetlig ressursforvaltning. I kommunens helhetlige vurdering av de ulike hensyn som skal vektlegges etter konsesjonsloven § 9 og 9a, har disse hensynene veid tyngre enn hensyn til at søker er skikket til å eie og drive eiendommen, at bosettingshensyn ivaretas og at salgsprisen på eiendommen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Vedlegg

- 1 Eiendom 718/1,2 og 706/1 - Vurdering etter konsesjonsloven § 9 a - Priskontroll
- 2 Offentlig versjon - Eiendom 7181 og 2 og 7061 - Søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom
- 3 Offentlig versjon - Tilleggsinfo til konsesjonssøknad
- 4 Prospekt - Rostadveien 56
- 5 Kjøpekontrakt - e-signert

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Rundskriv M-3/2002, Piser på landbrukseiendommer ved konsesjon
Rundskriv M-1/2021, Konsesjon, priskontroll og boplikt
Handbok for driftsplanlegging NIBIO 2024/2025

Saksopplysninger

Peter Kristianslund har kjøpt eiendom 718/1 og 2 og 706/1 av Mona Rostad Olsen og Vidar Gundersen for 6 100 000 kroner. Eiendommen er på totalt 585,1 dekar og det søkes om konsesjon. Eiendommen ligger på Rolvsøy i et område som er avsatt til LNF formål i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er fordelt på ni teiger, den er bebyggt og består av jord og skog.

I følge gårdskart fra NIBIO består eiendom 718/1 og 2 og 706/1 av følgende markslag (dekar):

Markslag	Størrelse (dekar) 718/1 og 2 og 706/1
Fulldyrka jord	154,4
Produktiv skog	269,8
Annet markslag	152,5
Bebyggt areal	8,4
Sum	585,1

Eiendommens fulldyrka jord er fordelt på fire av de ni teigene. Kommunen har ikke mottatt dokumentasjon på at jordbruksarealene har vært utleid etter 2019. Søker skal selv drifte arealene.

Gården består av våningshus (ukjent byggeår), garasje (byggeår 1997), låve (ukjent byggeår), redskapshus (byggeår 1991) og stabbur (ukjent byggeår). Ifølge prospektet har våningshuset ikke vært bebodd på rundt 10 år, og bærer preg av det. Boligen er i generelt dårlig forfatning. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller kloakk. Landkreditt eiendom har angitt eiendommens markedsverdi til 7 450 000 kroner. Avtalt kjøpesum er satt til 6 100 000 kroner.

Søker er bosatt på Saltnes i Råde. I tillegg er søker registrert som styreleder i Bjerke gård AS. Bjerke gård AS er registrert som eier av eiendom 110/25 som ligger i Elingårdskilen i Fredrikstad kommune. Eiendom 110/25 er en landbrukseiendom på totalt 42,2 dekar, hvorav 18,7 dekar fulldyrket mark. Eiendommen er bebyggt, men søker er ikke bosatt på eiendommen.

Bolighuset på omsøkte eiendom er ifølge søker i svært dårlig forfatning, og har stått ubebodd i minst 10 år. I landbrukstakst, utført av Norsk takst, er det oppgitt at bolighuset er i dårlig stand og at det er stort behov for oppgraderinger og modernisering. Huset er derfor verdsatt til 1 550 000 kroner. I søknaden oppgis at bolighuset skal restaureres og leies ut, samtidig oppgir søker at bolighuset er i så dårlig tilstand at rivning nok er økonomisk mest fornuftig. Søker og hans familie har ikke planer om å flytte til eiendommen. Søker oppgir at skog og jord på konsesjonseiendommen skal driftes med egne maskiner. Andre bygninger skal settes i stand, og brukes av søker i driften.

Relevante bestemmelser

Konsesjonsloven har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av landbrukseiendommer. Formålet er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og de eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

- Framtidige generasjoners behov
- Landbruksnæringen
- Behovet for utbyggingsgrunn
- Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
- Hensynet til bosettingen

Etter lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 2 kan en med de unntak som følger av loven, ikke erverve eiendom uten tillatelse (konsesjon) fra konsesjonsmyndigheten. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkerens formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens § 1.

Det er et hovedmål for landbrukspolitikken å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Jmfør konsesjonsloven § 9 skal det ved en konsesjonssøknad for erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, legges vekt på flere forhold:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erverver anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Etter konsesjonsloven § 9 a skal det dessuten legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling (kommunens priskontroll) ved erverv av denne typen landbrukseiendommer.

Etter konsesjonslovens § 11 kan det settes vilkår for å gi konsesjon når det er nødvendig med hensyn til lovens formål.

Rundskriv M-1/2021 gir en samlet oversikt over de mest sentrale reglene i konsesjonsloven og gir veiledning om saker som faller inn under loven.

Myndigheten til å fatte vedtak etter konsesjonsloven er lagt til kommunedirektøren etter bystyrevedtak 07.09.2023 (sak 140/23). Etter Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer (delegeringsreglementet) vedtatt av bystyret 19.10.2023 (Sak 167/23), gis planutvalget myndighet i saker der kommunedirektøren innstiller på avslag etter konsesjonsloven § 2.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene

Ikke relevant.

Vurdering

Vurdering av konsesjonsplikt på eiendommen

Det er både i konsesjonsloven og i forskrift om konsesjonsfrihet mv. fastsatt flere unntak fra hovedregelen om konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom. Omfattes et erverv av ett av unntakene er det ikke nødvendig å søke konsesjon. Omsøkte eiendom er samlet sett på over

100 dekar, er bebyggt og har over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Basert på innsendte dokumenter, samt eiendomsopplysninger i kart vurderer vi at ervervet ikke har unntak fra konsesjonsplikt.

Kommunens vurdering etter konsesjonsloven §§ 9 og 9 a

1. *Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området*

På omsøkt eiendom er det 154,4 dekar med fulldyrka jord. Erverver har opplyst i søknaden at han vil leie ut våningshuset på landbrukseiendommen. Boplikten ved erverv av landbrukseiendom skal normalt oppfylles ved at erverver tilflytter landbrukseiendommen innen et år etter at konsesjon er gitt og tar boligen som helårsbolig i minst 5 år sammenhengende. I dette ervervet vil boplikten oppfylles ved at våningshuset leies ut til andre. TUNET på gården har en attraktiv beliggenhet, og fraflytting er ikke en aktuell problemstilling i området.

Kommunen vurderer at erververs formål vil ivareta bosettingshensynet i området.

2. *Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning*

En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene i landbruket bør være samlet og med korte driftsavstander. Ved kjøp av tilleggsarealer er det viktig at ikke avstanden mellom eiendommene blir for stor. Vurderingen om hva som er en driftsmessig god løsning, må gjøres ut fra hva som er normal drift i et langsiktig perspektiv, jamfør rundskriv M-1/2021 kapittel 5.2.4, og dreier seg om en bred landbruksfaglig vurdering av de konkrete forholdene i saken.

Eiendom 718/1 og 2 og 706/1 består av 154,4 dekar fulldyrket jord som etter jordloven § 8 er omfattet av driveplikt. Søker skal selv drive jordbruksarealet på eiendommen, men han skal ikke tilflytte eiendommen. Søker bor i dag på Saltnes i Råde kommune. Søker driver i dag leiejord i Sarpsborg kommune, og det er ifølge søker kun 2-3 kilometer mellom deler av denne leiejorden, og jorden på omsøkte eiendom. Søker er registrert som styreleder i Bjerke gård AS som allerede eier en landbrukseiendom i Fredrikstad kommune, men søker har som formål å drive omsøkte eiendom som et selvstendig bruk.

I rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.4 tredje ledd står det:

Hvor søkeren skal nytte eiendommen som selvstendig enhet, men hvor kommunen mener den bør brukes som tilleggsjord til nabobruk, taler hensynet til en driftsmessig god løsning i retning av å avslå søknaden. I slike tilfeller må kommunen påvise at det er konkret interesse for konsesjonseiendommen som tilleggsjord (...)

Fredrikstad kommune har fått melding fra nabo til konsesjonseiendommen om at vedkommende er interessert i å kjøpe konsesjonseiendommen. Vedkommende driver aktivt landbruk helt inntil konsesjonseiendommen. Etter vår vurdering vil et eventuelt salg til nabobruk være «mest gagnlig for samfunnet», jamfør konsesjonsloven § 1 og i tråd med rundskriv punkt 5.2.4.

Konsesjonsloven gir adgang til å avslå søknader dersom andre kjøpere kan ivareta formålene bedre enn konsesjonssøker. Interessenten er interessert i å bosette seg på konsesjonseiendommen, og vi mener at lokalt eierskap gir mer stabile og langsiktige rammer for matproduksjon enn om eiendommen skal drives av noen som ikke er bosatt i området. Vi vurderer derfor at det er en bedre driftsmessig løsning å styrke ressursgrunnlaget for eksisterende bruk og bønder i området, ved å selge konsesjonseiendommen til en nærliggende landbrukseiendom.

Vi viser til at eiendommen ligger i et sentralt jordbruksområde i kommunen med aktiv jordbruksdrift. Vi legger til grunn at hensynet til landbruksnæringen best ivaretas ved at en av disse får overta eiendommen, uten at eiendommene nødvendigvis behøver å grense inntil hverandre. Det avgjørende må bli at brukene kan drives sammen på en rasjonell måte.

Generelt er det svært stor interesse for tilleggsjord i Fredrikstad kommune. Ved salg av eiendommen til en nærliggende landbrukseiendom, vil eiendommen og arealene kunne omsettes på en slik måte at helhetlig ressursforvaltning ivaretas. Ervervet skal vurderes i et langsiktig perspektiv mot lovens formålsparagraf § 1. Hensynet til samfunnsgagnlige eier- og bruksforhold og vern av arealressursene, tilsier at eiendommen bør erverves som tilleggsjord til andre nærliggende landbrukseiendommer.

I rundskriv M-1/2021, punkt 5.2.4 sjette ledd står det:

Dersom erverver allerede eier en landbrukseiendom og kjøper ytterligere eiendom med det formål å opprettholde denne som et selvstendig bruk, blir imidlertid vurderingen en annen. Flere hensyn tilsier at en bør være tilbakeholden med å gi konsesjon, bl.a. hensynene bak den personlige boplikten og ønsket om å unngå kapitalplassering og spekulasjon i landbrukseiendommer.

Kristianslund er bosatt i Råde kommune. Han er registrert som styreleder i Bjerke gård AS som allerede eier en landbrukseiendom i Fredrikstad kommune, hvor han ikke er bosatt. Det kommer frem av søknaden at formålet med å kjøpe eiendom 718/ og 2 og 706/1 er å opprettholde den som et selvstendig bruk hvor søker skal drive jorda selv, men ikke bosette seg der. Dette mener vi taler for at kommunen i dette tilfellet skal være tilbakeholden med å gi konsesjon.

Kommunen vurderer at ervervet ikke fører til en driftsmessig god løsning. Dette taler imot å innvilge konsesjon.

3. Om søkers skikkethet til å drive eiendommen

I rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.5 står det at det ikke kreves noen formell landbruksfaglig utdanning for å være skikket til å drive eiendommen. Søker driver landbruk i dag, og har drevet landbruk utenlands i mange år. Kommunen mener at søker er skikket til å drive landbruk, og da også skikket til å drive omsøkte eiendom.

4. Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Med «helhetlig ressursforvaltning» menes hvilke virkninger et eierskifte har for gårdens ressurser, jf. rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.6. Det betyr at ressursene skal disponeres slik at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting.

Prop. 66 L (2024-2025) om endringer i konsesjonsloven viser til at en bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer, som selv bebor og driver eiendommene sine, har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Erfaring viser at en eier som selv bor på eiendommen i utgangspunktet har større mulighet til å ivareta eiendommens ressurser og tilstand i et langsiktig perspektiv, enn en eier som ikke bor der. Selveiende bønder har ofte ut fra et generasjonsperspektiv ønske om å investere i vedlikehold og utvikling av eiendommen. Bønder som bor på eller i nærheten av gården de driver, kan lettere tilpasse drift til lokale forhold og behov. Dette kan igjen bidra til bedre ressursforvaltning og bærekraftig drift.

Ettersom søker ikke skal bosette seg på konsesjonseiendommen, taler hensynet til helhetlig ressursforvaltning mot å gi konsesjon. Vi mener at ervervet ikke ivaretar en helhetlig god ressursforvaltning. Dette taler imot å innvilge konsesjon.

Med «kulturlandskap» menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Vi kan ikke se det er noe i saken som fører til at hensynet til «kulturlandskapet» taler for eller imot å gi konsesjon så lenge arealene drives på normal måte som landbruksarealer også i framtiden.

5. Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

Det følger av konsesjonsloven § 9 a at ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog som skal benyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Avtalt kjøpesum for konsesjonseiendommen er 6 100 000 kroner. Ifølge vår priskontroll kan det godkjennes en kjøpesum på opp mot 6 302 241 kroner. Vi mener ut fra dette at salgsprisen på eiendommen ligger innenfor en pris som tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Andre vurderinger

Ved vurdering av om konsesjon skal innvilges eller ikke, skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet, og konsesjonslovens formål angir rammene for de hensynene som er relevante. Lovens formål er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Loven nevner uttrykkelig at framtidige generasjoners behov skal hensyntas. Samfunnsinteressene skal relateres til nåtid og skal altså ses i et langsiktig perspektiv.

Søker har oppgitt personlige forhold som en hovedpådriver for kjøpet av konsesjonseiendommen. Kommunen vurderer at disse forholdene ikke kan legges stor vekt, da dette ikke gir eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

Konklusjon

Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 2 og 9 avslås søknad om konsesjon fra Peter Kristianslund for erverv av eiendom 718/1 og 2 og 706/1. Ervervet anses ikke som en driftsmessig god løsning, og det anses å ikke ivareta en helhetlig god ressursforvaltning.

Eiendommen må selges videre til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Salget må være gjennomført innen 26.03.2027.



Vedlegg til saksnr. 2025/20088–12

Dato 18.01.2026

Eiendom 718/1,2 og 706/1 - Vurdering etter konsesjonsloven § 9 a - Priskontroll

Vurdering etter konsesjonslovens § 9 a

I følge konsesjonsloven § 9 a skal det foretas en prisvurdering dersom erverv gjelder en bebygd landbrukseiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Ett av formålene med konsesjonsloven er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom. At prisen på landbrukseiendom holdes på et nivå som gir mulighet for en brukbar økonomi også for dem som skal overta en eiendom, er et gjennomgående prinsipp.

I følge rundskriv [M-1/2021](#) er det konsesjonspliktige, bebygde eiendommer med kjøpesum høyere enn 3,5 millioner som skal priskontrolleres. I tillegg kan bo- og tunverdien kunne tillegges større vekt ved prisfastsettelsen. Den øvre rammen for tillegg av bo- og tunverdien er fastsatt til 1,5 millioner. Begrunnelsen for endringene har vært å unngå kunstig lave priser på boliger som ligger på landbrukseiendommer med lite inntektsgrunnlag. Siden boligeiendommer ikke er underlagt priskontroll, kan det fastsettes en bo- og tunverdi på landbrukseiendommer som reflekterer en nøktern boligpris i det aktuelle området.

De viktigste retningslinjene for prisvurdering av landbrukseiendommer er beskrevet i Landbruks- og matdepartementets rundskriv [M-3/2002](#) og [M-1/2021](#). I henhold til disse, skal følgende hovedprinsipper legges til grunn for verdissetingen:

- For jord- og skog benyttes avkastningsverdi. Kapitaliseringsrenten er fastsatt til 4 prosent
- For alle bygninger (våningshus og driftsbygninger) brukes begrepet nedskrevet gjenanskaffelsesverdi eller kostnadsverdi.
- Det er i hovedsak bruksverdien til landbruksformål og kostnadsverdien for landbruksbygg som skal danne grunnlag for prissettingen.

Boverdi

Jf. rundskriv [M-1/2021](#) er den øvre rammen for tillegg av boverdi fastsatt til 1,5 millioner kroner. Hensikten med denne bo- og tunverdien har vært å øke omsetningstakten på mindre landbrukseiendommer.

Eiendommens boverditillegg settes til 750 000 kroner på grunn av gårdens beliggenhet. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet for sammenlignbare eneboliger på

tilsvarende tomter i denne delen av kommunen. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Fredrikstad for eneboliger i 2025 var 32 622 kroner. Eiendommen ligger et godt stykke fra bysentrum, og boligprisene kan forventes å ligge lavere enn hva som kan forventes i sentrum.

Avkastningsverdi av jord

I verdsettingen av avkastningsverdien på jord benyttes kalkulasjonsrente 4 prosent. I vurderingen av de ulike kostnadene og prisene er benyttet grunnlagstall fra [Håndbok i driftsplanlegging 2024/2025](#) fra NIBIO dersom annet ikke er angitt. Med gjennomsnittlige gode avlingsnivåene i kommunen og lette driftsmessige forhold, vurderes avkastningsverdien for jorda på eiendommen slik:

- Areal: 154,4 dekar
 - Avlingsnivå: 500 kg/dekar hvete, 470 kg/dekar bygg og 450/kg havre. Antatt avlingsnivå er i overkant av normalavlinger i Østfold (Metode for framskrivninger er beskrevet i håndbok for driftsplanlegging).
 - Kornpris: 4,90 kr/kg for hvete (basert på antagelse om at gårdbrukeren vil oppnå matkvalitet omtrent 1 av 2 år), og 3,90 kr/kg (median pris i driftsplanleggeren) for bygg og havre.
 - Fordeling av kornslag: 35 prosent hvete, 50 prosent bygg og 15 prosent havre (basert på statistikk over kornleveranser i Fredrikstad hos Landbruksdirektoratet).
- | | |
|---|---------------------|
| • Arealtilskudd, korn i sone 1: | 309 kr/dekar |
| • Tilskudd til dyrking av hvete i sone 1: | 165 kr/dekar |
| • Kulturlandskapstilskudd: | 300 kr/dekar |
| • Variable kostnader, korndyrking (tall fra Norsk Landbruksrådgivning): | 1055 kr/dekar |
| • Variable kostnader, annet korn (Norsk Landbruksrådgivning, justert med forholdstall mathvete-annet korn fra NIBIO): | 883 kr/dekar |
| • Faste kostnader (Erfaringstall satt i samråd med nabokommune): | 800 kr/dekar |
| • <u>Arbeidskostnader (Erfaringstall satt i samråd med nabokommune)</u> | <u>400 kr/dekar</u> |

Dette gir årlig avkastning per dekar:

$$\begin{aligned}
 &0,35((500\text{kg} \cdot 4,90\text{kr}) + 165\text{kr} - 1055\text{kr} - 800\text{kr} - 400\text{kr}) \\
 &+ 0,50((470\text{kg} \cdot 3,90\text{kr}) - 883\text{kr} - 800\text{kr} - 400\text{kr}) \\
 &+ 0,15((450 \cdot 3,90\text{kr}) - 883\text{kr} - 800\text{kr} - 400\text{kr}) \\
 &+ 309\text{kr} + 300\text{kr} \\
 &= 561\text{ kr/dekar}
 \end{aligned}$$

Avkastningsverdi per dekar dyrka mark

$$561\text{kr} / 0,04 = 14020\text{ kr/ dekar}$$

Total avkastningsverdi 154,4 dekar dyrka mark:

$$561\text{ kr/dekar} \times 154,4\text{ dekar dyrka mark} / 0,04 =$$

2 164 688 kroner.

For å stimulere til rasjonaliseringstiltak med blant annet salg fremfor bortleie av eiendommer egnet som tilleggsjord, er det åpnet for at det kan godtas inntil 50 prosent høyere pris per dekar dersom jorda skal drives som tilleggsjord til eksisterende landbrukseiendom. Konesjonseiendommen skal ikke drives som tilleggsjord til eksisterende landbrukseiendom.

Avkastningsverdi av skog på eiendom 718/1

Årlig løpende tilvekst er lagt til grunn ved fastsetting av øvre grense for avkastningsverdi for skogen:

- Produktivt skogareal: 159,3 dekar
- Bonitetsfordeling: 64,8 dekar høy, 80,8 dekar middels og 13,7 dekar lav bonitet basert på landbrukstaksten
- Tilvekst: 47,2 m³ per år
- Bruttoverdi tømmer: 715 kr/m³ (tynning og sluttavvirkning, statistikk beregnet på salgsvolum i Fredrikstad 2024)
- Driftskostnad: 185 kr/m³ (tynning og sluttavvirkning) (erfaringstall fra Fredrikstad og sammenlignbare kommuner)
- Forventet langsiktig rotnetto: 530 kr/m³ (30 prosent tynningsvirke)
- Kultur- og vedlikeholdskostnader: 15 prosent av bruttoverdi tømmer = 107 kr/m³
- Kalkulasjonsrentefot 4 prosent

Avkastningsverdi skog: $(530-107) \times 47,2/0,04 = \mathbf{499\ 140\ kroner}$

Skrapskogmark og impediment (Annet markslag) utgjør 96,1 dekar– verdianslag kr 500/dekar – verdi **48 050 kroner**

Avkastningsverdi av skog på eiendom 706/1

Årlig løpende tilvekst er lagt til grunn ved fastsetting av øvre grense for avkastningsverdi for skogen:

- Produktivt skogareal: 110,5 dekar
- Bonitetsfordeling: 31,6 dekar høy, 38,4 dekar middels og 40,5 dekar lav bonitet basert på landbrukstaksten
- Tilvekst: 25,5 m³ per år
- Bruttoverdi tømmer: 715 kr/m³ (tynning og sluttavvirkning, statistikk beregnet på salgsvolum i Fredrikstad 2024)
- Driftskostnad: 185 kr/m³ (tynning og sluttavvirkning) (erfaringstall fra Fredrikstad og sammenlignbare kommuner)
- Forventet langsiktig rotnetto: 530 kr/m³ (30 prosent tynningsvirke)
- Kultur- og vedlikeholdskostnader: 15 prosent av bruttoverdi tømmer = 107 kr/m³
- Kalkulasjonsrentefot 4 prosent

Avkastningsverdi skog: $(530-107) \times 25,5/0,04 = \mathbf{269\ 663\ kroner}$

Skrapskogmark og impediment (Annet markslag) utgjør 56,4 dekar– verdianslag kr 500/dekar – verdi **28 200 kroner**

Avkastningsverdi av jakt

I tillegg til skogproduksjonen, skal det for skog- og utmark anslås en verdi av jaktrettigheter, jaktutbytte og eventuelle andre utmarksverdier. Skog- og innmarkarealene på eiendommen tilsier fellingsrett på 2 rådyr. Det er ikke beregnet avkastningsverdi på elg, da eiendommen alene ikke gir fellingstillatelse på én eller flere elger.

Fellingstillatelse for rådyr 2 stk a kr 1500 = 3000 kroner

Kjøttverdi: 2 rådyr x 15 kg a 50 kr = 1500 kroner

Sum rådyrjakt = 4500 kroner
 Avkastningsverdi jakt/jaktrettigheter: 4500 kr / 0,04 = 112 500 kroner

Verdsetting av bygninger

Det legges til grunn takst fra Norsk takst med befaringsdato 11.02.2025 som grunnlag for vår prisvurdering av bygningene.

Samlet prisvurdering for eiendom 718/1 og 2 og 706/1 – Fredrikstad kommune og Norsk takst.

Verdikomponent	Priskontroll Fredrikstad kommune	Landbrukstakst Witek takst og eiendom
Fulldyrka jord	2 164 688	2 320 000
Produktiv skog	768 803	1 200 000
Impediment	76 250	-
Jakt	112 500	-
Våningshus	1 550 000	1 550 000
Redskapshus	440 000	440 000
Låve	50 000	50 000
Dobbelgarasje	275 000	275 000
Stabbur	75 000	75 000
Festetomter	40 000	40 000
Tillegg bo- og tunverdi	750 000	1 500 000
Samlet verdi	6 302 241	7 450 000



Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom konsesjonsloven av 28. november 2003

Dette skjemaet er påbudt å bruke ved søknader om konsesjon

Søknaden skal sendes til kommunen der eiendommen ligger

Før søknaden fylles ut, bør du undersøke om ervervet er konsesjonsfritt. Jf. rettleidingen på side 3 og 4

Til ordføreren i **Fredrikstad Kommune**
(den kommende kommunen der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren i den kommunen eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. På side 3 skal du redegjøre for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal legges ved i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan legges ved dersom slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og etternavn) Peter Kristianslund	Fødselsnummer. (11 siffer) [REDACTED]
2	Adresse Makrellrødveien 29 / 1642 Saltnes	Organisasjonsnr. (9 siffer)
3	Telefonnr. (8 siffer) 90616530	Epost-adresse peter@kt-as.no
4	Overdragerens navn Mona Rostad Olsen	Fødselsnr. (11 siffer) [REDACTED]
5	Adresse Eskelundtunet 7 1580 Rygge	Organisasjonsnr. (9 siffer)
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Gnr. 718 Bnr. 1 og Gnr. 718 Bnr. 2 og Gnr. 706 Bnr. 1	
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 6 100 000,-	Kår av 5-årlig verdi
8	Kommune Fredrikstad	Fylke Østfold
9	Arealets størrelse 577 000	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal Se salgsoppgave for opplysninger om eiendommens beskaffenhet
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog	

Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)

Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
11				
Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Annen bebyggelse				

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei I tilfelle hvilke? Saltnesveien 5, Mannstad, Gnr 110 Bnr 25 via BjerkeGård AS.	
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei I tilfelle hvilke? MAKRELLRØDVEIEN 29. 1642 SALTNES Gnr. 94 Bnr 72	
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) Ubebodd. Jord har vært utleid.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Jord og skog skal driftes av konsesjons søker med egne maskiner. Bolignettet skal restaureres og leies ut. Andre bygninger skal selles i stand og brukes av lejer i driften.	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr og bnr på den eiendommen søkeren eier fra før Tilleggsjord til Gnr. 110 Bnr. 25 i Fredrikstad Kommune	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) Søker er oppvokst på melkegård og var aktiv i driften hele oppveksten. Har drevet leieforing, utdannet agronom ved Tomø 1989. Agrrotekniker i landbruksøkonomi. Jordskole Landbruks skole 1994. Har drevet aktivt i utlandet.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1- ett - år og selv bebo eiendommen i minst 5 - fem - år sammenhengende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen. Jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei I tilfelle hvilke? (oppgi gnr/brnr/fnr e.l.)	
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22. Underskrift		
Dato	Overdragerens underskrift	
16.09.25	Mona Rostad Oksen Vidar Bundesen	
Dato	Søkerens underskrift	
16.09.25	Peter Kristianslund	
Underretning om avgjørelsen bes sendt til paal@landkreditt eiendom.no		
Oversikt over vedlegg til søknaden Kjøpekontrakt, salg oppgave med talest og tilstandsrapport.		

Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under «Skjema» Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.

Eventuelle tilleggsopplysninger

Se vedlegg 1. til konsesjons søknaden

Rettledning

Generelt om konsesjonsloven

«Erverv» er en felles betegnelse for alle måter man kan få en eiendom på, eksempelvis gjennom kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen kalles erverver. Overdrager er forrige eier. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon.

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

Er du usikker på om ervervet utløser konsesjonsplikt eller har du spørsmål om konsesjonsbehandlingen, kan du henvende deg til kommunen der eiendommen ligger for å få svar.

A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon

Det følger av konsesjonsloven §§ 4 og 5 og forskrift om konsesjonsfrihet mv. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig- og fritidsformål, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1 - 4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring LDIR-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under "Skjema". Egenerklæringen skal følge hjemmelsdokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende) når dette sendes til tinglysning. Tinglysningsmyndighetene sender erklæringen tilbake til kommunen etter tinglysning. Kommunen fører kontroll med konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 35 dekar fulldyrket/ overflatedyrket areal og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tillatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 og gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at dette er grunnen til at du søker konsesjon.

B. Kort om saksgangen

Kommunen har avgjørelsesmyndighet i konsesjonssaker. Fylkesmannen/Landbruksdirektoratet er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no og www.lovdato.no.

Før søknaden tas opp til behandling, må du betale et behandlingsgebyr. Gebyret blir fastsatt og krevd inn av kommunen.

Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

Det er viktig at opplysningene i søknaden gis så fullstendig som mulig. Dette kan bl.a. bidra til å redusere saksbehandlingstiden og å sikre at saken behandles på riktig faktisk grunnlag.

Feltene 1 - 5

Både overdrager og du som søker konsesjon må oppgi navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene www.brreg.no). Vennligst oppgi telefonnummer og eventuell e-postadresse ved henvendelse dit.

Feltene 6 - 11

Omfatter overdragelsen flere gårds- og bruksnummer, må alle oppgis i felt 6. Gjelder søknaden konsesjon på feste, skal festenummeret oppgis

dersom slikt foreligger. Gjelder søknaden konsesjon på stiftelse eller overdragelse av andre rettigheter over fast eiendom som medfører konsesjonsplikt etter § 3 i konsesjonsloven, skal rettigheten beskrives (for eksempel grusrettighet, utbyggingskontrakt o.l.).

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal leiesummen pr. år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårytelser på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårytelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding, etc.). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårytelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå frem av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom løsøre følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

Du trenger ikke fylle ut felt 7 dersom du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysning om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l. Se www.gardskart.skogoglandskap.no for mer informasjon om din eiendom.

Foreligger det skogbruksplan for eiendommen, bes oppgitt fordeling på hogstklasse I-V og bonitet, og balansekvantumet for den produktive skogen.

I felt 11 oppgis hvilke bygninger som i dag er oppført på eiendommen (f.eks. bolighus, kårbolig, hytte, driftsbygning, forretningsbygg, industribygg, seter o.l.). I tillegg skal grunnflaten for den enkelte bygning oppgis i kvadratmeter og antall etasjer. Hvis opplysninger om bygningens tekniske tilstand (god, middels eller dårlig) og byggeår foreligger (f.eks. fra takst over eiendommen), oppgis dette.

Feltene 12 - 16

Følger andre rettigheter med i overdragelsen, skal disse oppgis i felt 12. Eksempler på slike rettigheter er beiterett (f.eks. i utmark), strandrett, jakt- og fiskerett, hugstrett, allmenningsrett, slåtterett o.l. Dersom du, din ektefelle eller barn under 18 år eier eller leier andre eiendommer i kommunen eller i andre kommuner, skal gårds- og bruksnummer på disse oppgis i henholdsvis felt 13 og 14. I felt 15 skal det gis en beskrivelse av hvordan eiendommen blir brukt i dag. For landbrukseiendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon e.l. I felt 16 skal du opplyse hva eiendommen skal brukes til. Eksempel på slik bruk kan være erverv til fritidsformål, landbruksformål eller industri.

Feltene 17 - 21

Skal eiendommen du søker konsesjon på brukes som tilleggsjord til eiendom du eier fra før, må du oppgi gårds- og bruksnummer på denne eiendommen. I felt 18 skal du opplyse om hvilken teoretisk utdannelse og praktisk erfaring innen jord- og skogbruk du har. Det trenger ikke å fylle ut felt 18 hvis du har overtatt eiendommen konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 19 må du krysse av for om du vil forplikte deg til å bosette deg på eiendommen innen ett år og selv bo der i minst 5 år sammenhengende. Er ervervet i utgangspunktet konsesjonsfritt på grunn av ekteskap, slektskap eller odelsrett, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen, jf punkt A, må du krysse av for dette alternativet i felt 19. Du kan gi nærmere opplysninger om bakgrunnen for hvorfor du ikke skal bosette deg på eiendommen på side 3, under "Eventuelle tilleggsopplysninger", eller vedlegge eget brev.

Gjelder søknaden en jord- eller skogbrukseiendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamtykke etter § 12 i lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven). I felt 20 må det derfor opplyses om overdrageren eier annen fast eiendom i kommunen enn den som nå overdras. Er det flere som søker konsesjon på samme landbrukseiendom, må det opplyses om søkerne er gift, samboere eller partnere i felt 21.

Felt 22

Både du som erverver og overdrageren må undertegne konsesjonssøknaden. For umyndige - personer under 18 år eller umyndiggjorte – må vergen undertegne. Advokater kan undertegne på vegne av partene dersom fullmakt foreligger.

Tilleggsopplysninger vedr konsesjonssøknad:

Jeg drifter i dag ca. 470 daa leid jord med planteproduksjon i Sarpsborg kommune, blant annet gården jeg vokste opp på. Det er kun 2-3 km mellom deler av denne jorden (ved Shell Solli) og deler av jorden jeg nå kjøper. Jeg drifter også selv Gnr. 110 Bnr. 25 i Fredrikstad Kommune og ønsker mere eid jord for å få en rasjonell, fremtidsrettet og økonomisk drift.

Huset på gården jeg søker konsesjon på, er i svært dårlig forfatning, og har stått ubebodd i minst 10 år. Huset er i en slik tilstand at det rivning nok er det mest fornuftige økonomisk. Gården har stått til salgs i over et halvt år og var tung å selge. Problematikken rundt huset var nok hovedårsaken til dette. Tidligere eier av gården har aldri bodd på gården ifølge familien til avdød eier. Det kan være et alternativ å bare koste på det aller nødvendigste for å kunne leie ut til noen med veldig lave krav til standard. Det må imidlertid innhentes anbud for å konkludere hva man gjør med huset, men uansett er det ikke beboelig for «en normal familie» per nå. Jeg får ikke med familien til å flytte pt. 😊

Jeg har en [redacted] sønn på 22 som er helt ekstremt interessert i landbruk. Han jobber på [redacted], men han trives ikke veldig godt med det. Det er kun landbruk og maskiner som interesserer han. Han [redacted], men er med meg i landbruket ved enhver mulig anledning. [redacted]
[redacted]. Jeg har drevet landbruk utenlands i mange år, da det har vært vanskelig å få kjøpt en gård i søndre Østfold hvor familien min vil bo. [redacted]
[redacted]. Han er hoved pådriveren til denne handelen og håper dere kan gi unntak for personlig boplikt ut ifra ovennevnte momenter.

Rolvøy, Fredrikstad. Rostad Mellom.

Fantastisk beliggende landbrukseiendom med gode landbruksressurser! Sentralt ved Visterflo.

Adresse: Rostadveien 56, 1667 Rolvøy

Inneholder: Våningshus, garasje, låve, redskapshus og stabbur

Totalt areal: ca. 577 daa.

Prisant.
7 450 000
+ omk.



Landkreditt
Eiendom



Nøkkelinformasjon

Boligtype	Eierform	GNR	BNR	Byggeår
Landbrukseiendom	Selveier	718	1	ca. 1880

Energimerke



BRA totalt	BRA-i	BRA-e	Antall soverom
155 m ² totalt	137 m ²	18 m ²	3

Tomtetype	Tomteareal
Eiet tomt	577 000 m ²

Adresse

Rostadveien 56, Rolvsøy

Prisantydning	7 450 000 + omk.
Omkostninger	200 809.19
Totalt ink. omkostninger	7 650 809.19

Oppdragsnummer 38250004



Pål Ivar Lauritzen

Eiendomsmegler

paal@landkreditteiendom.no

Telefon 95 01 93 48



Informasjon om eiendommen

VELKOMMEN

Velkommen til Rostad Mellom. Denne landbrukseiendommen ligger i svært idylliske omgivelser, i Fredrikstad kommune. Gården har et vakkert beliggende tun ovenpå et høydedrag med vid utsyn utover Visterflo, som er en del av Glommavassdraget. Gården består av et våningshus, garasje, låve, redskapsbus, og stabbur. Til eiendommen tilhører dyrket mark (ca. 154 daa.) og skog (ca. 270 daa.). Rostad mellom ligger på Rolvsøy i et bølgende, vakkert kulturlandskap med flere omkringliggende landbrukseiendommer, nærhet til elven og tettbebyggelsen i området mellom om de 2 byene; Fredrikstad og Sarpsborg. Bygningsmassen er generelt tilårskommen. Våningshuset har stått ubebodd i de senere år. Denne boligen og uthus trenger sårt rehabilitering og oppgradering. TUNET ligger i en rekke av gårdstun langs Rostadveien. På tunet finner man også en eldre låve og stabbur samt en garasje og et redskapshus som er bygget rundt år 1994.

Rostad ligger sentralt til mellom byene (ca. 10 km til begge sentrum). Området er et idyllisk, fredfull og i delvis landlige- og mer urbane omgivelser. Store åkrer og skogkledd horisont mot vest. Visterflo med bade- og fiskemuligheter mot øst. Dette er nedre del av Glommavassdraget hvor elven fører videre ut forbi Fredrikstad sentrum og ut mot Hvalerskjærgården. 4 minutter kjøretid til nærbutikken og 6 minutter til Dikeveien med Østfoldhallene. Nærhet til E6 med byene rundt, hovedstaden og svenskegrensen.

Kort fortalt

- Landbrukseiendom på 577 daa.
- Gode landbruksressurser.
- Våningshus, låve, stabbur, vognskjul og garasje.
- Sentral og naturskjønn beliggenhet i nedre Glomma- regionen

Informasjon om eiendommen

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Rolvsøy i Fredrikstad kommune, i et typisk landbruksområde, med noe spredt boligbebyggelse. Det er ca. 2,5 km til nærbutikk, 3-5 km til skoler og barnehage og ca. 10 km til Sarpsborg by og Fredrikstad sentrum. Det er 9 km til Solli og E6.

Eiendommen ligger høyt og solrikt, med utsikt over Visterflo. Rostad mellom har et, intimt tun. Eiendommen ligger landlig på et høydedrag med svært gode utsikt og solforhold. Eiendommen ligger ca. 10 min. kjøretid fra E6, med beregnet ca. 1 time. kjøretid til Ryenkrysset i Oslo. Boligen ligger landlig til med utsikt utover åkere, skog og vannet mellom utløpet av Ågårdselva og Glomma . Kjørvevei til Rv109 (hoved-farts åre mellom byene) er ca. 5 min. Her er det hyppige bussforbindelser. Til Kalnes sykehus er det ca. 15 minutter kjørevei.

Adkomst

Eiendommen ligger inn til Rostadveien som er offentlig vei.

JORD OG TUN

Rostad Mellom har adresse Rostadveien 56, 1667 Rolvsøy. Skog og dyrka mark er fordelt på flere teiger. Eiendommen består av GBnr.; 706/1, 718/1 og 718/2. I henhold til Nibios gårdskart består gården av: Full dyrka jord 154,4 dekar, produktiv skog 269,8 dekar, annet markslag 146 dekar, bebygd 6,8dekar, sum grunneiendom = 577 dekar.

Selve tunet har et areal på 3,9 daa. Tunet ligger på vestsiden av Rostadveien. Rett ovenfor tunet ligger det et skifte i helningen ned mot Solliveien på ca. 43 daa. De øvrige jordveiene og skogteigene ligger noe spredt. Noe av eiendommen er tilkjøpt fra en annen gård (Gretteland mellom engen) av avdøde hjemmelshaver. Selgerne er nevøer og nieser av avdøde hjemmelshaver

Eiendommen representerer en sjelden mulighet til et gårds kjøp i dette området og eventuelt en gjenoppbygging av et flott beliggende gårdstun. Rostad mellom er en tradisjonell landbrukseiendom med relativt gode jord- og skogbruksressurser. Eiendommen ligger i et godt jord- og skogbruksområde. Det er forholdsvis lett adkomst til jordbruksarealene og skogen, men flere av teigene ligger et stykke unna tunet, på Grettland - nærmere Solli (nærmere E6). Den dyrkede marka har vært utleid de siste 15 årene ifølge selger. Årlige leieinntekter kr. 77 500,- eks. mva. (kr. 500,- pr. dekar). Jordkvaliteten beskrives som svært god og lett-drevet areal.

Informasjon om eiendommen

Skog

Det er ikke fremlagt noen skogbruksplan for gården, og det er ukjent om det er laget noen. I følge NIBIO gårdskart er bonitetsfordeling i skogen følgende:

Skog høy bonitet: 96,4 dekar

Skog middels bonitet: 119,2 dekar

Skog Lav bonitet: 54,2 dekar

Uproduktiv skog: 141,6 dekar

Beregnet tilvekst i forhold til bonitetsfordelingen er 130 kbm/ år. Tilveksten avhenger av hogstklassefordelingen, og vil variere i forhold til hvor gammel skog som står på arealene. Mye skog i hogstklasse I og II vil gi en lavere tilvekst noen år, før skogen går over i hogstklasse III og IV, hvor skogen har høyest tilvekst, for så å stagnere gradvis ved overgang til hogstklasse V. Det er beregnet et årlig balansekvantum/ uttak på ca. 85 kbm fratrukket bark og topp. Det ble hugget deler av skogen i 2022-2023 i teigen som ligger nærmest tunet. Deler av dette området ble plantet opp igjen, 4348 planter på 19 dekar, i 2024. I teigen nærmest gårdstunet er mesteparten av hogstmoden skog hugget ut de senere år. Siste hogst i skogen ble gjort i 2022-2023. Selger har ikke eksakt tall for volum på denne hogsten, men i basert på oppgitt oppgjør for hogsten, antas det et volum på rundt 1750 kbm, og at et areal på mellom 40-50 dekar ble hugget. 19 dekar er plantet opp igjen i 2024. Innstående på skogavgiftskonto pr. 31.12.2024 var kr. 49 770,-

INNHold OG STANDARD

Gården inneholder våningshus, garasje, låve redskapshus og stabbur.

Våningshuset (ukjent byggeår) (Bra 137 kvm.)
1 etasje inneholder gang med trapp til 2. etasje, toalett rom, kjøkken, soverom og to stuer.
2. etasje har skråtak og er delvis innredet med bad, to soverom, et uinnredet rom i midten og kott langs langveggene.

Låve (ukjent byggeår) (BTA 241 kvm.)
Liten låvebru på tvers av bygningen, omtrent midt på bygget. Eldre fjøs i den sydlige delen og gammel stall i nordenden.

Garasje (byggeår 1997) (BTA 43 kvm.)
Garasjen har to store vippeporter, bxx=236x316 cm, på gavlvegg mot syd, inn mot tunet. God takhøyde ca. 320 cm. Garasjen har vinduer på langvegg.

Redskapshus (byggeår 1991) (BTA 73 kvm.)
Bygget har to skyveporter med bxx= 360x315 cm i front, inn mot tunet mot nord. Det er en enkel gangdør i treverk på kortsiden mot vest. Bygget benyttes til lagring og vedlikehold av landbruksmaskiner.

Stabbur (byggeår ukjent) (BTA 25 kvm.)
Stabbur i 2 etasjer, med disponible lagerrom

Informasjon om eiendommen

BYGNINGENS AREALER

Bolighus

Totalt BRA (bruksareal): 155 kvm

BRA-i totalt: 137 kvm

BRA-e totalt: 18 kvm

Informasjon om arealbegrepene

Fra og med 1. januar 2024 er det innført nye arealkrav, arealbegrep og måleprinsipper for bygninger gjennom NS 3940:2023. Det innebærer bl.a. at tidligere begrep som p-rom (primærrom) og s-rom (sekundærrom) ikke lenger blir benyttet. De nye arealbegrepene for bolig er:

BRA-i (Internt bruksareal) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet

BRA-e (Eksternt bruksareal) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b (Innglasset balkong) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

TBA (Terrasse- og balkongareal) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

GUA (Gulvareal) og ALH (Areal med lav takhøyde)

kan opplyses om dersom det er aktuelt for den spesifikke boligen. GUA og ALH skal bare oppgis sammen med BRA for å forhindre uklarhet om hva som er boligens bruksareal.

Boligens bruksareal (BRA) utgjør totalt arealene for BRA-i, BRA-e og BRA-b, dvs.:
 $BRA-i + BRA-e + BRA-b = BRA.$

Arealer for andre bygningstyper som ikke er bolig/fritidsbolig, f.eks. landbruksbygninger, opplyses som BRA (Bruksareal), og/eller BTA (Bruttoareal/Grunnflate).

Ta kontakt med ansvarlig megler dersom det skulle være spørsmål knyttet til arealbegrepene

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Våningshus

Våningshus i 1 1/2 - etasje oppført på kjeller av tykk granitt mur i laftet tømmer med utvendig stående kledning, saltak tekket med betongtakstein.

Våningshuset har ikke vært bebodd på rundt 10 år, og bærer preg av at det. Boligen er i generelt dårlig forfatning. Viser til tilstandsrapport utarbeidet for våningshuset.

Låve

Kjørebrulåve oppført dels på steinrøyser/pilarer og dels kjellervegger/ grunnmur i granitt. Vegger er oppført i grovt bindingsverk og tømmer, utvendig kledd med stående tre kledning. Saltak, åstak, tekket med tegltakstein.

Informasjon om eiendommen

Garasje

Garasje oppført på ringmur av Lecablokker, med gruset gulv. Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Saltak, W-takstoler, undertak av panel, tekket med takpapp.

Redskapshus

Redskapshus oppført på plate på mark og ringmur av betong. Vegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Saltak, W-takstoler, tekket med profilerte ståltakplater.

Stabbur

Stabburet er oppført i laft på pilarer av granitt, med utvendig trapp mot syd. Saltak, åstak, med undertak av under- og påliggere, tekket med tegltakstein.

Utdrag fra tilstandsrapport og selgers egenerklæring

Det foreligger tilstandsrapport fra takstmann Ole Petter Sørtorp datert 25.02.2025. Oppsummering av tilstandsgrad 2 og 3:

Enebolig

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK;

Utvendig

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

- Yttervegg er spent opp med stålbånd og har skjevheter

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

- Det ble målt høye fuktverdier på loft. Det er registrert ukjente og enkle utførelser på deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Informasjon om eiendommen

- Elde og værslitasje. Skjevheter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapp til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Skjevheter. Manglende gelender. Lav takhøyde.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille første etasje

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Råte og enkel utførelse av underliggende konstruksjon. Det er registrert høye fukt verdier i kjeller.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille andre etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

- Kjeller har ingen

ventilering/luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom. Loft. Bad

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

Første etasje. Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

35 AHS med div. skrusikringer. Sikringsskap plassert i hall m/trapp. Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

21.Foreligger det el tilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i el tilsynsrapport (dvs. en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale El tilsyn (DLE) eller

Informasjon om eiendommen

eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank.

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja

Kommentar: Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det foreligger ikke samsvarserklæring på annet enn hva som er nevnt og det er usikkert om ytterligere anlegg er endret etter 1999.

Kommentar: Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja

20.Er det skader på røykvarslere? Nei
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drens-systemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen.

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

TG2. AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Informasjon om eiendommen

Utvendig

Dører

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

Innvendig

Overflater

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.

Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Det må gjøres å undersøke trevirke som ligger inne mot pipe og vurdere om det må fjernes. Ytterligere undersøkelser av tetting rundt røyker. Vedovn i kjeller har store rustskader.
- Ytterligere undersøkelser og utbedringer. Røykrør som går tvers gjennom rommet på loft bør beskyttes for å hindre berøring/skader.

Krypkjeller

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Innvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elde og bruksslitasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassparti og glatte dører.

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken

Informasjon om eiendommen

Første etasje. Kjøkken. Overflater og innredning

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Spesialrom

Første etasje. Toalettrom. Overflater og konstruksjon

Toalett. På gulv er det belegg. På vegger er det trepanel. I himling er det lakkert underdel av trapp. Vannet sto ikke på, så det var begrenset mulighet for å teste utstyr.

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Elde og slitasje.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Stoppekran plassert på/i kjeller.

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Manglende fester.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Rør må festes.

Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Manglende og enkle fester. Lufteør går ut på loft uten durgventil.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det må gjøres tiltak.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Bedre ventilering må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter. Plassert i kjeller.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan

Informasjon om eiendommen

skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Manglende og slitte fuger.
- Lokal utbedring må utføres.
- Anbefaler å følge med videre utvikling.

Terrengforhold

Flatt terreng.

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei,

dagslysflate eller takhøyde? Nei

Sammendrag av selgers egenerklæring: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Henviser til boligtakst utført av Witek AS

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 577 000 m²

Vei, vann og avløp

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien. Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette. Ukjent. Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien. Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.

Oppvarming, piper og ildsteder

Boligen har et pipeløp og registrert med 3 ildsteder. Det er ikke utført lovpålagt tilsyn. Ellers har boligen panelovner.

Andre opplysninger

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Rostadveien 56. 1667 Rolvsøy Gnr. 718 Bnr. 1 og 2. Gnr. 706 Nr. 1 i Fredrikstad kommune.

Kommunale avgifter

Kr. 3 932

Formuesverdi

Kr 404 277 ,- for 2023.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring
 Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten. Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er ifølge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Kulturminner og fredninger

Det er registrert en rekke funn av kulturminner på eiendommen. Det er ikke registrert SEFRAK-minne på eiendommen, men ut fra hovebygningen- låven og stabburets alder (antatt før år 1900) kunne de vært registrert. Det innebærer ingen spesielle restriksjoner at en bygning er med i dette registeret. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en vurdering av verneverdien før man ev. gir godkjenning til å rive eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn år 1850, er det lovfesta (Kulturminnelova §25) at en slik vurdering må gjøres før en bygge- eller rivningssøknad blir avgjort. Det er likevel mulig for kommunen å gi rivingstillatelse selv om kulturminnemyndighetene tilråder vern.

Servitutter

Utskrift av grunnboken ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg godt inn i hvilke servitutter og heftelser som følger eiendommen og informerer sin bankforbindelse om dette i forkant av kjøp. Ingen panteheftelser følger eiendommen uten at det er spesifisert, og panteheftelser som hefter personlig på selger vil bli slettet på selgers regning. Servitutter, erklæringer, rettigheter og andre avtaler som fremgår av grunnboken følger eiendommen. Kjøpers bank vil få tinglyst rettsvern og prioritert etter tinglysningsdato.

Kommunen har legalpant i eiendommen.

Andre opplysninger

Legalpant er et pant som følger av loven som sikkerhet for betaling av avgifter til kommunen. Legalpant tinglyses ikke, men har lovlig prioritet fremfor andre frivillige og ufrivillige pant. Eventuell legalpant vil bli innfridd ved oppgjør på selgers bekostning.

Følgende er tinglyst i eiendommen og videreføres:

2013.01.07 Dagbok 8256 Best om vann og kloakkledning
2006.11.06 Dagbok 538709 Best om adkomst, jordskifte og registrering av grunn
2005.03.07 Dagbok 3060 Jordskifte
2004.03.11 Dagbok 3316 Jordskifte
1998.07.14 Dagbok 7049 Jordskifte
1995.02.20 Dagbok 1650 Avtale om vedlikehold av høytspennluftlinjer
1978.05.02 Dagbok 302097 Rettsbok
1977.01.17 Dagbok 300207 Best om vann og kloakkledning
1972.05.16 Dagbok 302051 Avtale om vann og kloakkledning
1971.05.25 Dagbok 990006 Elektriske kraftlinjer
1967.04.28 Dagbok 301459 Best om vann og kloakkledning
1960.06.23 Dagbok 302612 Festekontrakt, urådighet
1949.04.27 Dagbok 301276 Best om vann og kloakkledning
1908.05.19 Dagbok 908877 Utskifting tinglyst
1907.10.15 Dagbok 904529 Utskifting
1906.06.19 Dagbok 916360 Utskifting tinglyst
1889.12.03 - 1989.12.03 Dagbok 915336 finnes ikke hos Statens Kartverk

For mer informasjon om tinglyste erklæringer, heftelser og servitutter ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Odel - konsesjon

Det er konsesjonsplikt i henhold til konsesjonsloven. Det er kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon.

Det er odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fra skrevet seg odelen.

Kjøpers konsesjonsansvar

Det er konsesjonsplikt i henhold til konsesjonsloven og kjøper forplikter seg til å søke konsesjon snarest mulig etter kontraktsmøtet. Det er kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon, herunder plikter kjøper å påklage et eventuelt negativt konsesjonsvedtak. Dersom klagen ikke fører fram må kjøper forholde seg til de pålegg konsesjonsmyndighetene gir. Slike forhold gir ikke rett til prisavslag, avtalt kjøpesum må betales fullt ut til selger ved avtalt forfall uavhengig av konsesjonsvedtaket. Det gjøres oppmerksom på at et negativt konsesjonsvedtak kan innebære at eiendommen må avhendes til andre for en lavere pris. Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

Det er administrasjonen/politikerne i den aktuelle kommunen som er rette konsesjonsmyndighet. Noen viktige hovedelementer som kommunen skal vurdere for at konsesjon skal gis er:

1. At kjøper vil oppfylle boplikt. Innflytting innen ett år etter tinglysning av skjøte og deretter boplikt på 5 år.
2. At den avtalte prisen for eiendommen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig

Andre opplysninger

prisutvikling, ref. rundskriv og retningslinjer.

3. At gården drives. Etter Jordlova skal fulldyrka areal holdes i hevd.

Følgende unntak for kommunens priskontroll følger av konsesjonsloven og tilhørende rundskriv:

1. Priskontroll ved erverv av bebygde landbrukseiendommer foretas kun for eiendommer med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.
2. Ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, vil priskontrollen unnlates så fremt kjøpesummen er under kr. 3 500 000,-.

Ved spørsmål om konsesjon vennligst ta kontakt med eiendomsmeidler.

Enrgimerke; Oransje G

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER KJØPER

Prisantydning inkl. omkostninger

7 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

545,- (Tingl.gebyr obligasjon)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

89,19 (3 x utskriftsgebyr pantattest kjøpsobjekt a kr 29,73 pr matrikkel)

780,- (3 x pantattest kjøpsobjekt a kr 260 pr matrikkel)

12 600,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

186 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 450 000,-))

200 809,19 (Omkostninger totalt)

7 650 809,19 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Takster

Utført av : Thor Bernhard Grønnerud

Takstdato : 24.02.2025

Markedsverdi : 7 450 000,-

Sekundær formuesverdi : 404 277,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2023

Andre opplysninger

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Etter avtale.

Angi ønsket overtakelse i bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligselgerforsikringen kun gjelder bolighuset

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at forbrukerkjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet.

Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet.

Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Kjøpere som handler som ledd i næringsvirksomhet har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring iht. vilkår fra forsikringsselskapet.

Diverse

Da det ikke er ajourført målebrev for eiendommen er oppgitte areal kun å betrakte som et omtrentlig areal, og hverken selger eller oppdragstaker kan innestå for at dette er korrekt. Oppgitte arealer er innhentet fra kommune og evt. takstmenn.

Vasking og rydding: Eiendommen selges slik den fremstår ved visning. Boligen(e) overtas ryddet og rengjort, øvrige bygninger og utearealer overtas som det fremstår ved visning og vil ikke

bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han ønsker av løsøre og tilbehør. Etter bransjenormen medfølger ikke hvitevarer, hverken integrerte eller frittstående, dersom det ikke er spesifisert i salgsoppgaven. Selger kan allikevel på eget initiativ velge å la hvitevarer medfølge.

I forbindelse med salg av gårdsbruk er det ofte naturlig at også en del av gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, overdras til ny eier. Det kan være seg privat løsøre som ikke er en del av næringsvirksomheten selger har drevet og det er heller ikke gjenstander som er tilpasset/tilknyttet den faste eiendommen på en slik måte at det er å regne som tilbehør iht. avhendingsloven. Dette kan omfatte hvitevarer, husgeråd og en del antikviteter både som møbler, hageredskaper og enkeltgjenstander.

Alle gjenstander vil i så fall overtas i den stand de er. Konferer med eiendomsmegler om hva status for denne gården er.

Ved kjøp av gård hvor den totale kjøpesummen omfatter gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, vil dette spesifiseres i egne kjøpekontrakter. Verdisettingen avtales mellom partene og skal beregnes på antatt normale markedsverdier og evt. takstverdier. Verdien av gårdens tilbehør er ikke inkludert i prisantydningen.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning.

Andre opplysninger

Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye. Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Dette innebærer i hovedtrekk at: Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger

og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for. * Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: Endå egedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven

Andre opplysninger

og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse. Følgende gjelder både i og utenfor forbrukerkjøp: Med unntak av våningshuset og kårboligen selges eiendommen i den stand den var ved kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i Avhendingsloven §3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller: 1. Dersom selger ikke oppfylder sine konkrete forpliktelser iht. avtalen. 2. Dersom selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i Avhendingsloven §3-7 og Kjøpsloven §19 litra b). 3. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jfr. reguleringen i Avhendingsloven §3-8 og kjøpsloven §19 litra a). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven §3-9 siste punktum og kjøpsloven §19 litra c) tilligger etter dette kjøper. Avhendingslovens §4-19 nr. 2 fravikes, slik at den absolutte reklamasjonsfristen settes til 1 - ett år etter overtakelsen. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra landbrukstaksten. Selger er forpliktet til å holde våningshuset på eiendommen fullverdiforsikret frem til overtagelsesdagen. Øvrige bygninger på eiendommen har kun førsterisikodekning (forsikret for en på forhånd fastsatt sum). Dersom

eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Oppgjør

Kjøpesum og kjøpers omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto senest dagen før avtalt overtakelse. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet

Tilbud om lånefinansiering og forsikringer

Landkreditt Bank kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. Landkreditt Forsikring kan gi deg forsikringstilbud på eiendommen du velger å kjøpe. Samler du flere forsikringer hos Landkreditt Forsikring, kan du få inntil 23% rabatt.

Landkreditt Bank og Forsikring er lokalt til stede i store deler av Norge og tar gjerne bank- eller forsikringsprat hjemme hos deg.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt i salgsoppgaven.

Alle bud, budforhøyelser og budendringer skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal legitimeres og med budgivers signatur.

Andre opplysninger

Bud inngis fortrinnsvis via budgivningsplattformen Tryggbudgivning.no på nett hvor legitimasjon og signatur bekreftes ved å benytte e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Link til budskjema på Tryggbudgivning.no ligger tilgjengelig i nettannonsen på Finn.no, link kan også fås tilsendt av megler. Om ikke denne benyttes kan ordinært budskjema i salgsoppgaven brukes. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Bud og senere budforhøyelser/endringer bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Budforhøyelser bør derfor skje i god tid før fristens utløp.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen

kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkrefret denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging

Rett til å fritt velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være

Andre opplysninger

frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Vedlegg

Følgende vedlegg foreligger og er en del av salgsoppgaven. Før bud inngis oppfordres interessenter til å gjennomgå hele salgsoppgaven inkludert vedleggene:
Salgsoppgave m/
Verditakst Landbruk
Tilstandsrapport våningshus
Egenerklæring
Energimerking
Megleropplysninger fra Fredrikstad kommune
Se eiendom

Servitutter (nedlastbar fil)

Meglerforetakets vederlag

Meglerforetakets vederlag betales av selger og er avtalt til:
Vederlag: 1,6 % inkl. mva.
Tilrettelegging: kr.14 900,- inkl. mva.
Markedspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.
Oppgjørsgebyr kr 9 500,- inkl. mva.
Visningsgebyr kr 3 750,- inkl. mva.
Meglerforetaket har i tillegg krav på dekning av direkte utlegg

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 24.03.2025 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjon om meglerforetaket

Landkreditt Eiendom AS
Kalnesveien 5, 1712 Grålum
Organisasjonsnummer: 912641066

Ansvarlig megler
Pål Ivar Lauritzen
Tlf: 95 01 93 48
E-post: paal@landkreditteiendom.no

















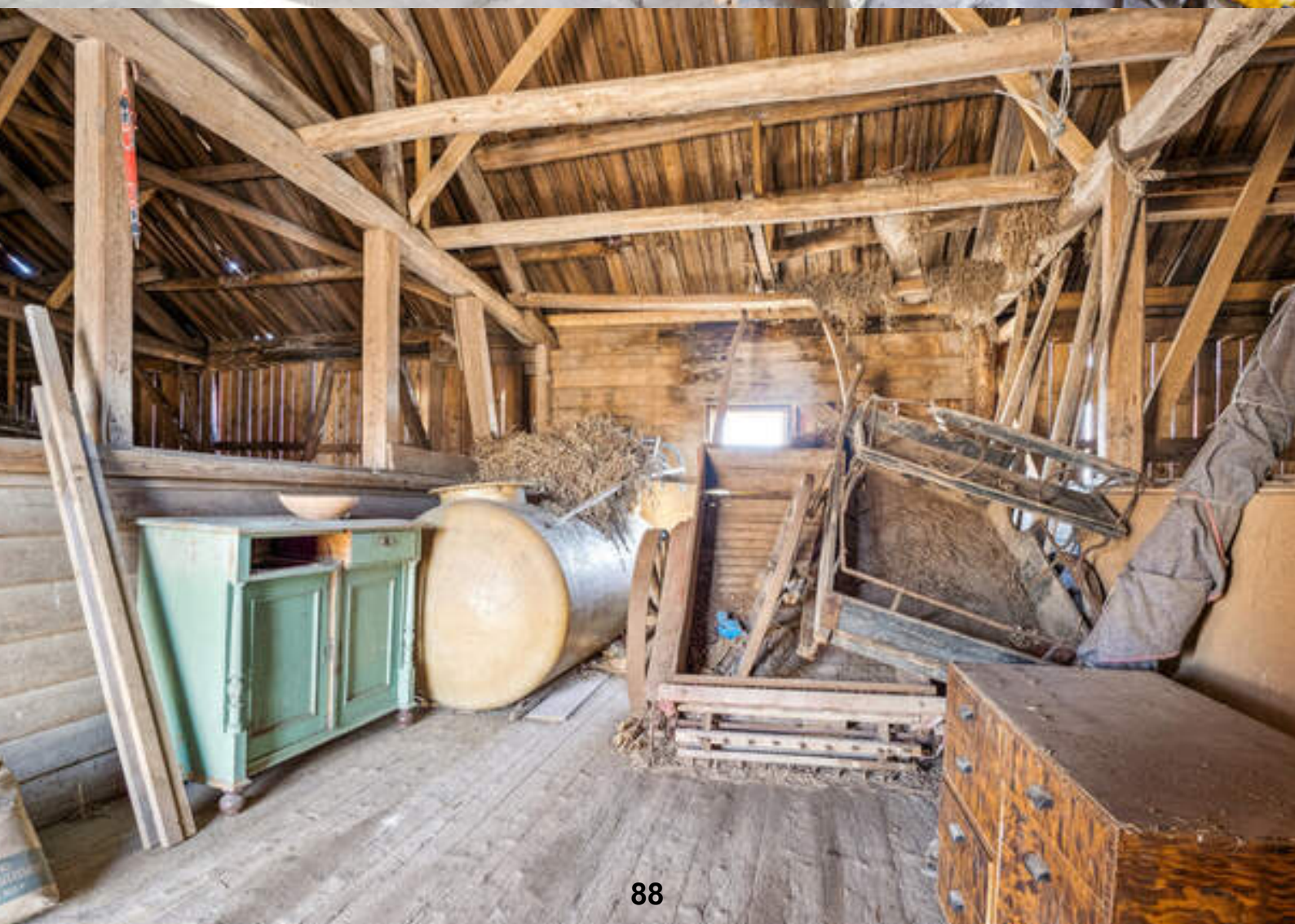




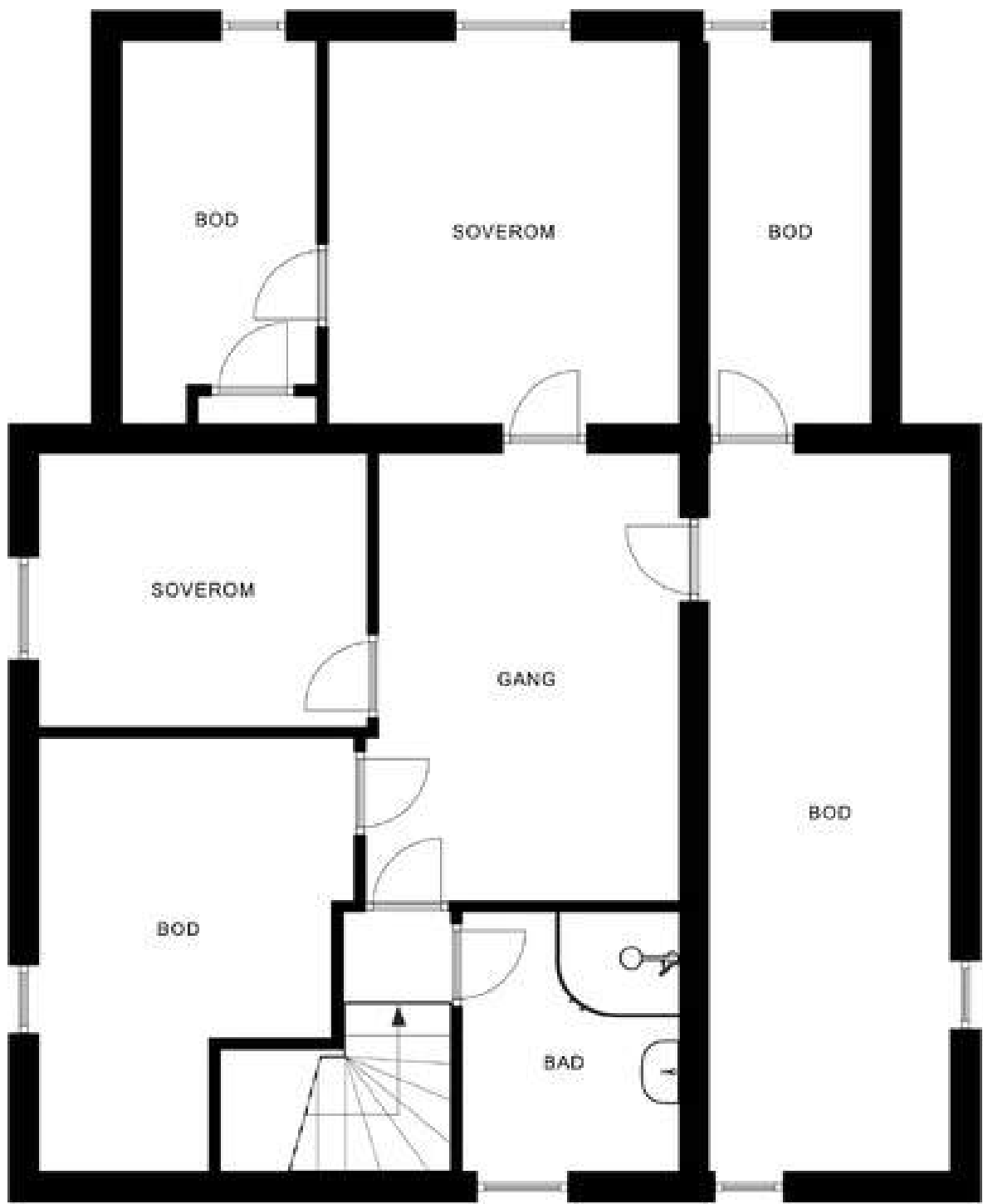




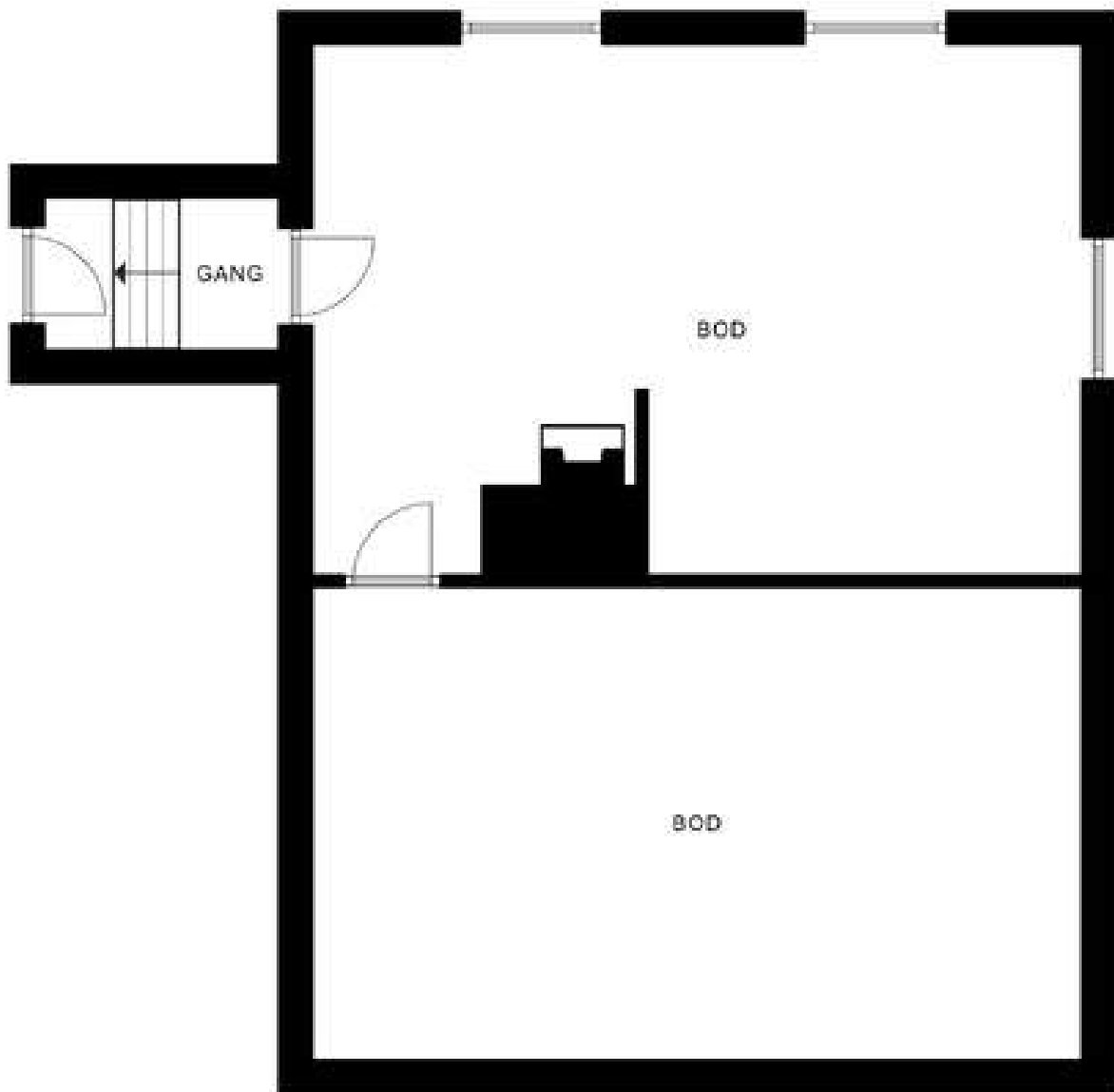




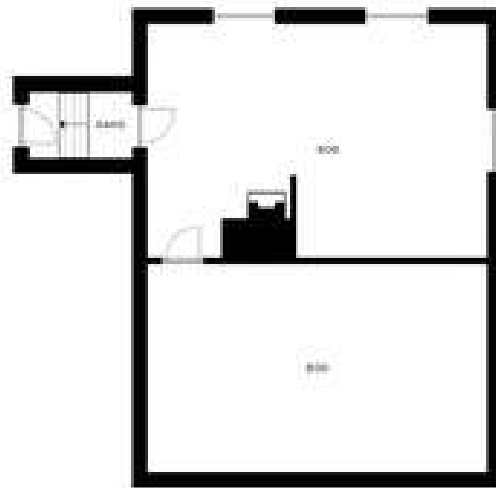




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Rostadveien 56

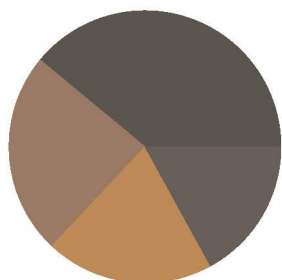
Offentlig transport

🚶 Rostad snuplass Linje 181	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Lekevollkrysset/Inspiria Totalt 21 ulike linjer	12 min 🚶 7.3 km
🚶 Sarpsborg bussterminal Totalt 28 ulike linjer	12 min 🚶 8.6 km
🚶 Lisleby fergeleie Linje 804	12 min 🚶 7.6 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje R20, R20x	15 min 🚶 9.7 km

Skoler

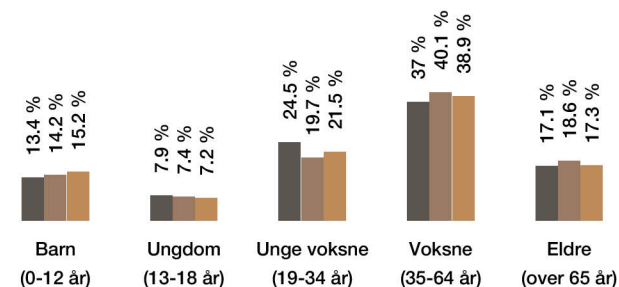
Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 170 elever, 10 klasser	6 min 🚶 2.6 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	6 min 🚶 3.1 km
Hauge skole (1-7 kl.) 217 elever, 11 klasser	8 min 🚶 4.8 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 13 klasser	10 min 🚶 5.3 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	23 min 🚶 2 km
Greåker videregående skole 900 elever	8 min 🚶 4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder
24% 6-12 år
20% 13-15 år
17% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rekustad - Ro...	217	92
Kommune: Fredrikstad	81 772	37 035
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

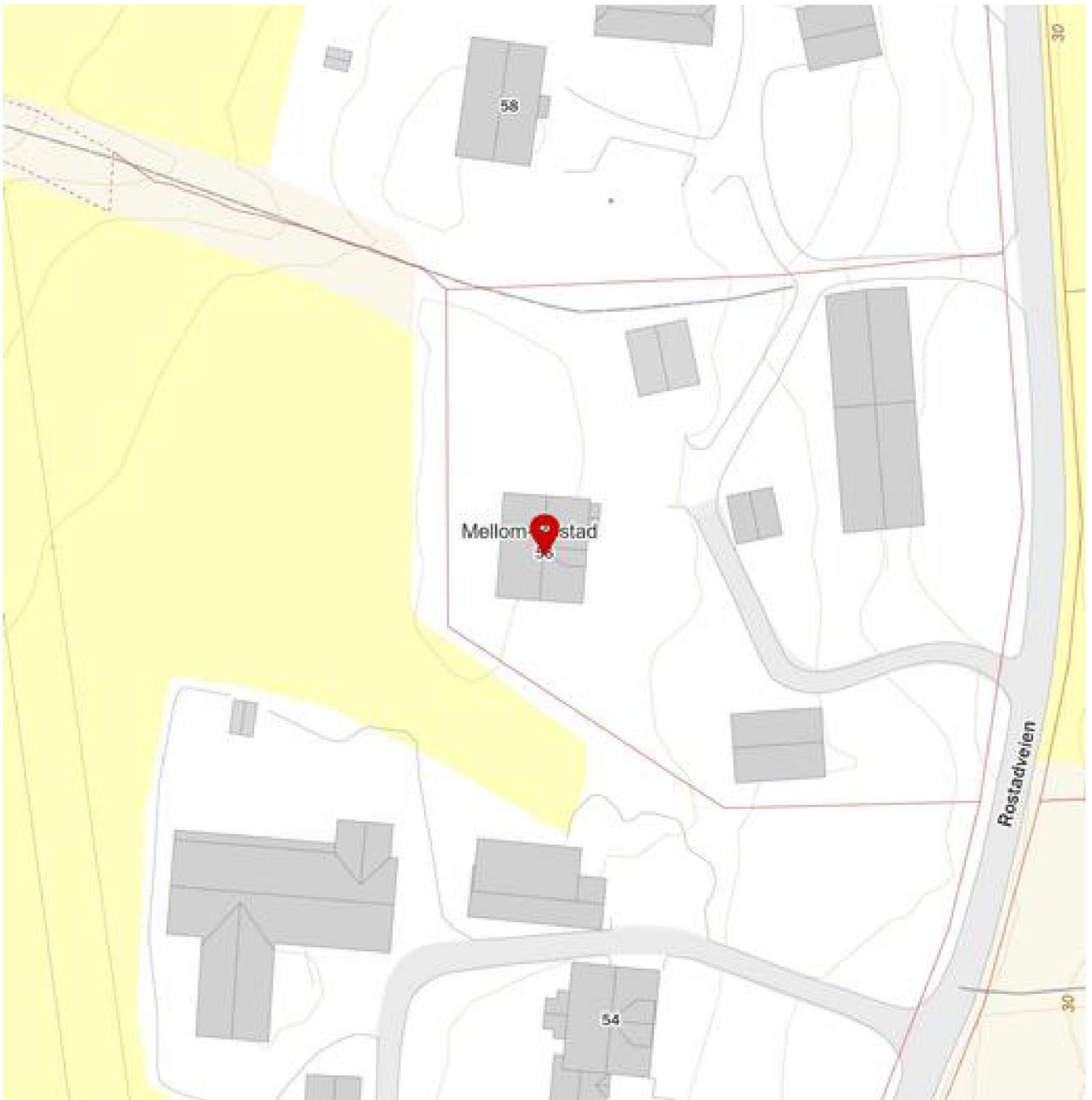
Trollklubben barnehage - Rolsøy (0-5 år) 120 barn, 8 avdelinger	5 min 🚶 2.4 km
Veslefrikk barnehage (3-5 år) 38 barn, 2 avdelinger	6 min 🚶 2.7 km
Rolsøy barnehage (0-5 år) 74 barn, 5 avdelinger	6 min 🚶 3 km

Dagligvare

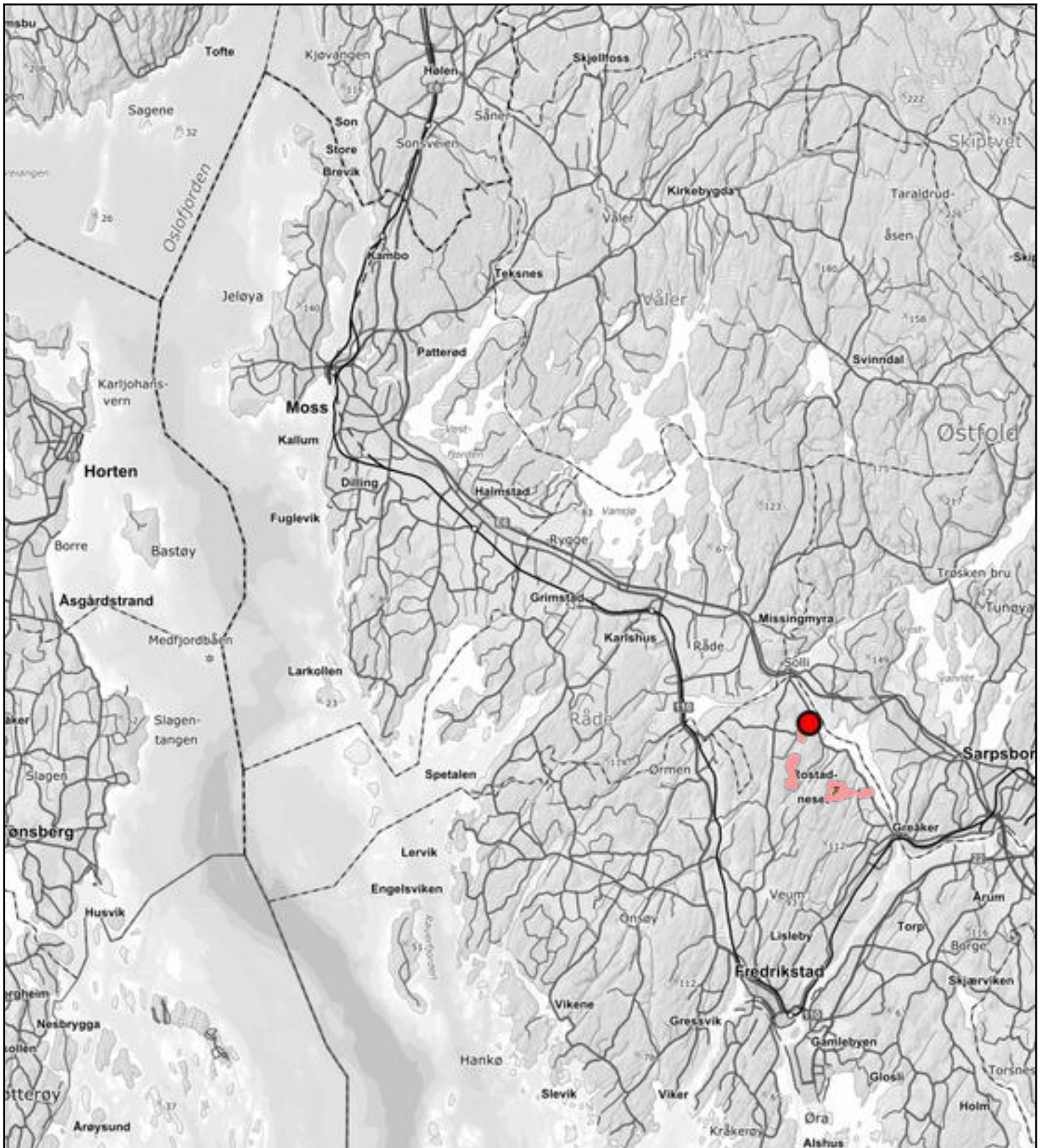
Rema 1000 Rolsøyveien	5 min 🚶
Kivi Greåker Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 3.7 km

Sport

🏠 Gamle Rekustad skole Aktivitetshall	23 min 🚶 1.9 km
🏠 Seiersborg Nye Skole Ballspill	23 min 🚶 1.9 km
🏃 EVO Greåker	7 min 🚶
🏃 SATS Dikeveien	7 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Ketil Koppang Landbruks og næringsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



0 2 4 6km
 Målestokk 1: 200000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 11.02.2025 10:31
 Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 706/1/0-718/2/0



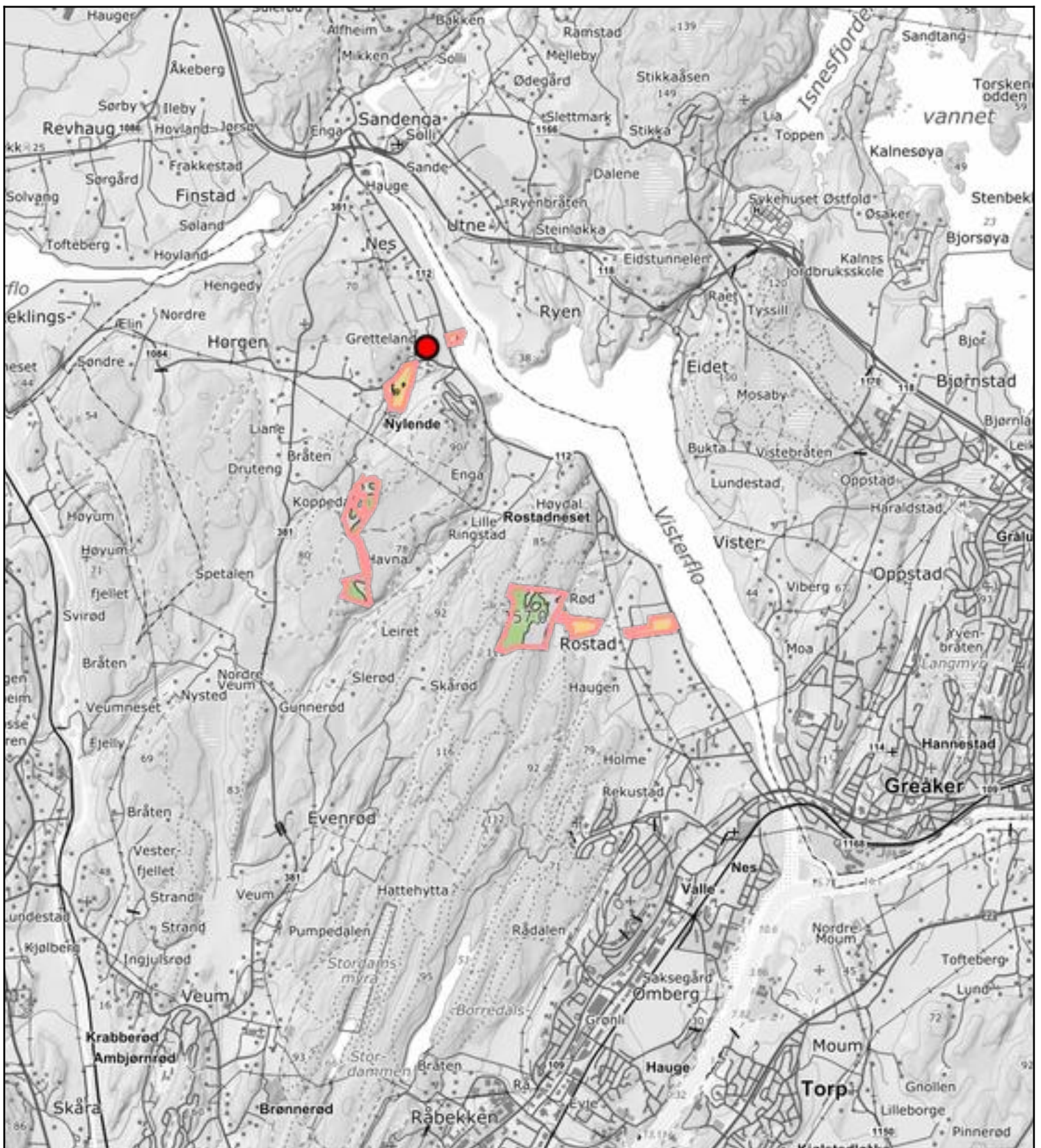
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	= Fulldyrka jord	154.4	
	5 Overflatedyrka jord	0.0	
	6 Innmarksbeite	0.0	154.4
	w Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.








- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 500 1000 1500m
 Målestokk 1: 50000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 11.02.2025 10:34
 Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 706/1/0-718/2/0






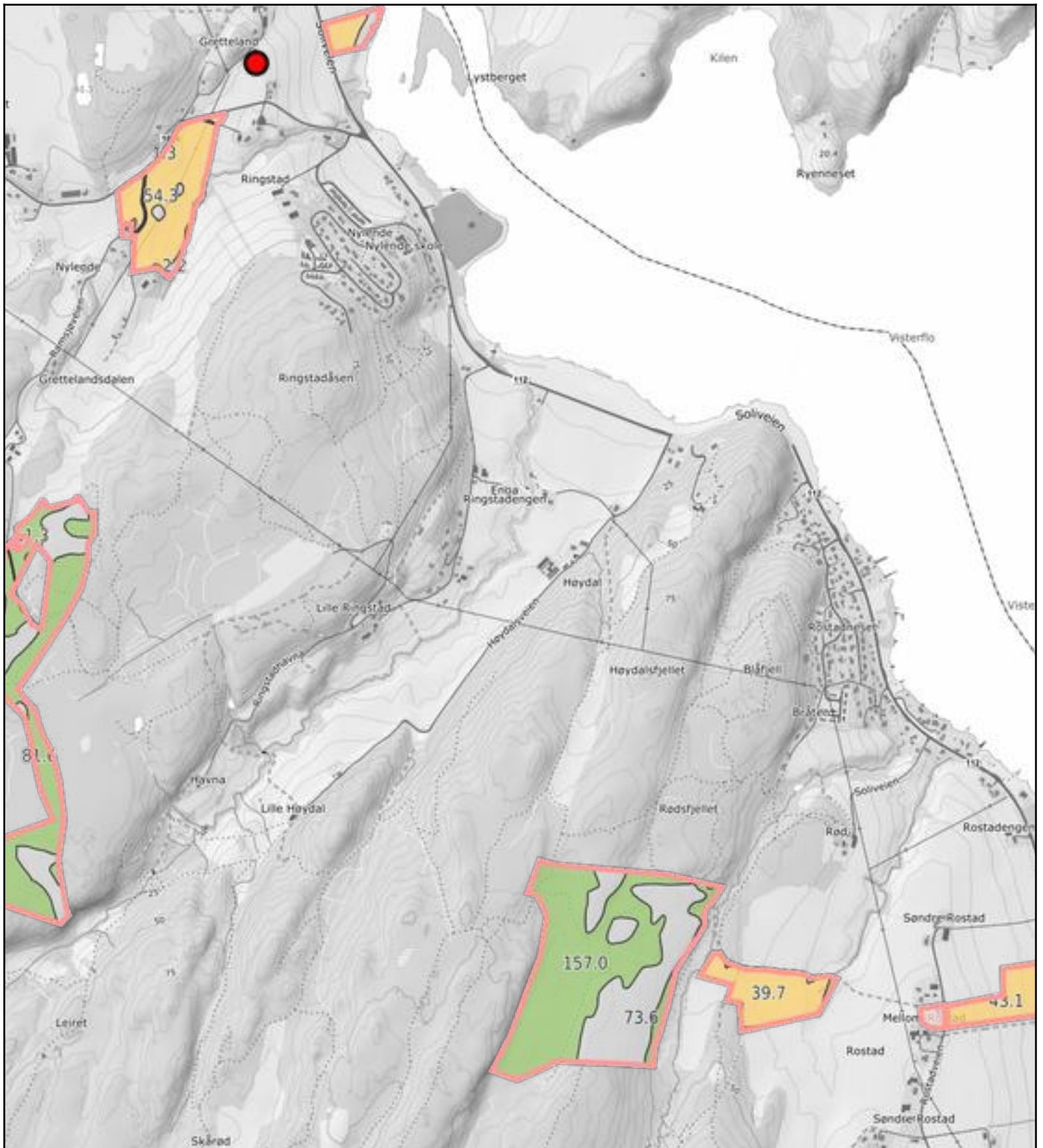
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	154.4	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	154.4
	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

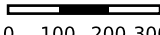
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.






 Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser
 Driftssenterpunkt




 0 100 200 300m
 Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 11.02.2025 10:35
 Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29




GÅRDSKART 3107-706/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 706/1/0-718/2/0

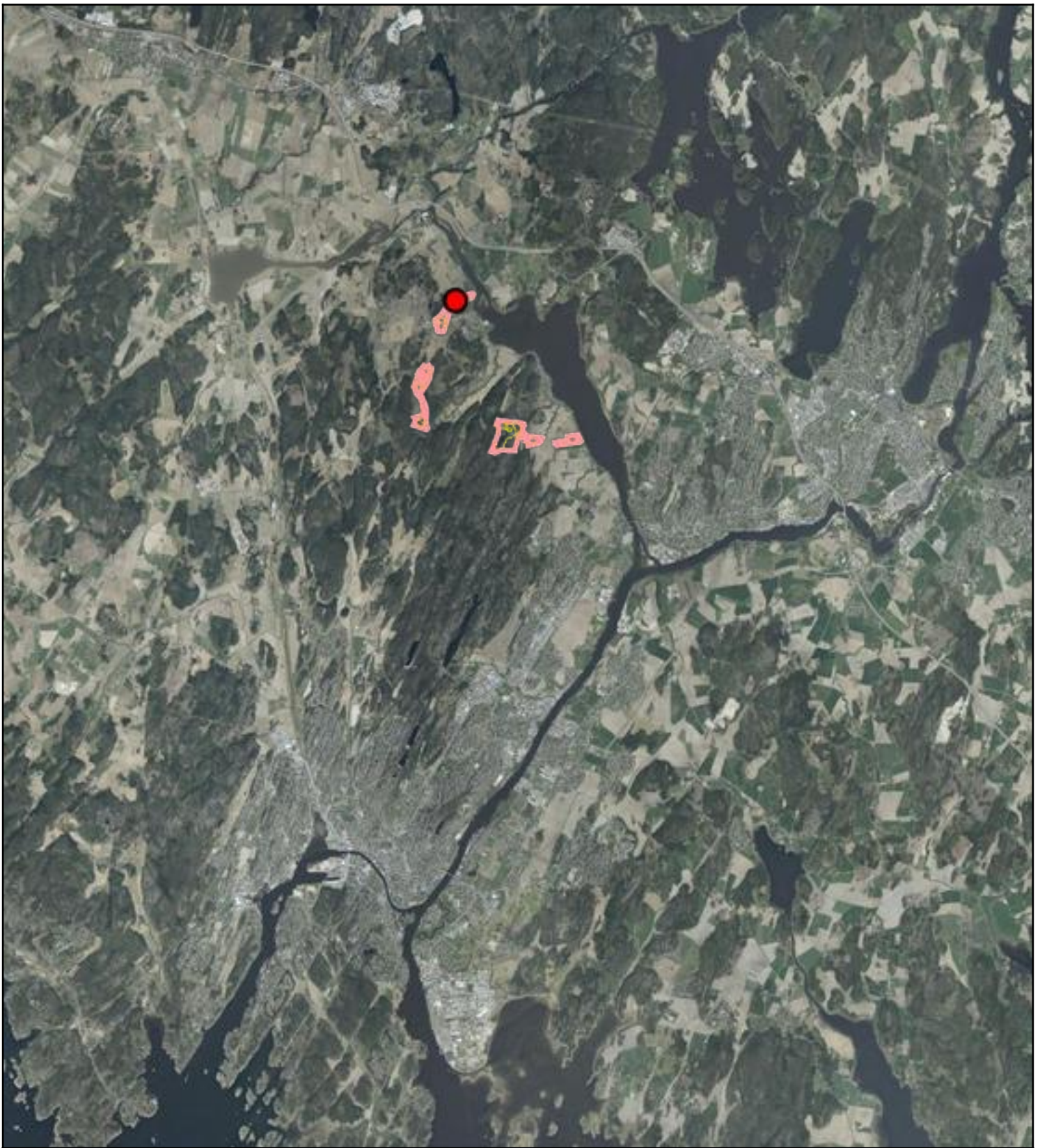


Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	154.4	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	154.4
	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
 Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser
 Driftssenterpunkt



0 1 2 3km

Målestokk 1: 100000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 11.02.2025 10:38

Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

154.4	
0.0	
0.0	154.4
269.8	269.8
146.0	
6.8	152.8
0.0	0.0
577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

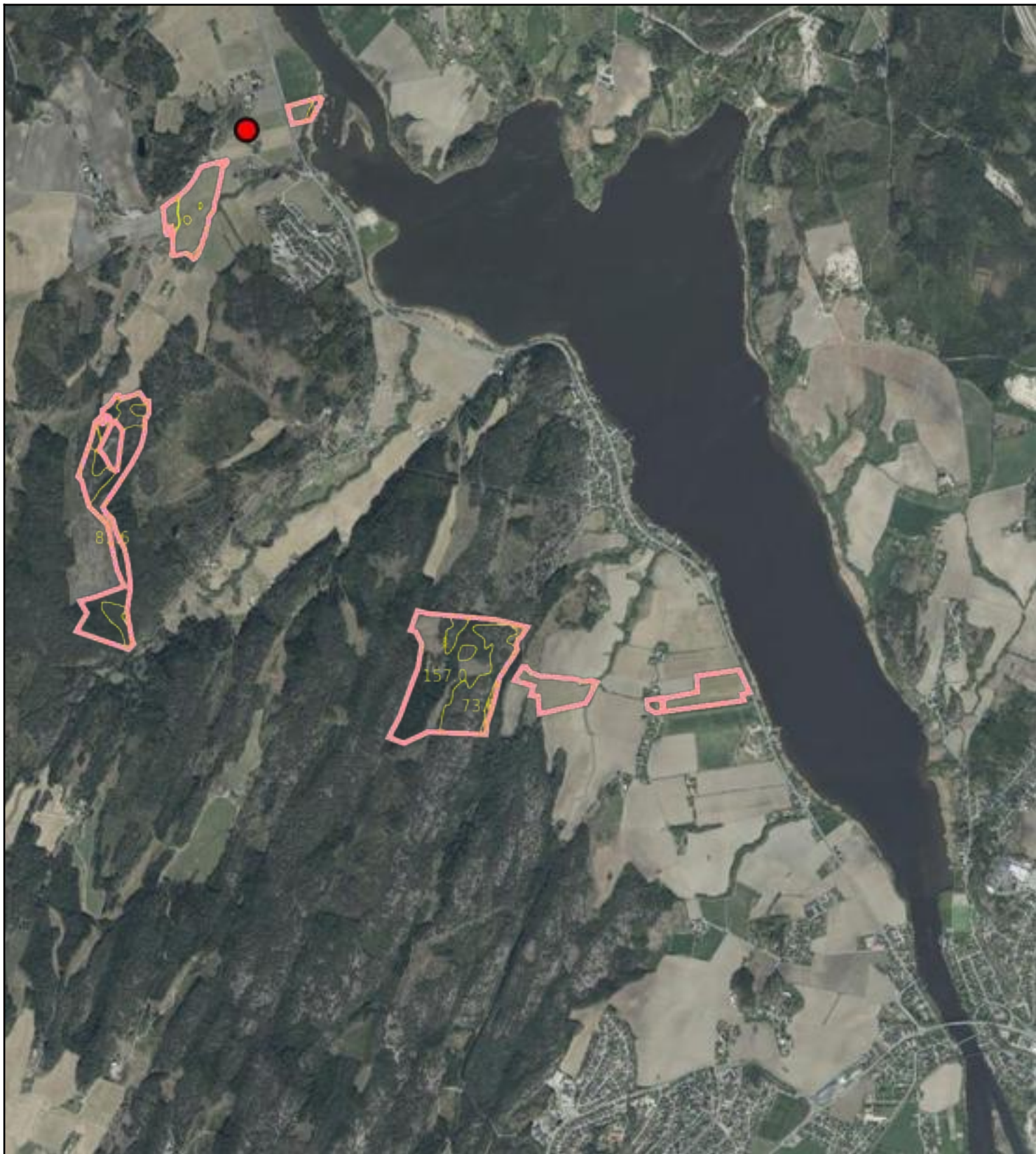
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



0 200 400 600m

 Målestokk 1: 25000 ved A4 utskrift

 Utskriftsdato: 11.02.2025 10:39

 Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0

 Tilknyttede grunneiendommer:

 706/1/0-718/2/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

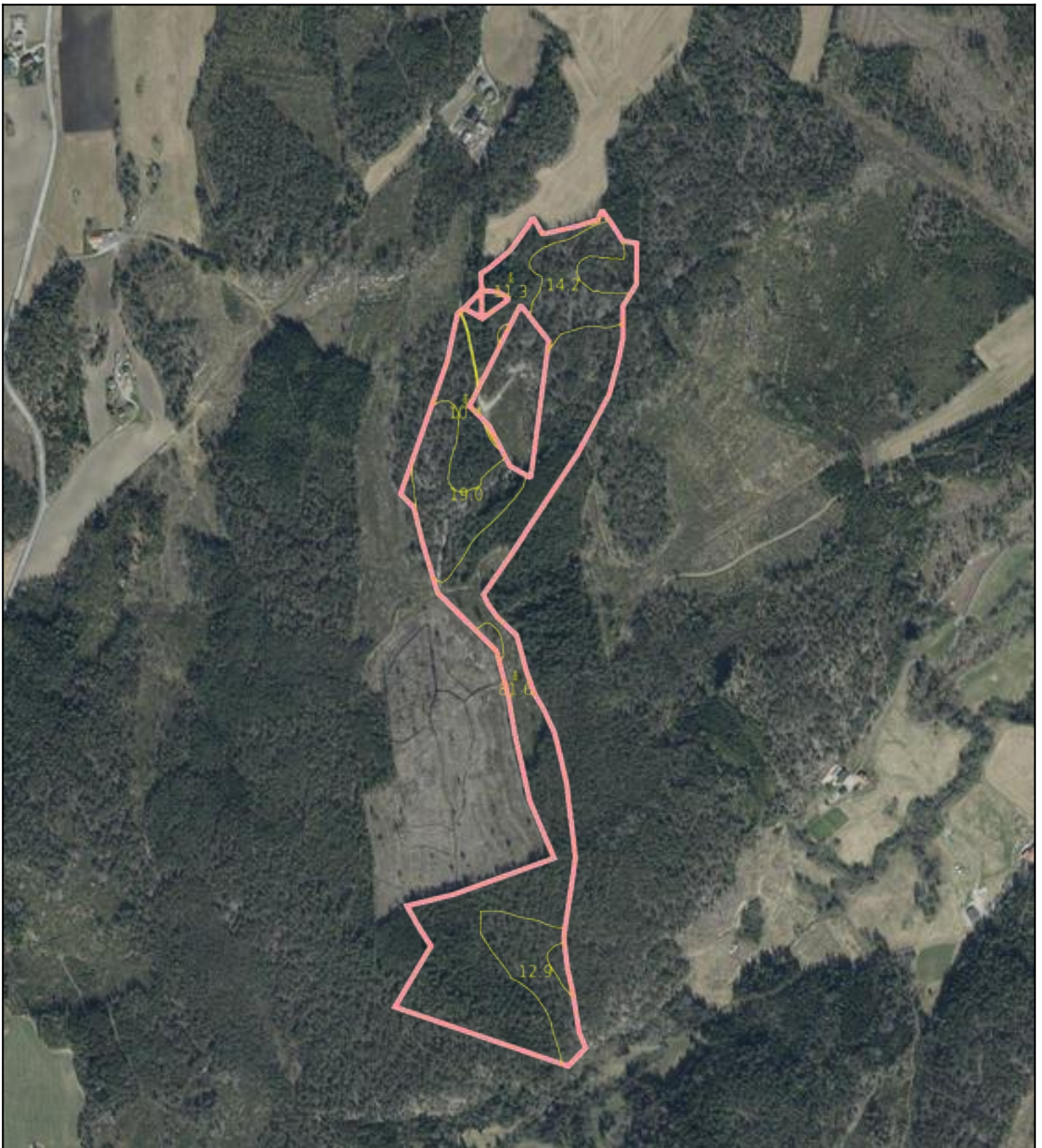
 Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

 Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



<p>0 50 100 150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 11.02.2025 10:40 Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr> <td>=</td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>154.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> <td>154.4</td> </tr> <tr> <td>w</td> <td>Produktiv skog *</td> <td>269.8</td> <td>269.8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet markslag</td> <td>146.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bebyggd, samf., vann, bre</td> <td>6.8</td> <td>152.8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sum</td> <td>577.0</td> <td>577.0</td> </tr> </table> <p>AREALTALL (DEKAR)</p>	=	Fulldyrka jord	154.4		5	Overflatedyrka jord	0.0		6	Innmarksbeite	0.0	154.4	w	Produktiv skog *	269.8	269.8		Annet markslag	146.0			Bebyggd, samf., vann, bre	6.8	152.8		Ikke kartlagt	0.0	0.0		Sum	577.0	577.0	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenningse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p>
=	Fulldyrka jord	154.4																																
5	Overflatedyrka jord	0.0																																
6	Innmarksbeite	0.0	154.4																															
w	Produktiv skog *	269.8	269.8																															
	Annet markslag	146.0																																
	Bebyggd, samf., vann, bre	6.8	152.8																															
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
	Sum	577.0	577.0																															
<p>GÅRDSKART 3107-706/1/0 Tilknyttede grunneiendommer: 706/1/0-718/2/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	<p>— Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt</p>																																



<p>0 50 100 150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 11.02.2025 10:41 Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>= Fulldyrka jord</td> <td>154.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> <td>154.4</td> </tr> <tr> <td>w Produktiv skog *</td> <td>269.8</td> <td>269.8</td> </tr> <tr> <td>Annet markslag</td> <td>146.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bebygd, samf., vann, bre</td> <td>6.8</td> <td>152.8</td> </tr> <tr> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Sum</td> <td>577.0</td> <td>577.0</td> </tr> </tbody> </table>		AREALTALL (DEKAR)		= Fulldyrka jord	154.4		5 Overflatedyrka jord	0.0		6 Innmarksbeite	0.0	154.4	w Produktiv skog *	269.8	269.8	Annet markslag	146.0		Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8	Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	577.0	577.0	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p>
	AREALTALL (DEKAR)																												
= Fulldyrka jord	154.4																												
5 Overflatedyrka jord	0.0																												
6 Innmarksbeite	0.0	154.4																											
w Produktiv skog *	269.8	269.8																											
Annet markslag	146.0																												
Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8																											
Ikke kartlagt	0.0	0.0																											
Sum	577.0	577.0																											
<p>GÅRDSKART 3107-706/1/0 Tilknyttede grunneiendommer: 706/1/0-718/2/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	<p>— Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt</p>																											



<p>0 50 100 150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 11.02.2025 10:42 Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr> <td style="background-color: #FFD700;">=</td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>154.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #FFFF00;">5</td> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #FFFF00;">6</td> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> <td>154.4</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #90EE90;">w</td> <td>Produktiv skog *</td> <td>269.8</td> <td>269.8</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #D2B48C;"></td> <td>Annet markslag</td> <td>146.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #FFC0CB;"></td> <td>Bebygd, samf., vann, bre</td> <td>6.8</td> <td>152.8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sum</td> <td>577.0</td> <td>577.0</td> </tr> </table>	=	Fulldyrka jord	154.4		5	Overflatedyrka jord	0.0		6	Innmarksbeite	0.0	154.4	w	Produktiv skog *	269.8	269.8		Annet markslag	146.0			Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8		Ikke kartlagt	0.0	0.0		Sum	577.0	577.0	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt</p>
=	Fulldyrka jord	154.4																																
5	Overflatedyrka jord	0.0																																
6	Innmarksbeite	0.0	154.4																															
w	Produktiv skog *	269.8	269.8																															
	Annet markslag	146.0																																
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8																															
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
	Sum	577.0	577.0																															
<p>GÅRDSKART 3107-706/1/0 Tilknyttede grunneiendommer: 706/1/0-718/2/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>																																	



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 11.02.2025 10:43

Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	154.4	
	0.0	
	0.0	154.4
	269.8	269.8
	146.0	
	6.8	152.8
	0.0	0.0
	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



718/2/0

43.1

<p>0 5 10 15m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 11.02.2025 10:44 Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr> <td>=</td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>154.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> <td>154.4</td> </tr> <tr> <td>w</td> <td>Produktiv skog *</td> <td>269.8</td> <td>269.8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet markslag</td> <td>146.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bebygd, samf., vann, bre</td> <td>6.8</td> <td>152.8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sum</td> <td>577.0</td> <td>577.0</td> </tr> </table> <p>AREALTALL (DEKAR)</p>	=	Fulldyrka jord	154.4		5	Overflatedyrka jord	0.0		6	Innmarksbeite	0.0	154.4	w	Produktiv skog *	269.8	269.8		Annet markslag	146.0			Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8		Ikke kartlagt	0.0	0.0		Sum	577.0	577.0	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p>
=	Fulldyrka jord	154.4																																
5	Overflatedyrka jord	0.0																																
6	Innmarksbeite	0.0	154.4																															
w	Produktiv skog *	269.8	269.8																															
	Annet markslag	146.0																																
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8																															
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
	Sum	577.0	577.0																															
<p>GÅRDSKART 3107-706/1/0 Tilknyttede grunneiendommer: 706/1/0-718/2/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	<p>— Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt</p>																																
<p> NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</p>																																		

LANDBRUKSTAKST

Landbrukseiendom - Rostad mellom Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY

Gnr 718: Bnr 1 m.fl.
3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Thor Bertrand Grønnerød
Telefon: 481 81 496
E-post: thor@witek.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00
Organisasjonsnr: 913 781 880

Witek™
TAKST OG EIENDOM

Dato befaring: 11.02.2025
Utskriftsdato: 24.02.2025
Oppdrag nr: 2020270



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Verdivurdering av landbrukseiendom i forbindelse med salg på det åpne markedet. Tilstandsanalyse av våningshus med oppmåling. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er et dødsbo, og selgerne har derfor meget begrenset kunnskap om eiendommen.

Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger, da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse. Ønskes det nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport. Det er i forbindelse med denne taksten også foretatt en tilstandskontroll av våningshuset.

Beskrivelsen bygger på egen befarings, opplysninger gitt under denne, samt fremlagt dokumentasjon. Det tas forbehold om at det kan være feil i opplysningene.

Forutsetninger arealberegninger

Verdisetting av landbrukseiendommer er i hovedsak basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksring av vanlig boligeiendom.

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes bruttoareal (BTA), uansett formål med taksten.

Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer vil som oftest avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter o.l.

Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdisetting av landbrukseiendommer med mye og varierende bygningsmasse.

Noe avvik i areal vil normalt ikke ha betydning for takstverdien.

Før salg bør kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Takstmannen hadde fri adgang til eiendommens arealer og bebyggelse.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Taksten er i utgangspunktet gyldig i 1 år, men er avgitt basert på det regelverk, slik eiendommen framstod og slik markeds-situasjonen var for denne type eiendommer ved dato for underskrift av dette dokumentet.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Matrikkel: Gnr 718: Bnr 1 m.fl.
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Markedsverdien er eiendommens antatte salgsverdi på befaringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsmetode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringsdagspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand.

Undertegnede kjenner ikke til, og det er ikke opplyst om andre servitutter/ rettigheter som kan ha betydning for eiendommens verdi/ drift, utover det som er opplyst i taksten.

Markedsverdi: **Kr. 7 450 000**

SARPSBORG, 24.02.2025

Thor Bertrand Grønnerød
Takstingeniør MNTF
Telefon: 481 81 496

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Mona Rostad Olsen
Takstingeniør:	Thor Bertrand Grønnerød
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.02.2025. - Mona Rostad Olsen. Hjemmelshavers representant. Tlf. 916 16 010 - Vidar Gundersen. Hjemmelshavers representant. Tlf. 908 24 529 - Thor Bertrand Grønnerød. Takstingeniør MNTF - Landbrukstakst. Tlf. 481 81 496 - Ole Petter Sørtorp. Takstingeniør MNTF - tilstandsrapport våningshus. Tlf. 958 11 011

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom - Rostad mellom
Eier:	Knut Johannes Rostad - dbo
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Rolvsøy i Fredrikstad kommune, i et typisk landbruksområde, med noe spredt boligbebyggelse. Det er ca. 4 km til nærbutikk, 3-5 km til skoler og barnehage og ca. 10 km til Sarpsborg by og Fredrikstad sentrum. Det er 9 km til Solli og E6. Eiendommen ligger høyt og solrikt, med utsikt over Visterflo.
Bebyggelsen:	Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv. Gården inneholder våningshus, garasje, låve redskapshus og stabbur. Lite og intimt tun.
Standard:	Bygningsmassen er stort sett av eldre årgang. Boligen bærer preg av at den ikke har vært bebodd på mange år. Låve er gammel og har dårlig tak med skjevheter og bærer preg av lite vedlikehold over tid. Stabbur er også gammelt og har behov for vedlikehold. Garasje og redskapshus er bygget rundt 1994, og er bygninger i normalt god forfatning etter alder, men med behov for noe vedlikehold.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.
Regulering:	Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs. at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen Rostad Mellom ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Fredrikstad kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Kommuneplan:	Eiendommen er regulert under kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Adkomstvei:	Direkte adkomst til tunet fra Rostadveien, som er kommunal vei.
Tilknytning vann:	Vannforsyning fra privat borebrønn. Det er utfordrende med stor nok vannmengde i forhold til brannvern (slukkevann).
Tilknytning avløp:	Septiktank / slamkum. Kommunal tømning. Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien. Da vil huseierne få tilkynningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.
Borett:	Det foreligger ingen avtaler om borett.
Forkjøpsrett:	Det foreligger ingen avtaler om forkjøpsrett for eiendommen.
Andre forhold:	Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.
Servitutter:	Det er ingen servitutter som anses å ha betydning for verdiansettelsen.
Heftelser:	Eiendommen har ingen heftelser som har betydning for verdsettelsen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3107 FREDRIKSTAD Gnr: 718 Bnr: 1, 2
Hjemmelshaver:	Knut Johannes Rostad (dødsbo)
Adresse:	Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Matrikkel:	Kommune: 3107 FREDRIKSTAD Gnr: 706 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Knut Johannes Rostad (dødsbo)
Adresse:	Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	29.01.2025	Gårdskart NIBIO	Innhentet	1	Ja
Arealoversikt	29.01.2025	Gårdskart NIBIO	Innhentet	1	Ja
Grunnbokutskrift	29.01.2025	Kartverket.	Innhentet	6	Ja

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 93316272. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 25 000. Alle bygg unntatt låve har fullverdiforsikring. Forsikringssum er avrundet.
Skattetakst:	Kr. 1 228 800 År: 2024 Opplysninger fra hjemmelshaver/ kunde

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord	daa 154,4
Skog av høy bonitet	daa 96,4
Skog av middels bonitet	daa 119,2
Skog av lav bonitet	daa 54,2
Uproduktiv skog	daa 141,6
Åpen jorddekt fastmark	daa 9,3
Åpen grunnlendt fastmark	daa 1,6
Bebyggd, vann, bre	daa 8,4
Sum arealer:	daa 585,1

Kommentar
Arealer er hentet ut fra NIBIO gårdskart av 19.01.2025. Arealer på Gnr 718 Bnr. 1 og Bnr. 2 er ikke helt samstemte. Bl.a. er det et lite område på andre siden av Solliveien ut mot Visterflo som ligger på Bnr. 1. Det er da gjort en sammenstilling av alle tre bruksnummerne som gir grunnlaget for totalarealet.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eiendommen er en tradisjonell landbrukseiendom med gode jord- og skogbruksressurser. Eiendommen ligger i et godt jord- og skogbruksområde. Det er forholdsvis lett adkomst til jordbruksarealene og skogen, men flere av teigene ligger et stykke unna tunet, på Gretland - nærmere Solli. Liten og intim tunløsning, noe trangt, men med gode muligheter til å rydde/ åpne opp mer. Det er behov for opprusting av tun og bygninger. Det er gode solforhold ved eiendommen. Det vises også til vedlagte kartkopier; gårdskart og situasjonskart.
Produksjon	Eiendommen har kornproduksjon og skogsdrift. Den dyrkede marka har vært utleied de siste 15 årene i følge selger. Årlige leieinntekter kr. 77 500,- eks. mva. (kr. 500,- pr. dekar). Den dyrkede marka har i følge Kilden.no: Svært god jordkvalitet Karakteristikk for det dyrkede arealet er: Lett drevet areal, gir normalt sett gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet. Forutsettes at arealer med grøftebehov har fungerende grøftesystem og at områder som er noe tørkeutsatt blir kunstig vannet. Jordbruksareal i denne klassen har mindre enn 20 prosent helling.

	<p>I teigen nærmest gårdstunet er mesteparten av hogstmoden skog hugget ut de senere år. Siste hogst i skogen ble gjort i 2022-2023. Selger har ikke eksakt tall for volum på denne hogsten, men i basert på oppgitt oppgjør for hogsten, antas det et volum på rundt 1750 kbm, og at et areal på mellom 40-50 dekar ble hugget. 19 dekar er plantet opp igjen i 2024.</p>
Odel	<p>Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 29.01.2025 oppfylder eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord se tabell. Takstingeniørene tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odelsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.</p> <p>Dagens status er et det hviler odel på eiendommen i dag. Denne opplyses at vil fraskrives ved et salg.</p>
Boplikt	<p>Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell på forrige side. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse. En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs. utenfor definert familie.</p>
Kår	<p>Gården har ingen kårytelser pr. i dag.</p>
Bonitet	<p>Det er ikke fremlagt noen skogbruksplan for gården, og det er ukjent om det er laget noen. Vi benytter derfor NIBIO gårdskart, som har følgende bonitetsfordeling i skogen:</p> <p>Skog høy bonitet: 96,4 dekar Skog middels bonitet: 119,2 dekar Skog Lav bonitet: 54,2 dekar Uproduktiv skog: 141,6 dekar</p> <p>Beregnet tilvekst i forhold til bonitetsfordelingen er 130 kbm/ år. Tilveksten avhenger av hogstklassefordelingen, og vil variere i forhold til hvor gammel skog som står på arealene. Mye skog i hogstklasse I og II vil gi en lavere tilvekst noen år, før skogen går over i hogstklasse III og IV, hvor skogen har høyest tilvekst, for så å stagnere gradvis ved overgang til hogstklasse V. Det er beregnet et årlig balansekvantum/ uttak på ca. 85 kbm fratrukket bark og topp.</p> <p>Det ble hugget deler av skogen i 2022-2023 i teigen som ligger nærmest tunet. Deler av dette området ble plantet opp igjen, 4348 planter på 19 dekar, i 2024.</p> <p>Innestående på skogavgiftskonto pr. 31.12.2024 var kr. 49 770,-</p>
Arrondering	<p>Arealet har middels arrondering. En del av jordbruksarealet ligger i tilknytning til tunet, en teig ligger vest for tunet, nær den nærmeste skogteigen, men et par teiger ligger litt unna tunet, ca. 5 km nord for tunet, på Gretland, noen km nord for tunet.</p> <p>Skogteigene ligger vest for tunet. Den nærmeste teigen med adkomst over jorder. En teig ligger i Koppedalen på Nylende nord-vest for tunet, og har tilkomst via felles vei med naboer.</p>
Miljøtiltak	<p>Det er ingen kjente miljøforurensninger på eiendommen.</p>
Verneplaner	<p>Søk i gårdkart/ seeiendom.no viser flere kjente kulturminne funn på den dyrkede marka. Funn har ukjent vernestatus, og ansees ikke å ha noen betydning for verdsettelsen av eiendommen.</p>
Fellesveier	<p>Rostad mellom ligger langs Rostadveien, som er en kommunal vei. Eiendommen har felles driftsveier til jord- og skogbruksarealene sammen med naboer. Felles vei også over jorde, ned til Solliveien. Denne ligger over naboeiendom, og eiendommen Rostad mellom har bruksrett til denne veien og 1/3-dels vedlikeholdsplikt.</p> <p>Selger har ikke oversikt om det foreligger noen ytterligere avtaler vedr. vei og veiretter.</p>
Kommentarer til grunnboksbladet	<p>Grunnbokbladet ligger vedlagt denne takst. Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen. En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnboka.</p> <p>Eiendommen har en festetomt på Gretland Gnr.706, Bnr. 1, Fnr. 1. Festekontrakt er for 75 år og går ut i 2035. Festeinntekter er kr. 1500,- pr. år. Takstingeniøren har ikke undersøkt muligheter for regulering av denne kontrakten.</p>

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Bolighus med delvis innredet 2. etasje.

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema på Byggekost.no for verdisetting av bygninger. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet. Utleie er også vurdert.	Kr.	1 550 000
Bruksverdivurdering:	Våningshus i dårlig stand, med stort behov for oppgraderinger og modernisering.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller	103	Lav takhøyde. BRA i kjeller er 18 kvm.
Krypekjeller		Inkludert i kjellerareal
1. etasje	103	Grunnflate. BRA i 1. etasje er 95 kvm.
2. etasje	103	Skråtak i 2. etasje. BRA i 2. etasje er 42 kvm.
Sum bygning:	309	

Kommentar areal

Grunnflate er på 103 kvm. Lav takhøyde i kjeller. Kjeller under ca. 2/3 av huset, resten krypkjeller uten adkomst. BRA er hentet fra Tilstandsrapport.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Våningshus i 1 1/2 - etasje oppført på kjeller av tykk granittmur med jordgulv/ gruset gulv. Kjeller har lav takhøyde, og inneholder to rom. Ett av rommene har hvelvet himling av granittstein, noe som tyder på at huset er gammelt - trolig helt tilbake til tidlig eller midten av 1800-tallet.

I kjeller er vanninntak med pumpe og trykktank, samt varmtvannsbereder.

Vegger i 1. etasje er oppført i laftet tømmer, isolert, med utvendig stående kledning montert rett på tømmeret. Innvendig er panel og plater montert rett på tømmeret. Vinduer ble skiftet rundt 1990 til H-vinduer med 2-lags isolerglass. Ingen av vinduene var mulig å åpne på befaringsdagen.

1 etasje inneholder gang med trapp til 2. etasje, toalett rom, kjøkken, soverom og to stuer.

2. etasje har skråtak og er delvis innredet med bad, to soverom, et uinnredet rom i midten og kott langs langveggene.


Huset har saltak tekket med betongtakstein.

Våningshuset har ikke vært bebodd på rundt 10 år, og bærer preg av at det. Boligen er i generelt dårlig forfatning.

Viser til tilstandsrapport utarbeidet for våningshuset.



Garasje

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1997 Kilde: Fredrikstad kommune.</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Dobbel garasje</p>


Verdivurdering			
Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema på Byggekost.no for verdisetting av bygninger. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	275 000
Bruksverdivurdering:	Dobbel garasje med to vippeporter - uisolert. Normalt godt vedlikeholdt.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	43	Garasje med to biloppstillingsplasser.
Sum bygning:	43	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje
<p>Bygning, generelt</p> <p>Garasje oppført på ringmur av Lecablokker, med gruset gulv. Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning.</p> <p>Saltak, W-takstoler, undertak av panel, tekket med takpapp.</p> <p>Garasjen har to store vippeporter, b_xh=236x316 cm, på gavlvegg mot syd, inn mot tunet. God takhøyde ca. 320 cm. Garasjen har vinduer på langvegg.</p> <p>Bygningen er normalt godt vedlikeholdt og har høy nytteverdi.</p>



Låve

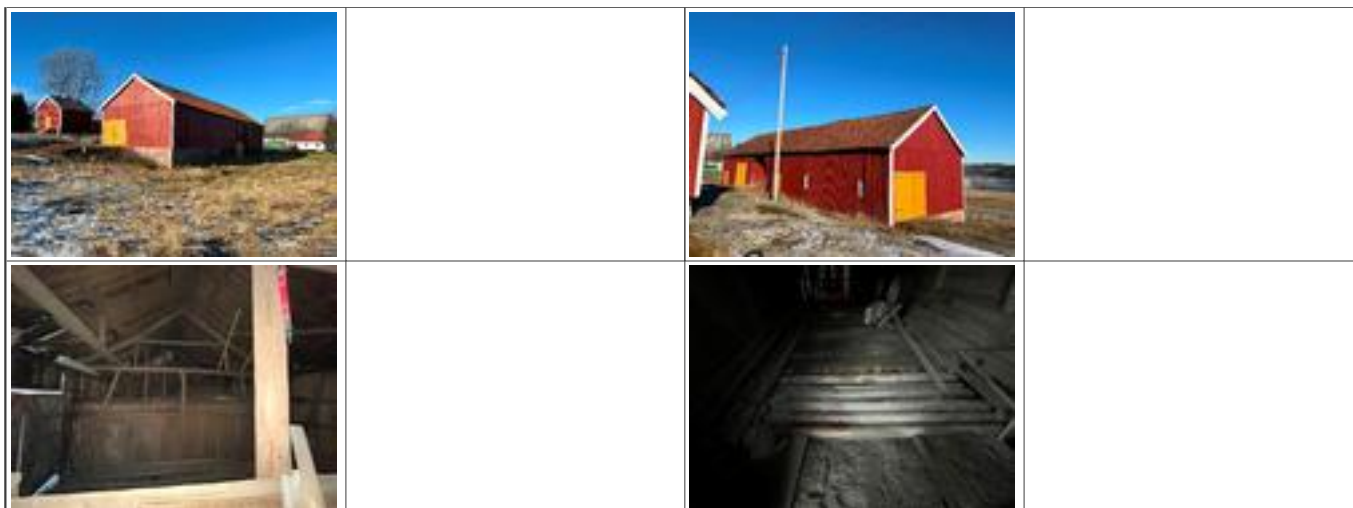
Bygningsdata	
	<p>Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Gammel låvebygning i dårlig forfatning. Deler er benyttet til lager.</p>

Verdivurdering	
Verdi:	<p>Det er benyttet utarbeidet skjema for verdisetting av bygninger på landbrukseieendommer - nedskrevet gjenskaffelsesverdi. På slike bygg blir det i tillegg benyttet takstmannens skjønn utfra vedlikehold og påkostninger.</p>
Bruksverdivurdering:	<p>Gammel låve i dårlig forfatning. Stort vedlikeholdsetterslep, dårlig tak og en del råte i konstruksjoner.</p>
	Kr. 50 000


Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	241	
Sum bygning:	241	

Kommentar areal
Areal låve er omtrentlig grunnflate.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Låve
<p>Bygning, generelt</p> <p>Gammel kjørebrulåve oppført dels på steinrøyser/pilarer og dels kjellervegger/ grunnmur i granitt. Vegger er oppført i grovt bindingsverk og tømmer, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak, åstak, tekket med tegltakstein.</p> <p>Liten låvebru på tvers av bygningen, omtrent midt på bygget. Eldre fjøs i den sydlige delen og gammel stall i nordenden. Taket er tydelig skjevt og svekket, og man kan se råte i konstruksjoner innvendig som har utviklet seg over tid med utett tak.</p> <p>Låven er tydelig preget av vedlikeholdsetterslep, og er lite egnet i dagens moderne jordbruksdrift.</p> <p>Bygningen har liten bruksverdi pga. utidsmessighet og forfall.</p>



Redskapshus

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1991 Kilde: Fredrikstad kommune.</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Redskapshus.</p>

Verdivurdering			
Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema på Byggekost.no for verdisetting av bygninger. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet. Utleie er også vurdert.	Kr.	440 000
Bruksverdivurdering:	Uisolert lite redskapshus med to skyveporter i fronten. Normalt godt vedlikeholdt.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	73	Redskapshus for maskiner.
Sum bygning:	73	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus
<p>Bygning, generelt</p> <p>Lite redskapshus oppført på plate på mark og ringmur av betong. Vegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning.</p> <p>Saltak, W-takstoler, tekket med profilerte ståltakplater.</p> <p>Bygget har to skyveporter med bxh= 360x315 cm i front, inn mot tunet mot nord. Det er en enkel gangdør i treverk på kortsiden mot vest.</p> <p>Bygget benyttes til lagring og vedlikehold av landbruksmaskiner.</p> <p>Bygningen er normalt godt vedlikeholdt og har høy nytteverdi.</p>



Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår
 Anvendelse/ enkel
 bygningsbeskrivelse: Lager/ smålager

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema for verdisetting av bygninger på landbrukseiendommer - nedskrevet gjenskaffelsesverdi. På slike bygg blir det i tillegg benyttet takstmannens skjønn utfra vedlikehold og påkostninger.	Kr.	75 000
Bruksverdivurdering:	Tradisjonelt stabbur som i dag blir benyttet til lager.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	25	Gang med trapp til 2. etasje og lagerrom. Hovedstrøm inn til gården kommer inn her.
2. etasje	25	Ett rom, gammelt lager for korn.
Sum bygning:	50	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

Bygning, generelt

Stabbur i 2 etasjer, laftet utførelse. Saltak, åstak, med undertak av under- og påligger, tekket med tegltakstein. Stabburet står oppført på pilarer av granitt, med utvendig trapp mot syd.
 Bygningen har noe vedlikeholdsetterslep - særlig tak og vindskier må repareres.

Stabburet er en fin faktor i tunet, men har begrenset nytteverdi.



Utvendige forhold

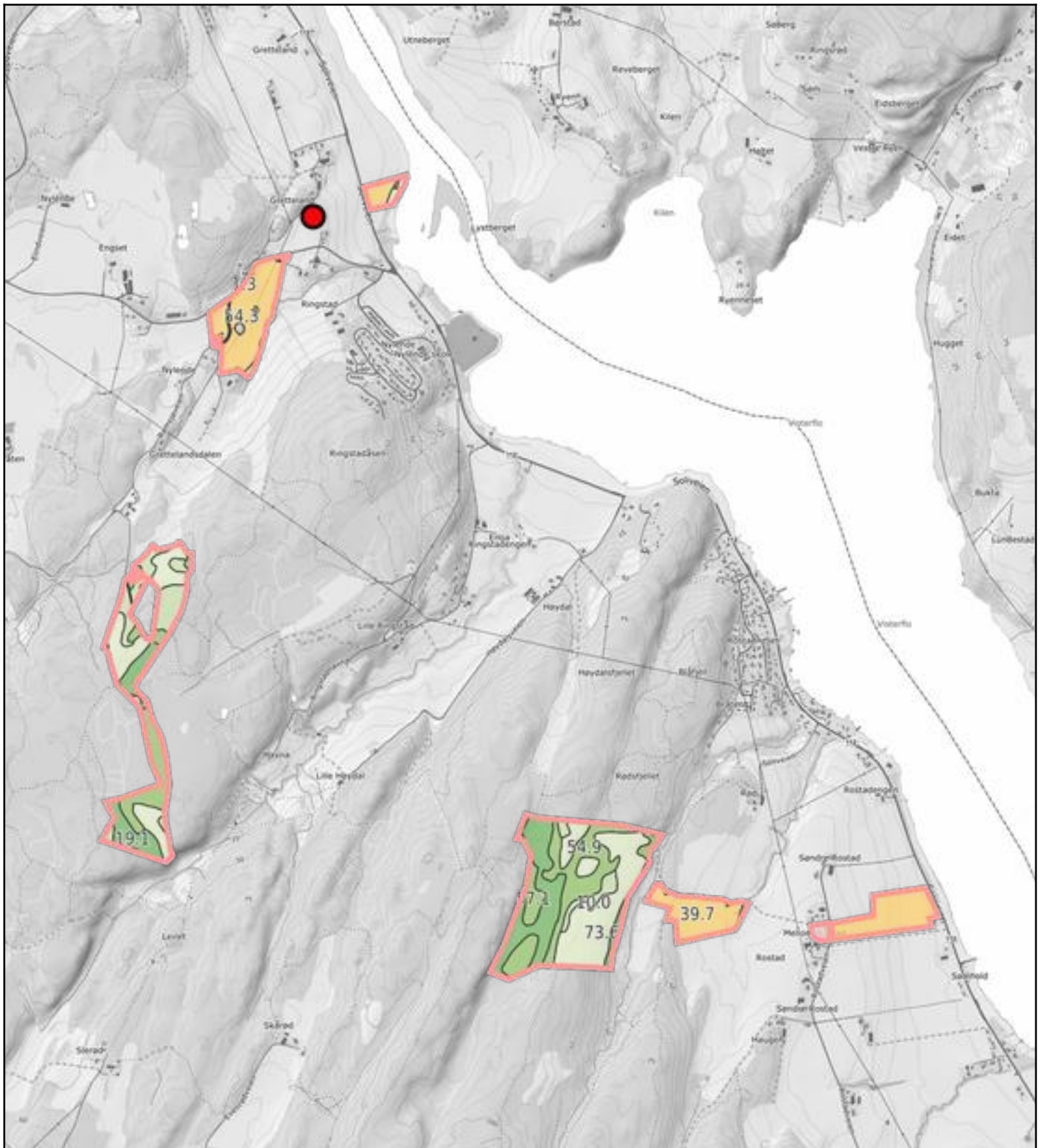
Konstruksjoner utendørs	
Utendørs, generelt	
Tomt er lett hellende mot øst. Tomta bærer preg av lite stell og vedlikehold de senere årene, men har et stort potensial.	
	

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Dyrket mark med normalt gode årvisse avlinger. Jord har vært utleid, men jordleieavtalen er utgått. Beregner en avkastning på 600,- pr. dekar. Det benyttes kapitaliseringsrentefot på 4% ved utregning av jordverdi. Dekar fulldyrket jord: 154,4	2 320 000
Skog	Skogverdien er basert på skogens boniteter og beregnede tilvekst, inkludert verdien av jakt og fiske. Det er benyttet 4 % kapitaliseringsrentefot ved beregning av skogverdien.	1 200 000
Festetomter	Eiendommen har inntekter fra festetomter på tilsammen kr. 1500,- pr. år. Det trekkes fra administrasjonskostnader, og benyttes 4% kapitaliseringsrente i verdsettingen av festetomtene.	40 000
Jakt og fiske	Verdien av jakt og fiske er tillagt skogverdien.	
Boverditillegg	Boverdi tillegg, tillagt på grunn av gårdens sentrale beliggenhet, og nærhet til by, skoler, barnehager og annen viktig infrastruktur. Tunet ligger høyt og fin med meget gode solforhold og fin utsikt.	1 500 000
Sum andre verdikomponenter:		5 060 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 550 000
	Garasje	Kr.	275 000
	Låve	Kr.	50 000
	Redskapshus	Kr.	440 000
	Stabbur	Kr.	75 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	2 320 000
	Skog	Kr.	1 200 000
	Festetomter	Kr.	40 000
	Jakt og fiske		
	Boverditillegg	Kr.	1 500 000
Samlet verdi:		Kr.	7 450 000



0 200 400 600m
 Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 29.01.2025 16:18
 Eiendomsdata verifisert: 29.01.2025 16:09

GÅRDSKART 3107-706/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 706/1/0-718/2/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
S	Skog av særst høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	96.4	
M	Skog av middels bonitet	119.2	
L	Skog av lav bonitet	54.2	269.8
i	Uproduktiv skog	141.3	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	3.1	
	Åpen grunnlendt fastmark	1.6	146.0
	Bebyggd, samf., vann, bre	6.8	
	Ikke kartlagt	0.0	6.8
	Sum	577.0	577.0

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

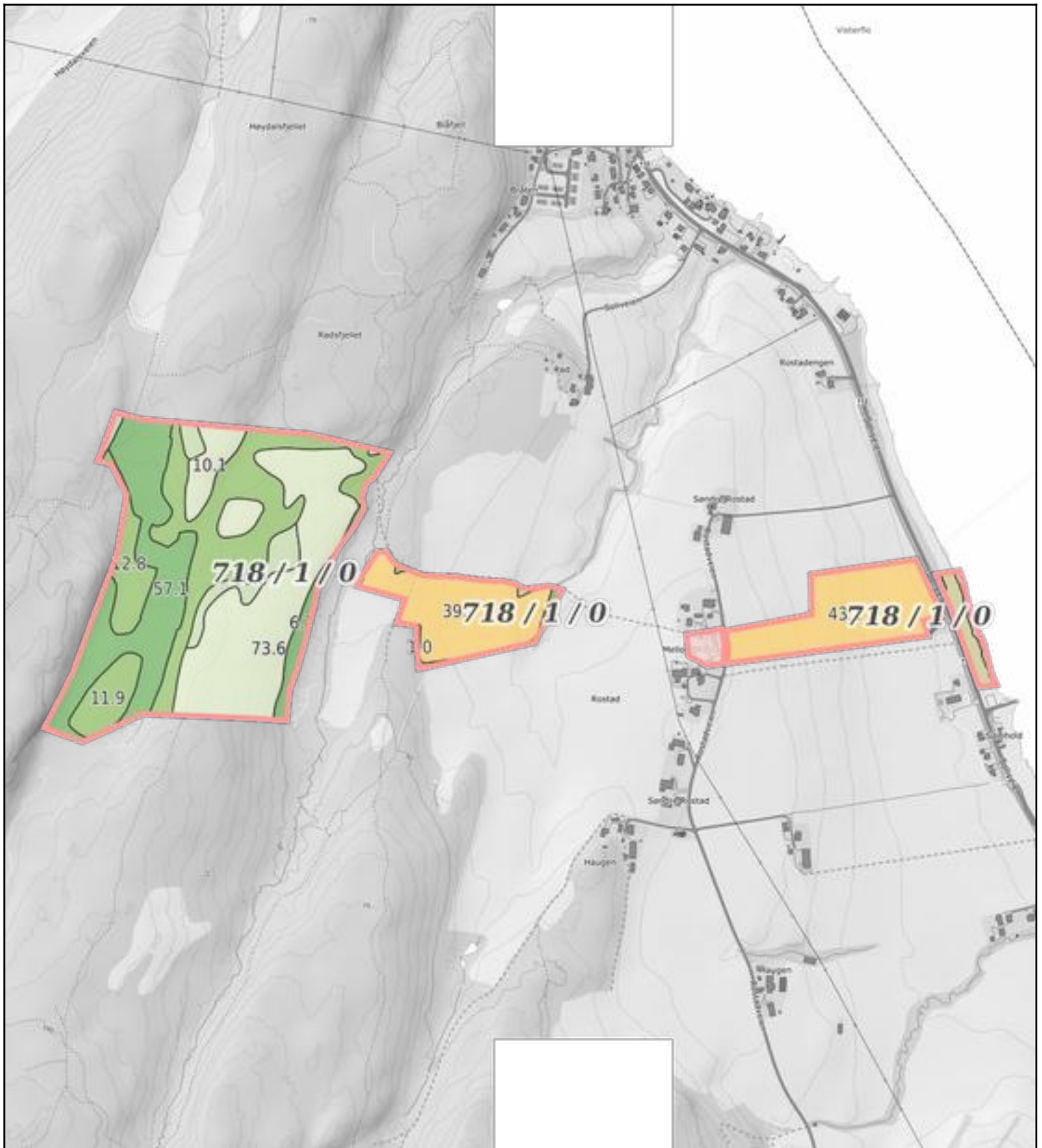
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



0 100 200 300m
 Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 29.01.2025 16:07
 Eiendomsdata verifisert: 29.01.2025 16:02

GÅRDSKART 3107-718/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 718/1/0



TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
= Fulldyrka jord	82.8
5 Overflatedyrka jord	0.0
6 Innmarksbeite	0.0
S Skog av særst høy bonitet	0.0
H Skog av høy bonitet	64.8
M Skog av middels bonitet	80.8
L Skog av lav bonitet	13.7
i Uproduktiv skog	89.3
1 Myr uten skog	0.0
Åpen jorddekt fastmark	6.8
Åpen grunnlendt fastmark	0.0
Bebyggd, samf., vann, bre	5.5
Ikke kartlagt	0.0
Sum	343.7





Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
 □ Eiendomsgrenser
 ● Driftssenterpunkt

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
 FREDRIKSTAD kommune
 # gnr. 718, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 05.02.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 21001-1527

Referansenummer: LP1266

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har ukjent byggeår, men antas å være bygd sannsynligvis på midten 1800-tallet.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er rundt 200 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er stedvis synlig forenklet undertak med underliggende viltpanel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 1-lags glass på deler av loft.
Bygningen har lakkert hovedytterdør.
Trapp i naturstien.
Til kjellerinngang er det natursteintrapp.
Overbygg i trekonstruksjon

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av teppe, laminat og belegg.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Gulv mot grunn er av små stein og fjell.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, kjøkken og kjeller og sotluke i kjeller.

Rom under terreng:
Gulv mot grunn er av små stein og fjell.
Veggene har naturstein.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp med teppetinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassparti og glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

På gulv er det belegg.
På vegger er det våtromsplater.

I himling er det malte plater.

Dusjkabinett.
Servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte og glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Tapet mellom over og underskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett.
På gulv er det belegg.
På vegger er det trepanel.
I himling er det lakkert underdel av trapp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Stoppekran plassert på/i kjeller.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 200 liter.
Plassert i kjeller.
Panelovner.
35 AHS med div. skrusikringer.
Sikringsskap plassert i hall m/trapp.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Delvis synlig fjell.
Dagens drenering er fra boligens byggeår.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Flatt terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

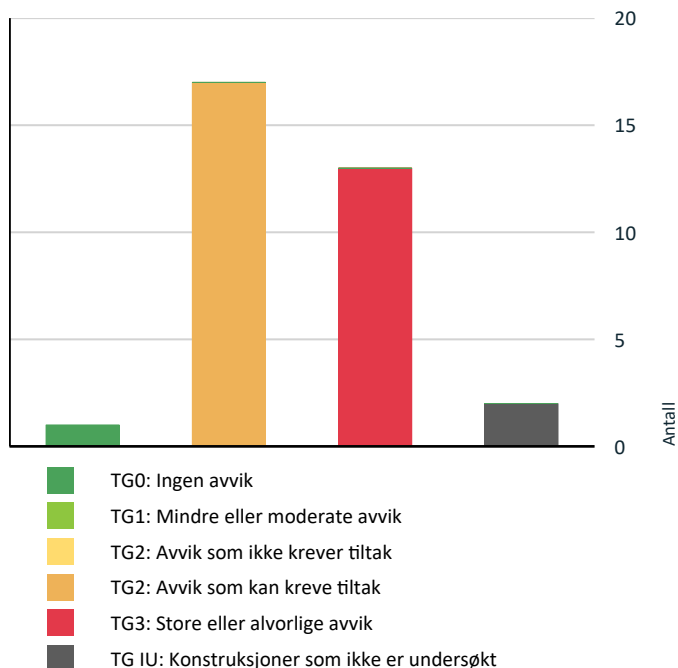
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

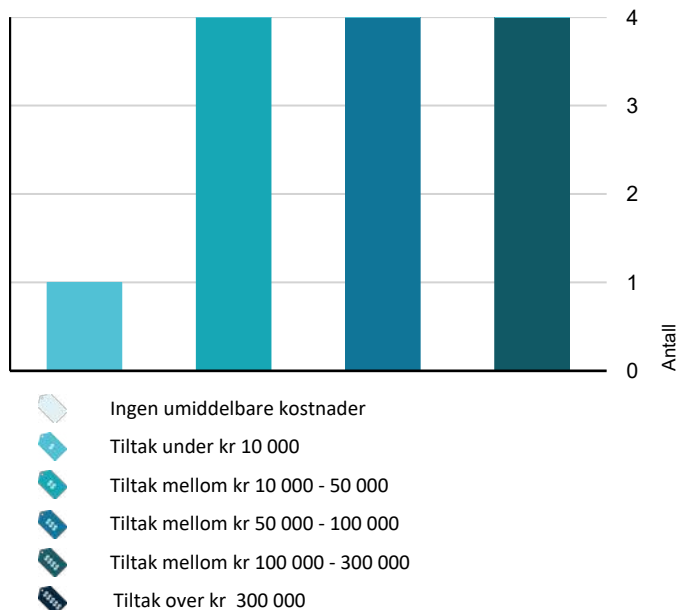
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Mona Rostad. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Rostadveien 56 i Fredrikstad kommune. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Boligen selges fra ett dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens sin beskaffenhet. Det anbefales å sjekke boligen nøye og gjerne sammen med en fagmann.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Utvendige trapp til kjeller** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskille første etasje** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Etasjeskille andre etasje [Gå til side](#)


 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

 Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)


 Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

TO U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)


 Innvendig > Radon [Gå til side](#)


 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

 Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

 Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)


 Spesialrom > Første etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Eksakt byggeår er ukjent, men ut fra byggemåte, så vurderes bygget å være bygd sannsynligvis på midten 1800-tallet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Selger opplyser om følgende:
Taket tror vi ble byttet for ca 20 år siden

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket må utbedres på bakgrunn av avdekket avvik på loft.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Selger opplyser om følgende:

Yttervegger på huset ble malt i 2022/2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Yttervegg er spent opp med stålbånd og har skjevheter

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må gjøres ytterligere undersøkelse av konstruksjonen og utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er stedvis synlig forenklet undertak med underliggende viltpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det ble målt høye fuktverdier på loft.

Det er registrert ukjente og enkle utførelser på deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Påviste skader må utbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 1-lags glass på deler av loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes at dør må skiftes ut.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i naturstien.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Elde og værslitasje.
Skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utføre vedlikehold.

Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapp til kjeller

Til kjellerinngang er det natursteintrapp.
Overbygg i trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Skjevheter.
Manglende gelender.
Lav takhøyde.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av teppe, laminat og belegg.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater er modne for oppussing.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av små stein og fjell og derfor ikke vurdert på planhetsnivå.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille første etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Råte og enkel utførelse av underliggende konstruksjon.

Det er registrert høye fukt verdier i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Råteskader og konstruksjon må utbedres.

Kilde til høye fuktverdier må fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille andre etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, kjøkken og kjeller og sotluke i kjeller.

Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. På generelt grunnlag bør pipe filmes innvendig da det kan ha betydning for videre bruk. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen.

Dersom det skal etableres ytterligere vedovner er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det må gjøres å undersøke trevirke som ligger inne mot pipe og vurdere om det må fjernes. Ytterligere undersøkelser av tetting rundt røyker. Vedovn i kjeller har store rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Ytterligere undersøkelser og utbedringer.

Røykrør som går tvers gjennom rommet på loft bør beskyttes for å hindre berøring/skader.



TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv mot grunn er av små stein og fjell.
Veggene har naturstein.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Tilstandsrapport



TG2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med teppetrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.



TG2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassparti og glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På gulv er det belegg.
På vegger er det våtromsplater.
I himling er det malte plater.

Dusjkabinett.
Servant.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i loft.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2025



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte og glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Tapet mellom over og underskap.

Vann står ikke på så det kan ikke kontrollere eventuell lekkasje eller dårlig trykk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett.
På gulv er det belegg.
På vegger er det trepanel.
I himling er det lakkert underdel av trapp.

Tilstandsrapport

Vannet sto ikke på, så det var begrenset mulighet for å teste utstyr.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må forventes vedlikehold og utskiftninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Stoppekran plassert på/i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Manglende fester.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rør må festes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Manglende og enkle fester.

Lufteør går ut på loft uten durgoventil.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det må gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Plassert i kjeller.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Oppvarming

Panelovner.
Vedovn.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

35 AHS med div. skrusikringer.

Sikringskap plassert i hall m/trapp.

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Ukjent Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på annet enn hva som er nevnt og det er usikkert om ytterligere anlegg er endret etter 1999.

Generell kommentar

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Delvis synlig fjell.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på dreningssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Manglende og slitte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Anbefaler å følge med videre utvikling.



TG 2 Terrengforhold

Flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, synlig plast og utvendige vannledninger er av ukjent type, synlig plast. Det er privat brønn og ukjent løsning for avløp.

Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien. Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

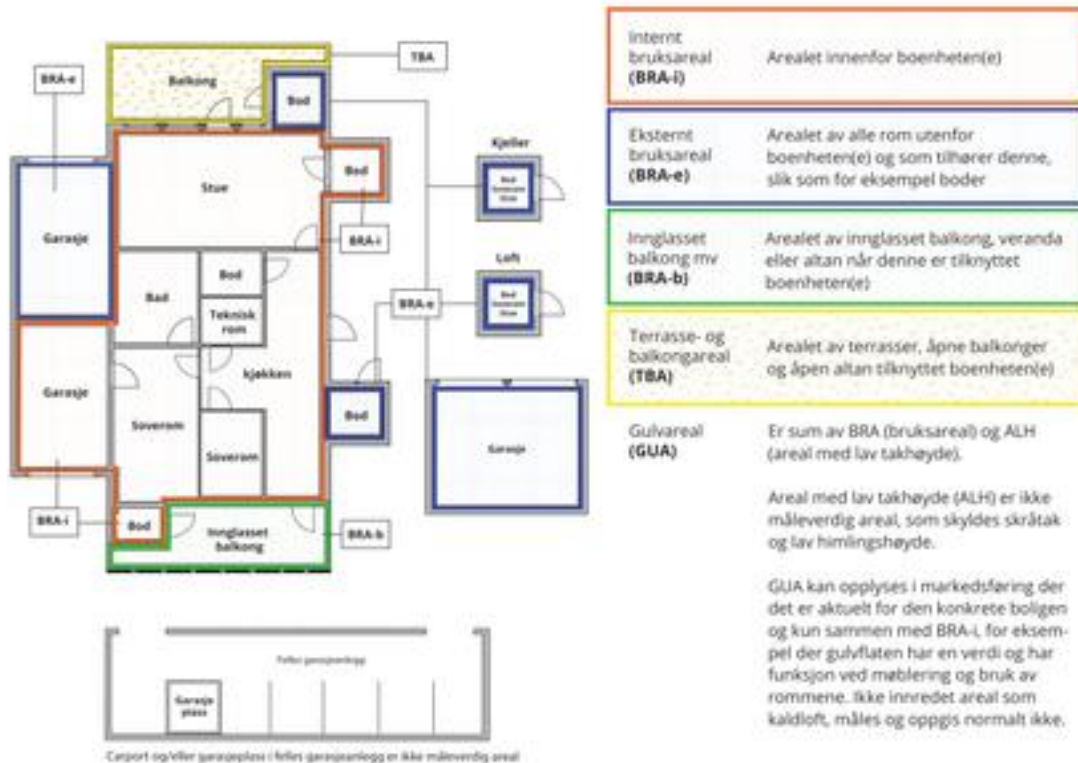
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	42			42	
Første etasje	95			95	
Kjeller		18		18	
SUM	137	18			
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, Bad, Lagerrom 1, Lagerrom 2, Lagerrom 3		
Første etasje	Hall m/trapp, Kjøkken, Soverom, Stue, Spisestue, Toalettrom		
Kjeller		Matkjeller, Lagerrom	

Kommentar

I kjeller er det målt høyder i måleverdig rom mellom 1,8 - 2,01 meter på tilfeldig utvalgte plasser. Deler av dette rommet er derfor ikke måleverdig. Rommet er på totalt 30 kvm, og 18 kvm er måleverdig. I tillegg er det et rom med buet tak, som er på ca. 20 kvm, som ikke er måleverdig.

Merk at store deler av loft ikke er godkjent som oppholdsrom pga takhøyde og det er bjelker som ligger lavt i rommet og deler er ikke måleverdig.

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	100	55

Kommentar

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Mona Rostad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	718	1		0	8109.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rostadveien 56

Hjemmelshaver

Rostad Knut Johannes, Rostad Ragnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til med utsikt utover åkere, skog og vannet mellom utløpet av Ågårdselva og Glomma . Kjørvevei til E6 er ca. 12 min og ca. 5 min til 109 veien. Til Kalnes sykehus er det ca. 16 minutter kjørvei.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien.
Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.

Tilknytning avløp

Ukjent.

Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien.
Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Tinglyste/andre forhold

Kommuneplan, navn:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Formål/Hensynssone:
310 - Ras- og skredfare, H310
570 - Hensyn kulturmiljø, H570
5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkrent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkrent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1993	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LP1266>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Landkreditt Eiendom AS avd. Østlandet

Oppdragsnr.

38250004

Selger 1 navn

Mona Rostad Olsen

Gateadresse

Rostadveien 56

Poststed

Rolvøy

Postnr

1667

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Knut Johannes Rostad

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Knut Johannes Rostad

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 38250004

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Henviser til boligtakst utført av Witek AS

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

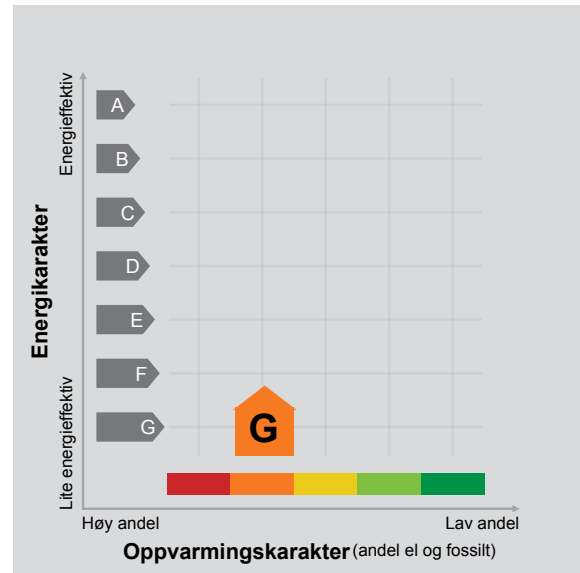
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Rostad Olsen	452f611880c12696d8ef55a e60469a14d9b57756	14.03.2025 14:00:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Rostadveien 56
Postnummer	1667
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	718
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147730977
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95540
Dato	21.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energi bruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Fyr riktig med ved

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre bygg skader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1880
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	718	Bnr.:	1	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Rostadveien 56					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 17.03.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 17.03.2022	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Rostad Knut Etterlatte

Skogbrynet 37b

1709 Sarpsborg

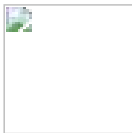
Adresse:	Rostadveien 56 (H - 1 - 1)	Dato:	07.02.2025
Bygningsnr:	147731019	Saksreferanse:	
Eiendom:	718 / 1 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Cato Eriksen
Antall ildsted:	3	Avtale nr:	25669
Tilsyn:	Ikke utført 17.03.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 10.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 718 **Bruksnr.:** 1

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY

Referanse: 193/3000045/38-25-0004 Rostadveien 56

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. februar 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 718 **Bruksnr.:** 1, 2 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY **706/1 har heller ingen pålegg**

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

**Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien.
Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.**

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 718/1/0/0

Eierrepresentant: Rostad Knut Etterlatte

Regningsmottaker: Rostad Knut Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ROSTAD MELLE	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	718	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Ja
Festenr	0	Beregnet areal	343791,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Rostadveien 56 1667 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Rekustad - Rostad	Kirkesogn	Rolvøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rekustad

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147730977	Våningshus	Tatt i bruk	Bolig		150

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ROSTAD KNUT			1/2	Hjemmelshaver
ROSTAD RAGNHILD			1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	1 228 800,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 3 932,00
						kr 3 932,00

Arealplaner under arbeid

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

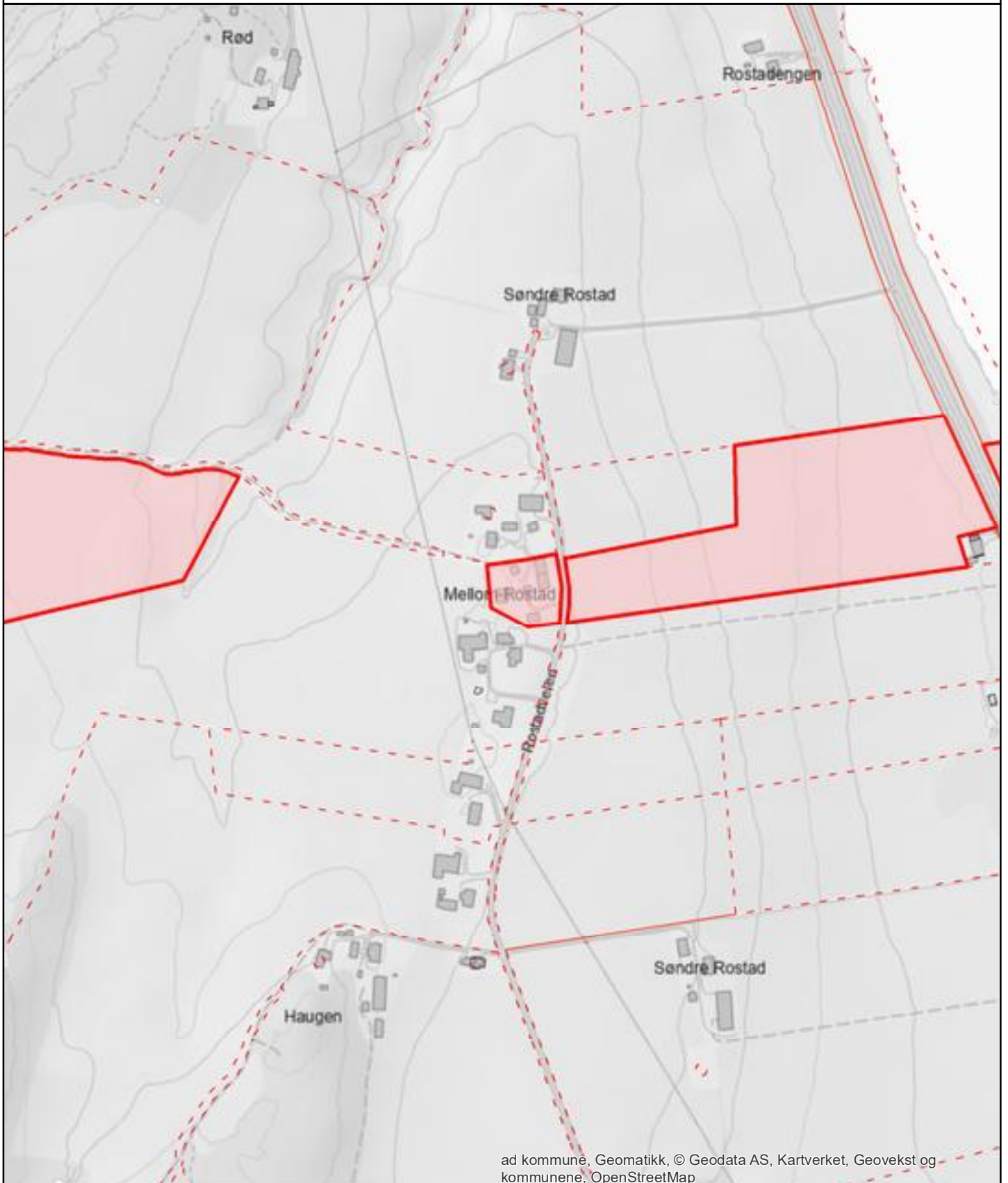
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-05



Planident:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 718 / 1 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHEITEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendoms grensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart



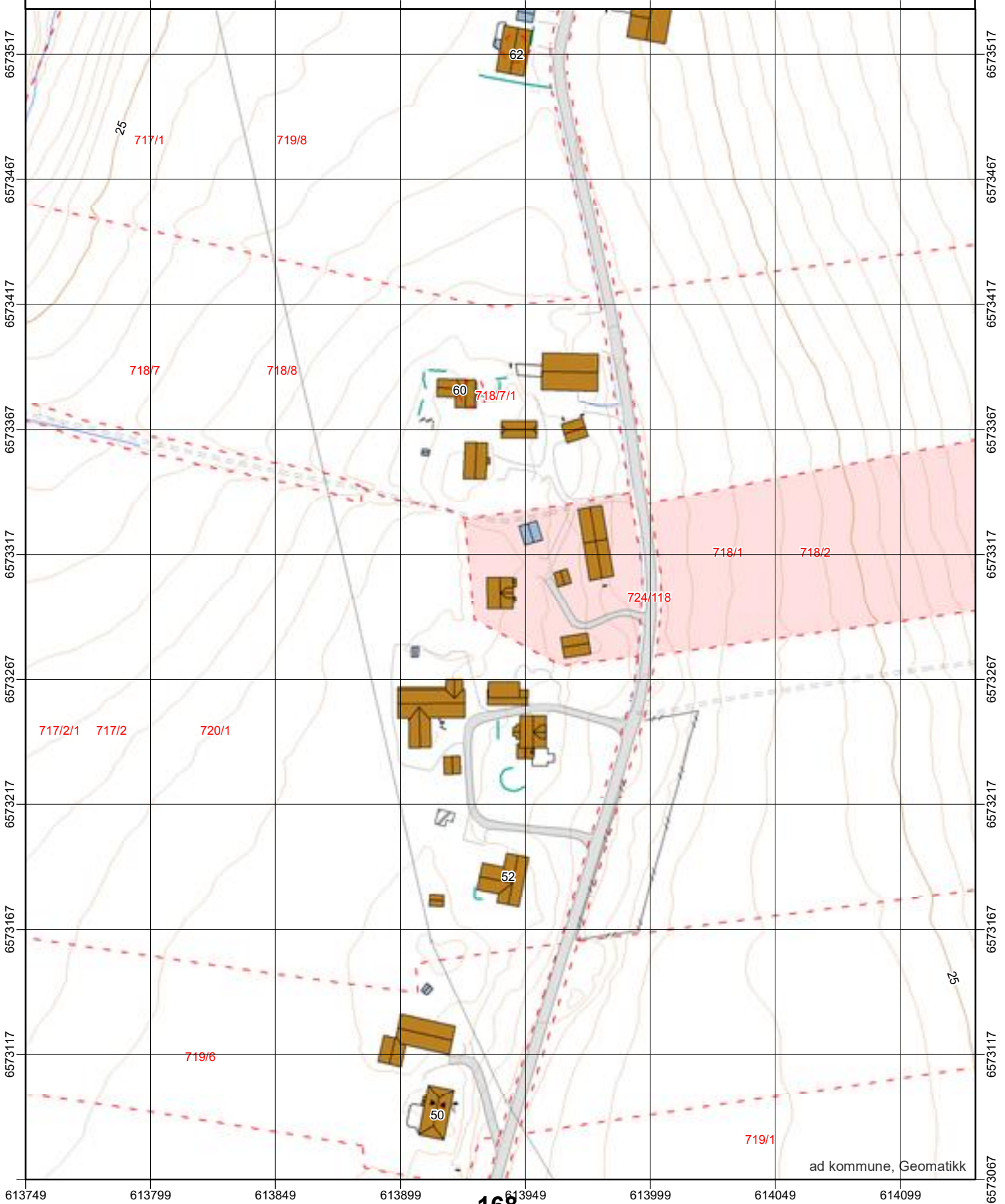
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-02-05



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



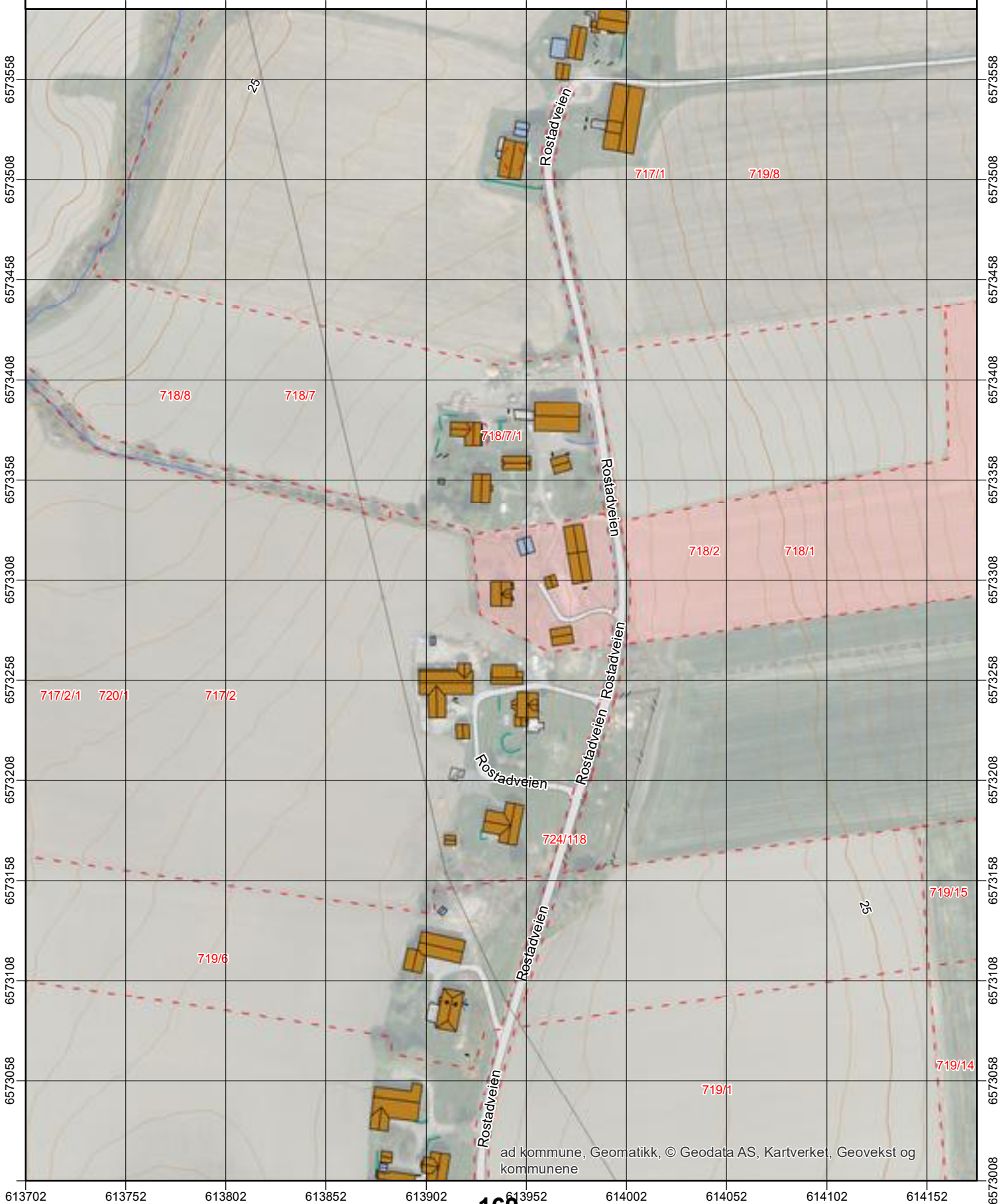
Grunnkart med ortofoto

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

Målestokk: 1:2500
Leveransedato: 2025-02-05



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





FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

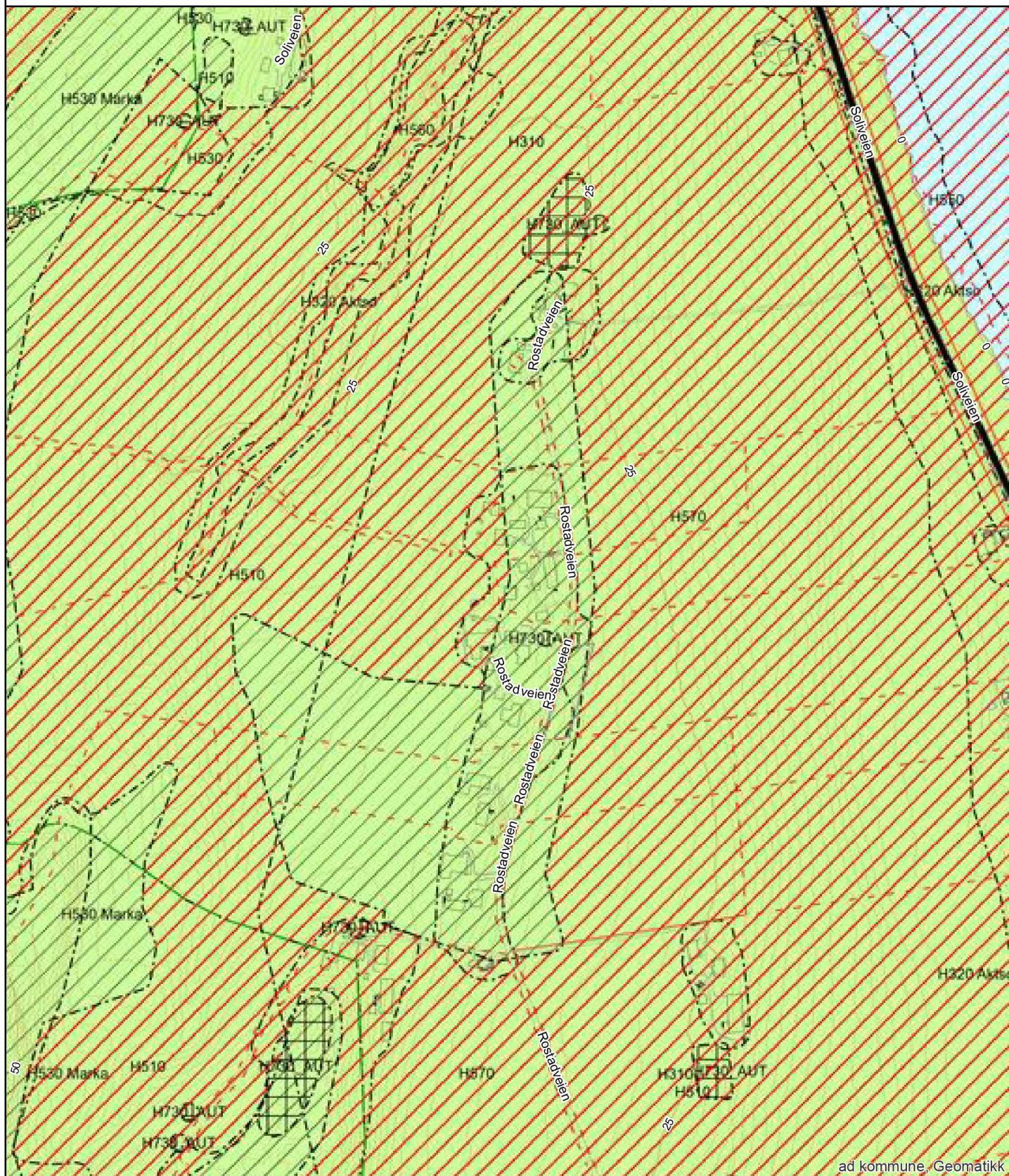
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-05



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



ad kommune, Geomatikk

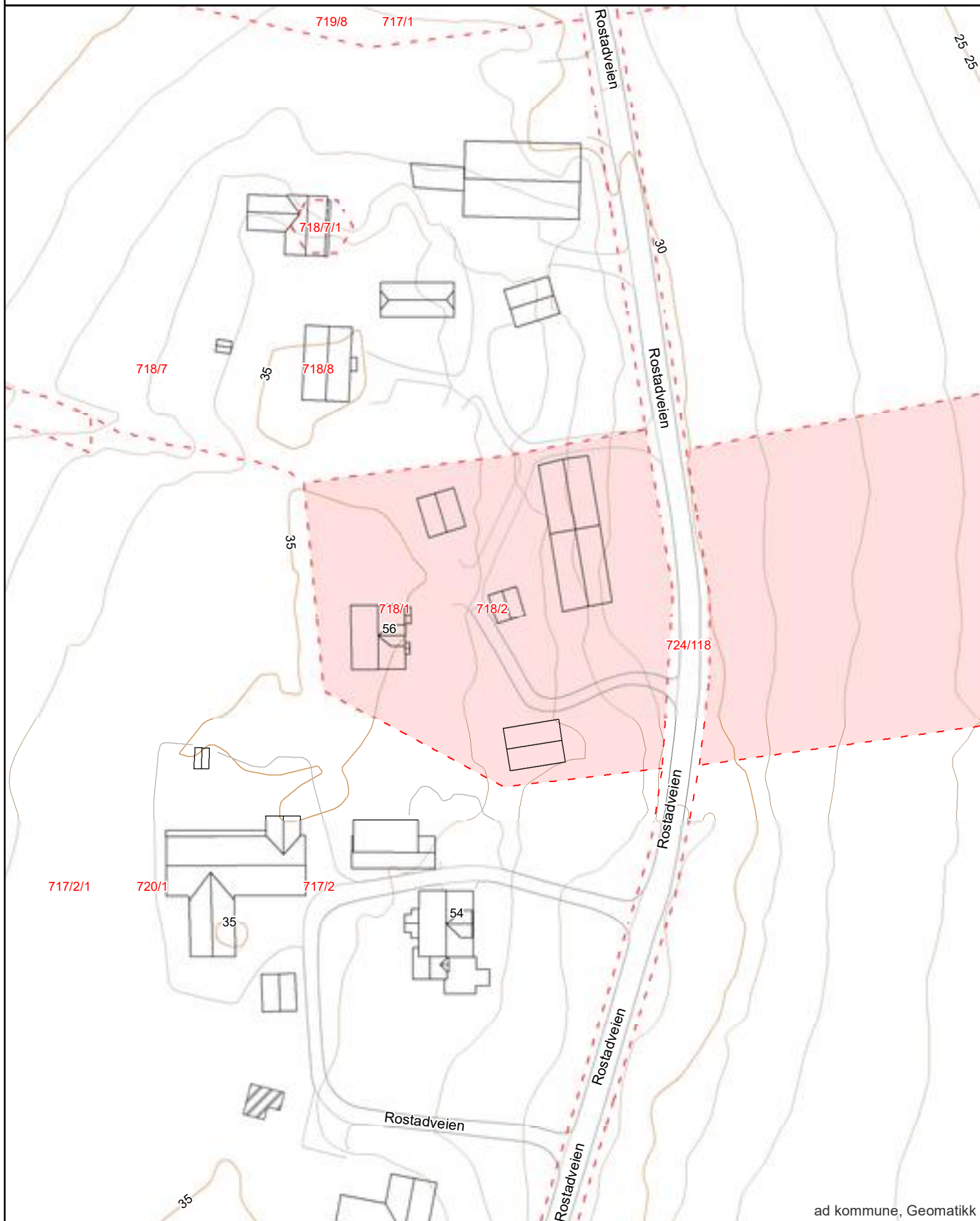
Oversiktskart

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-05



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-718/1/0

Bruksnavn	ROSTAD MELLEEM	Beregnet areal	8 109.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	1.07	Antall teiger	5
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input checked="" type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KNUT JOHANNES ROSTAD		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/2
RAGNHILD ROSTAD		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	21.11.1911			
SK - Skylddeling	26.10.1915			
AF - Annen forretningstype	23.08.2012	23.08.2012		
AF - Annen forretningstype	23.08.2012	23.08.2012		
SK - Skylddeling	10.08.1897			
AF - Annen forretningstype	09.07.2012	09.07.2012		
AF - Annen forretningstype	06.07.2012	06.07.2012		
AF - Annen forretningstype	06.05.2015	06.05.2015		
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014	S.nr.2014/1492	
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014	S.nr.2014/1492	
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014		
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014		
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014		
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering				

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	27.09.2020	271893
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	27.09.2020	271883
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	27.09.2020	271894
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	27.09.2020	271895
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	27.09.2020	271897
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	14.11.2020	273299
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	271884
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	265864
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	271887
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	271896
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	271892
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	314499

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerkna
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		3 923.4	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1978	42 571.1	VE - Hjelpelinje vegkant

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8 109.4	VA - Hjelpelinje vannkant
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	43 196.9	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1978	245 991.0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6478476	0	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	TB - Tatt i bruk
16290025	0	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	TB - Tatt i bruk
147730977	0	113 - Våningshus	TB - Tatt i bruk
147730993	0	249 - Annen landbruksbygning	TB - Tatt i bruk
147731000	0	249 - Annen landbruksbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 6478476: 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	67.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	67.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.12.1989	11.12.1989
IG - Igangsettingstillatelse	10.04.1990	10.04.1990
TB - Tatt i bruk	05.05.1991	05.05.1991

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	67.0	67.0	0.0

Bygning 16290025: 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	40.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	40.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.04.1994	26.04.1994
IG - Igangsettingstillatelse	26.04.1994	22.10.1997
TB - Tatt i bruk	25.06.1997	22.10.1997

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	40.0	40.0	0.0

Bygning 147730977: 113 - Våningshus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	20.02.2023	20.02.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

B - Bolig	H0101	150.0	0	0	1 - Kjøkken
-----------	-------	-------	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	90.0	0.0	90.0	0.0
H02	0	60.0	0.0	60.0	0.0

Bygning 147730993: 249 - Annen landbruksbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	40.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	40.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	40.0	40.0	0.0

Bygning 147731000: 249 - Annen landbruksbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rostadveien	56		1667 ROLVSØY

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-05



Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	10.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	11.17.02.2020	AKHE
Egen godkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: EUREF89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Fornetninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utøppholdsareal
	OG	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggformål

SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	KA	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	OP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressur grunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FR	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone flomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

		Krav vedrørende infrastruktur
--	--	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

		Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

		Krav om felles planlegging
--	--	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig	
	Tunell	På bakken	Bro
Fjernveg	---	---	---
Hovedveg	---	---	---
Samleveg	---	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---	---
Sykkelveg	---	---	---
Turveg/turdrag	---	---	---
Kollektivtrasé	---	---	---
Jernbane	---	---	---
Farled	---	---	---
Småbåttid	---	---	---
Kollektivknutepunkt		○	○

JURIDISK LINJE

Byggegrense	---
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	---
Strandlinje sjø	---
Markagrense	---



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industri/tager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg/avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)
	Bruker		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og massuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vassentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL		Kal		Poladyranlegg
	Grensestein/reys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Taubane
	Sti		Almennyttig Kirke		Annet trafikkområde(på land)		Fornyelesepark
	Regulert tomtgrense		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		FROMRÅDER		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Almennyttig administrative bygg		Park		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomt.		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER		Turveg		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Hotell med tilhørende anlegg		Skiløype		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		Beverting		Anlegg for lek		Felles adkomst(*)
	Bygggrense		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Anlegg for idrett og sport		Felles gangareal
	Grense bygg fjernes		Garasjeanlegg		Leirplass		Felles parkeringsplass
	Byggelinje-grense		Bensinstasjon		Annet friområde		Felles lekeareal for barn
	Tre		Annet byggeområde		Friområde i sjø og vassdrag		Felles gårdplass
	Støyskjenn		LANDBRUKSOMRÅDER		Badeområde		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jord- og skogbruk		Småbåthavn		Felles areal
	Reguleringsplan bestemmelsesgrense		Område for jordbruk(*)		Regattabane		Felles grøntareal
	Reguleringsplangrensler		Område for reindrift		Annet friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Formålsgrenser		Område for gartneri		SPESIALOMRÅDER		KOMBINERTE FORMÅL
	Jernbanelinjer		Annet landbruksområde		Privat vei		Bolig/Forretning
	Jernbanelinje		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		Privat parkering(*)		Bolig/Forretning/Kontor
	Situasjonlinjer, jernbane		Kjøreveg		Park(*)		Bolig/Kontor
	Eiendomsgrenser		Gate med fortau		Parkarbeite i industristrek		Bolig/Offentlig
	Måte grenser		Annen veggrunn		Campingplass		Forretning/Offentlig
	Måte grenser		Gang-/sykkelvei		Fruftsområde(på land)		Forretning/Kontor
	Nke-måte grenser		Sykkelvei		Fruftsområde i sjø og vassdrag		Forretning/Kontor/Industri
	Frihåndstegnede grenser		Gangvei		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Forretning/Industri
	Kommunegrensler		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Grav- og urnelund		Forretning/Kontor/Offentlig
	Reguleringsplan - bestemmelser		Fortau(*)		Privat småbåtanlegg(land)		Forretning/Offentlig
	Fareområde		Tong		Privat småbåtanlegg(sjø)		Kontor/Industri
	Restriksjonsområde		Forts.		Område for anlegg i grunnen		Kontor/Offentlig
	Bevaringsområde		Kjørebuss		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Kontor/Bensinstasjon
	Fornyelesområde		Gate med fortau		Anlegg for telekommunikasjon		Offentlig/Almennyttig
	Rokkefeltgeområde		Annen veggrunn		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		Vegservicianlegg(Beverting/Bensinstasjon)
	Reguleringsplan - formål		Gang-/sykkelvei		Annet kombinert formål		Annet kombinert formål
	BYGGEOMRÅDER		Sykkelvei		Uryansert formål(kun for eldre planer)		Reguleringsplaner
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Reguleringsplaner		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse		Fortau(*)		Vann- og avløpsanlegg		Vannflater
	Konsentrert småhusbebyggelse		Gatetun		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Blokkebebyggelse		Tong		Anlegg for telekommunikasjon		
	Garasjer i boligområder		Forts.		Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvars-/sivilforsvar		
	Område for forretning				Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass		
	Område for kontor						
	Forts.						



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 718	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Rostadveien 56 ▼		
Areal:	3923.4	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

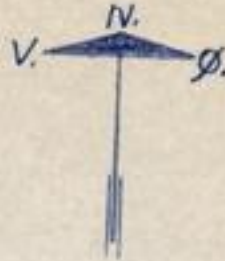
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

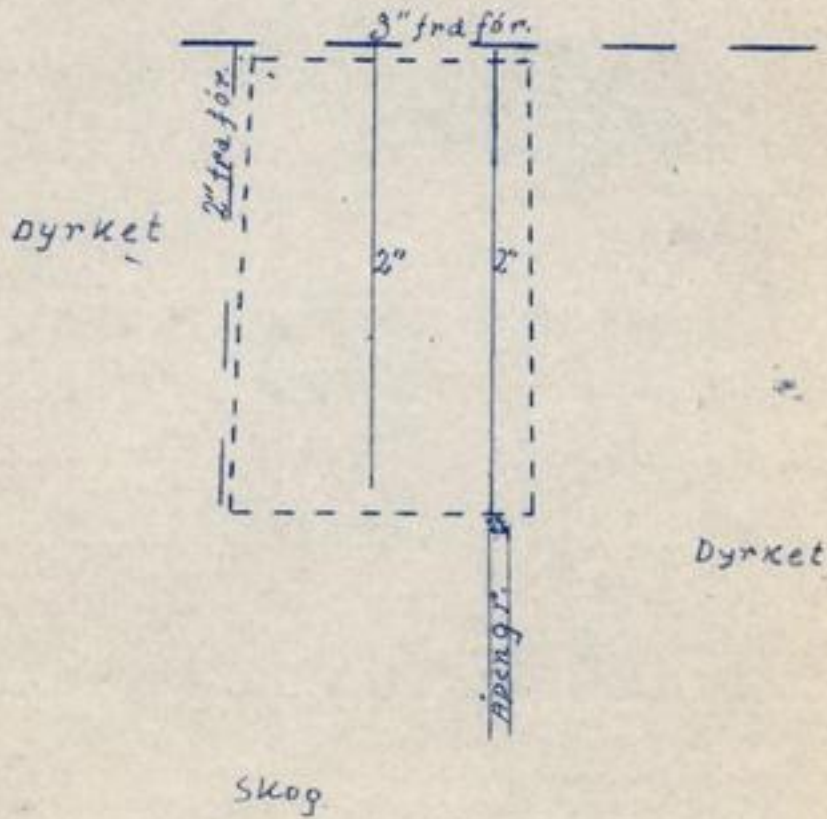
Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstillter ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.02.2025

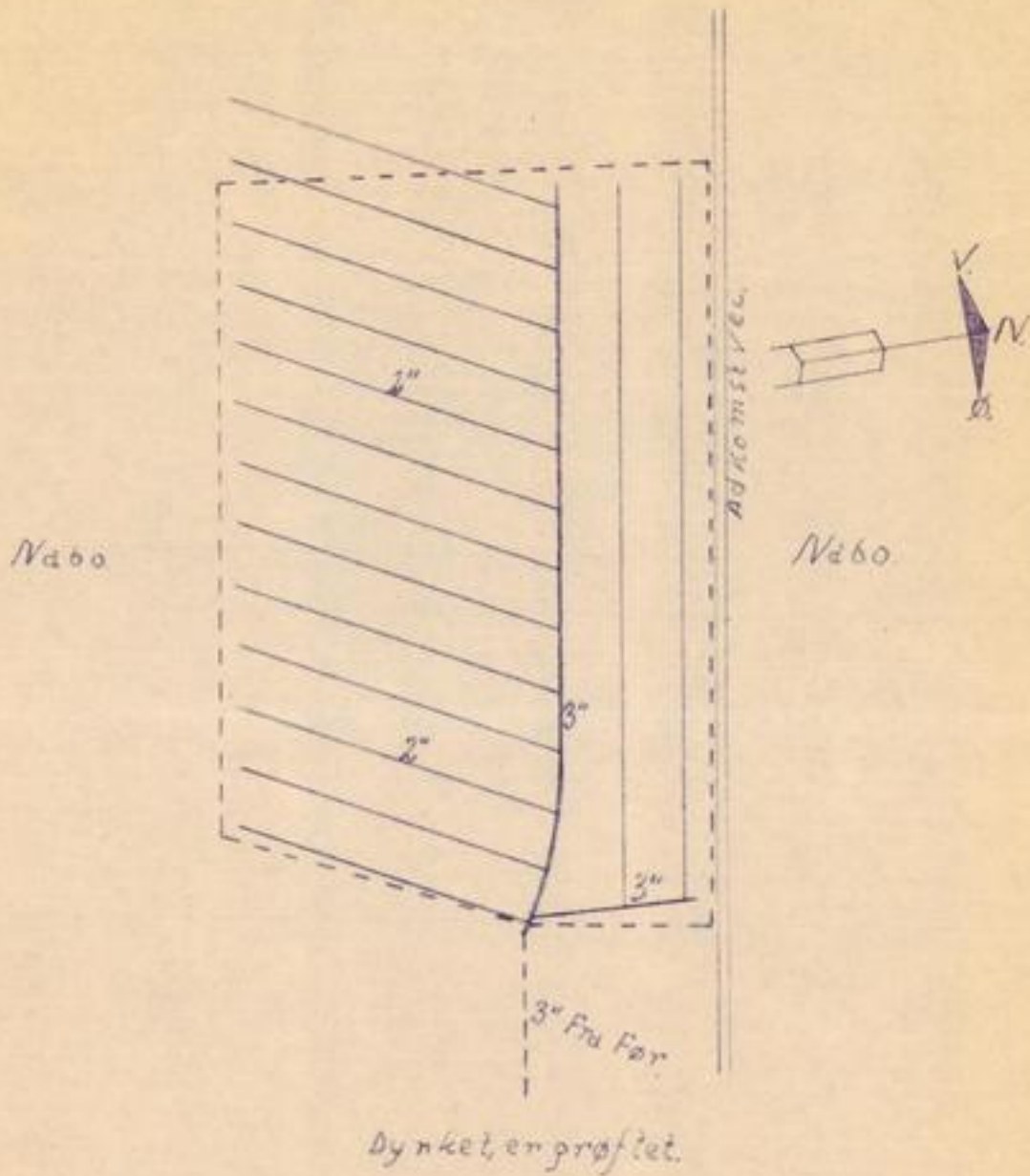


Dyrket

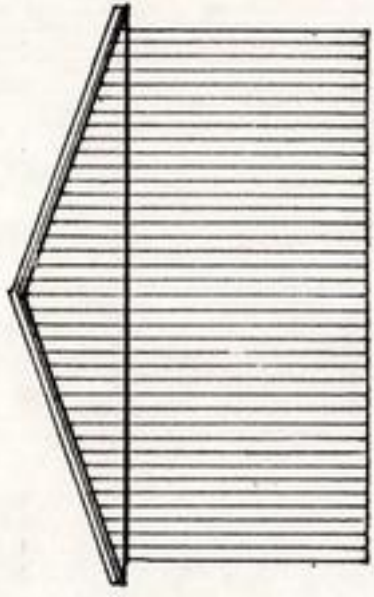
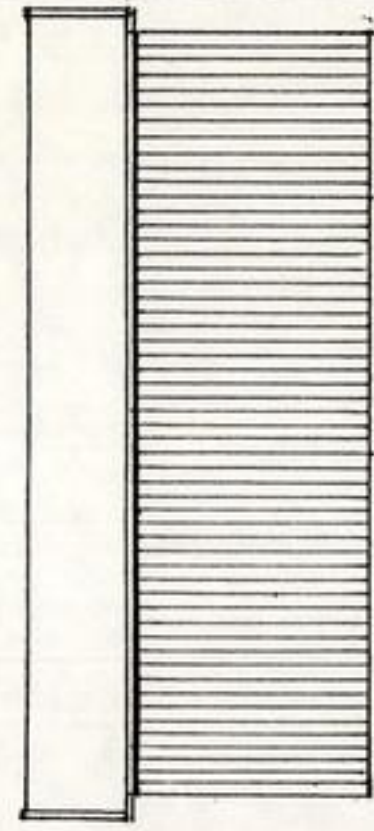


Nydyrkingskart Gården "Rostad"	Målestokk	Tegn.	
	1/500	Trac.	
Rolvøy.	Erstatning for:		
	Rolvøy 11-11-69		
	Yvar Olsen asst.		
		Erstattet av:	Areal 0,6 da

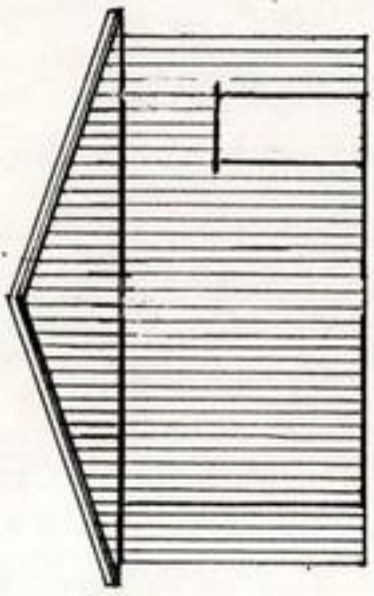
Dyrket, skal grøftes.



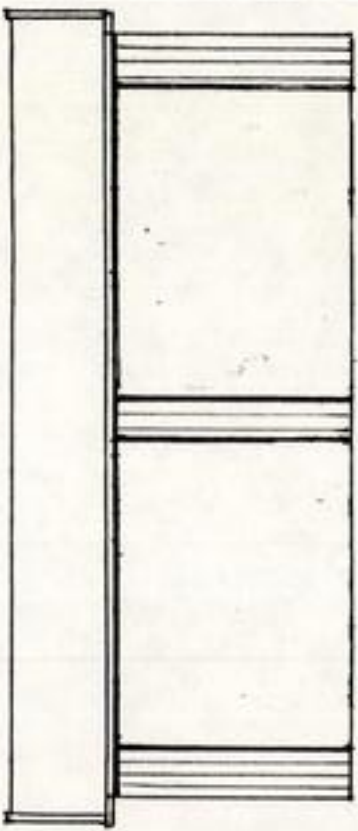
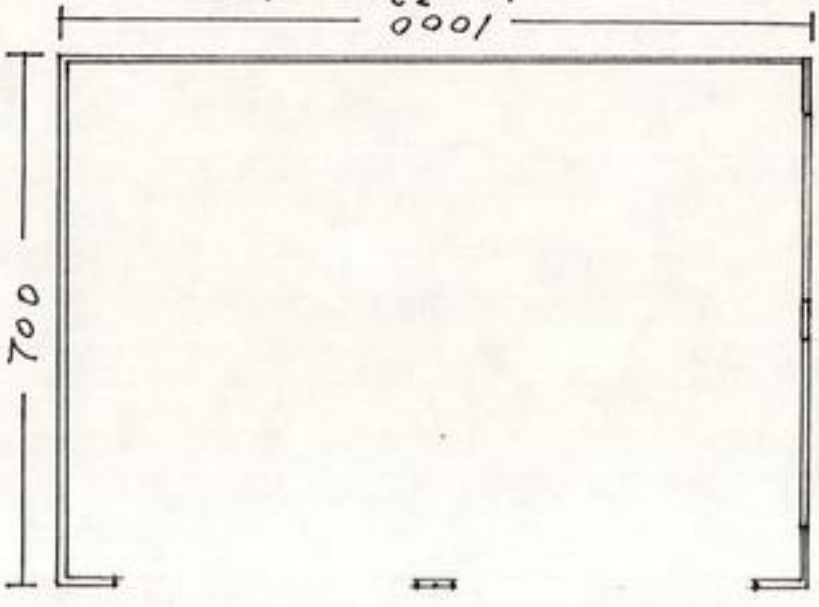
Grøftekart. Gården "Rostad"	Målestokk	Tegn.	
	1/1000	Trac.	
Rolvøy.	Erstatning for:		
	Rolvøy, 27-4-66		
	Ivar Olsen ass.		
	Erstatet av:		



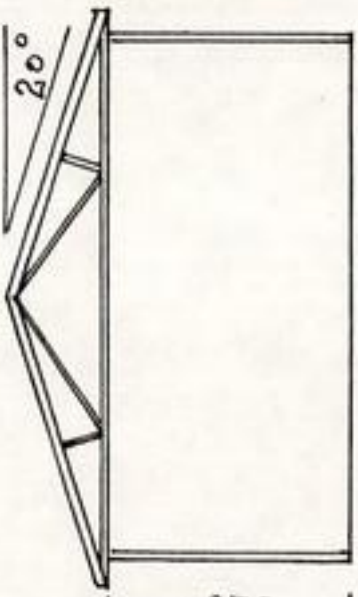
VENSTRE



HØYRE



FRONT



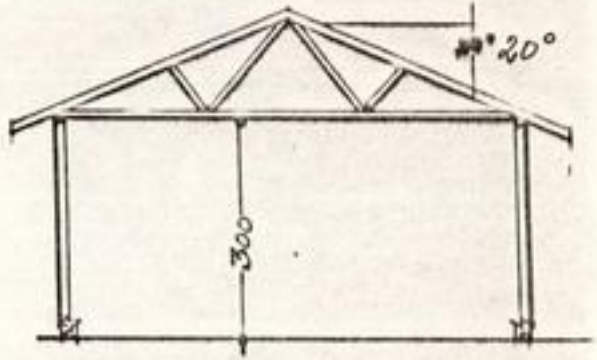
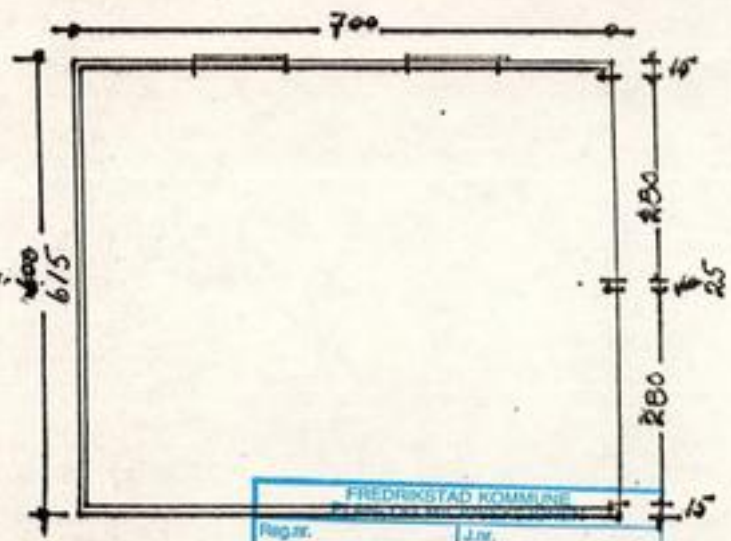
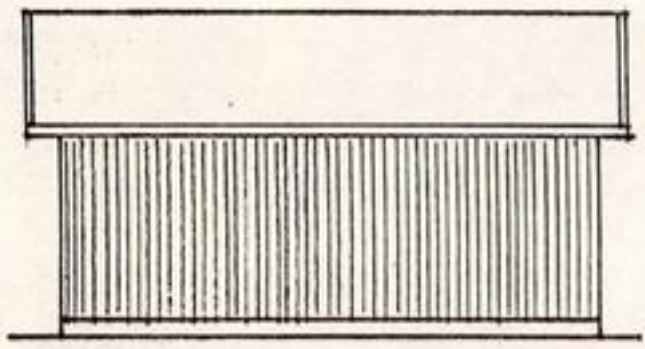
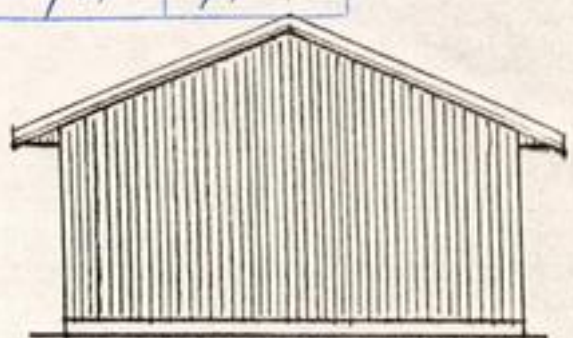
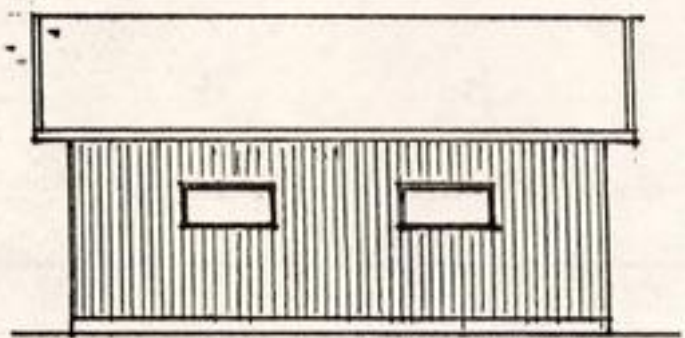
1000
320

BYGGH	KVINT TUSJAD
MÅL 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	FJELL BRUK A/S

Godkjent. Røysøy Byggesakord
D-89/89
11/12-1989. Sak nr. 1989

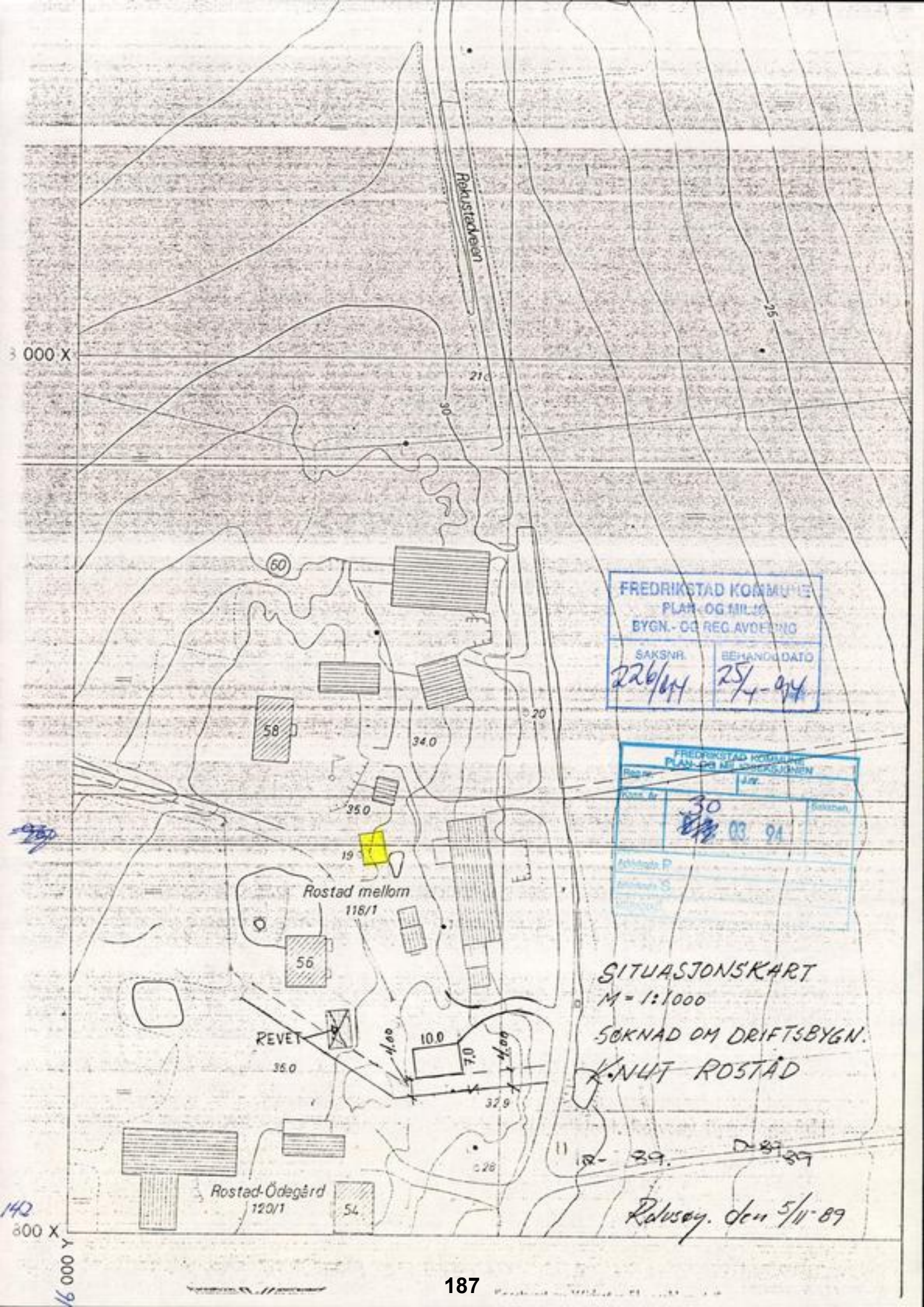
FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKS NR. 226/074	BEHANDL. DATO 25/4-94
---------------------	--------------------------



FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Reg.nr.	J.nr.	
Kass. nr.	30. 03. 03. 94	Saksbeh.
Artikkode P		
Artikkode S		
BEHOLD		

M. 1:1	PLAN, FASADER, SNITT.
DRIFTSBYGNING.	
Bygghverv	Tegner
Knut ROSTAD.	E. Nilsen



FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDLINGS DATO
226/84	25/4-84

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN- OG REG. AVDELING		
Reg. nr.	JAV.	Stokkhus
30	03. 94	
Arkitekt P.		
Ansatt S.		

SITUASJONSKART
 M = 1:1000
 SØKNAD OM DRIFTSBYGN.
 K. NUT ROSTAD

11 12- 89. D-89 89
 Rolsey. den 5/11-89

Eiendom 3107-718/1

Rostadveien 56
1667 ROLVSØY
FREDRIKSTAD KOMMUNE

[Skriv ut](#)[Søk på nytt](#)

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen [i](#)

Vis grunnboken

Bestill dokumenter



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom



Type ⓘ	Grunneiendom
Kommune	3107 FREDRIKSTAD
Gårdsnummer	718
Bruksnummer	1
Festegrunner ⓘ	Nei
Seksjonert ⓘ	Nei
Bruksnavn ⓘ	Rostad mellem
Tinglyst ⓘ	Ja

Koordinater ⓘ	6578437 272182 (32633) ↗
Areal ⓘ	8 109,4 m ²
Historisk oppgitt areal ⓘ	0 m ²
Arealmerknad ⓘ	Hjelpelinje vannkant
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing ⓘ	Nei
Kulturminner ⓘ	Ja
MUF ⓘ	Nei
Grunnerverv ⓘ	Nei
Jordskifte krevd ⓘ	Nei

Adresser (1) ^

ADRESSE ⓘ	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS ⓘ	KIRKESOKN	VALGKRETS
Rostadveien 56	1667 ROLVSØY	Rekustad - Rostad	Rolvsøy	Rolvsøy

Adresser på eiendommen

Bygninger (5) ^

Alle ▾

BYGNINGSNUMMER i	TYPE i	STATUS i	SEFRAK i	FREDET i
6478476	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei
16290025	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei
147730977	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Nei	Nei
147730993	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei
147731000	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen

Teiger (5) ^

TYPE	KOORDINATER i	AREAL i	MERKNADER
Eiendomsteig Teig med flere matrikkelenheter	6578653 271265 (32633)	245 991 m ²	
Eiendomsteig Teig med flere matrikkelenheter	6578475 272514 (32633)	43 196,9 m ²	
Eiendomsteig Teig med flere matrikkelenheter	6578546 271754 (32633)	42 571,1 m ²	Hjelpelinje vegkant
Eiendomsteig	6578481 272664 (32633)	8 109,4 m ²	Hjelpelinje vannkant

TYPE	KOORDINATER	AREAL	MERKNADER
Eiendomsteig Teig med flere matrikkelenheter	6578437 272182 (32633)	3 923,4 m ²	

Teiger på eiendommen

Kulturminner (12)

Alle

LOKALITETSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	KULTURMINNEART	VERNETYPE
265864		Funnsted	Uavklart
271883		Funnsted	Uavklart
271884		Funnsted	Uavklart
271887		Funnsted	Uavklart
271892		Funnsted	Uavklart
271893		Funnsted	Uavklart
271894		Funnsted	Uavklart
271895		Funnsted	Uavklart
271896		Funnsted	Uavklart
271897		Funnsted	Uavklart
273299		Funnsted	Uavklart
314499		Funnsted	Uavklart



Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

Epost: post@kartverket.no

[Kontaktinfo og adresser](#) [↗](#)

Informasjon

[Cookieerklæring](#)

[Personvernerklæring](#) [↗](#)

[Tilgjengelighetserklæring](#) [↗](#)

Løsøre og tilbehør

Gjelder fra 1. januar 2020. Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingslovas § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVENTIL** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 4 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 8 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 12 600**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Rostadveien 56,1667 Rolvsøy

Gnr. 718, bnr 1 i Fredrikstad - Rostadnes

Oppdragsnr 38250004 / Pål Ivar Lauritzen

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

KJØPESUM: Kr. _____ + omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon, referanse og telefonnr.	Kr.
	Kr.
	Kr.
Egenkapital	Kr.
Totalt	Kr.

EGENKAPITAL BESTÅR AV:

 Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

ØNSKET OVERTAKELSESDATO:

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR

UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN:

(Budet er bindende til kl. 16.00 ovennevnte dato dersom budgiver ikke har angitt annet klokkeslett)

EVENTUELLE FORBEHOLD (f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.) _____

BUDET AVGIS SOM (SE BESKRIVELSE I SALGSOPPGAVEN):

 Forbrukerkjøper Ikke-forbruker, en som handler som ledd i næringsvirksomhet

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger, vedlegg og salgsvilkår som fremkommer i nærværende salgsoppgave. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning. Undertegnede samtykker i at samtlige forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

Navn:	Navn:
Personnr.	Personnr.
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Dato:	Dato:
Signatur:	Signatur:

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Verdisjekk

kr. 3000

Verdisjekk på etableringsgebyr av Ny bonde-lån.
Gyldig i 12 mnd fra prospektet er datert



Landkreditt

Er du i ferd med å etablere deg som bonde? Da hjelper vi deg!

Med Ny bonde-lån får du ekstra gode betingelser på landbrukslånet ditt de tre første årene.

Du får også en egen rådgiver med kompetanse på landbruksfinansiering. Dette kan være til god hjelp i forbindelse med overtakelsen av gården og etableringen av gårdsdriften.

Dette er Ny bonde-lån

- Ny bonde-lån gir ekstra god pris på lån inntil 7 millioner kroner de tre første årene. Har du behov for et større lån, får du ordinære betingelser på det overskytende beløpet.
- Du får egen rådgiver med god kompetanse på landbruksfinansiering.
- Vi dekker tinglysningsgebyr på ett pantedokument.



Les mer på landkreditt.no



Landkreditt



Besøks- og postadresse
Kalnesveien 5, 1712 Grålum

Telefon 69 10 17 80

Mobil 95 01 93 48

E-post post@landkreditteiendom.no

landkredittbank.no/eiendom

KJØPEKONTRAKT

Forbrukerkjøper av konsesjonspliktig landbrukseiendom

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Oppdrag 38-25-0004 formidlet av Landkreditt Eiendom AS med omsetningsnummer 38-25-0037

Mellom: Mona Rostad Olsen Født: 08.07.1966

Adresse: Eskelundtunet 7. 1580 Rygge
Telefon: Mobil: 916 16 010

Født: 28.12.1962

Vidar Gundersen
Adresse: Johan Skaus Vei. 1718 Greåker
Telefon: Mobil: 908 24 529

heretter kalt selgeren, og

Peter Kristianslund

Født: 28.10.1969

Adresse: Makrellrødveien 29 1642 Saltnes
Telefon: Mobil: 906 16

530

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale:

PKT. 1 EIENDOM/KJØPESUM

Selgeren forplikter seg herved til å overdra til kjøperen sin eiendom;

Rostadveien 56, Gnr. 718 Bnr. 1 og Gnr. 718 Bnr. 2 og Gnr. 706 Bnr. 1 i Fredrikstad kommune, heretter kalt **eiendommen**

for en kjøpesum stor

Kr 6 100 000,- kroner seksmillionerethundredetusen00/100 i tillegg til omkostninger, heretter kalt **kjøpesummen**,

som innbetales på følgende måte:

1	Kontant innen overtagelse, jfr. pkt. 3 og 7	kr	6 100 000,-
	Samlet kjøpesum	Kr	6 100 000,-

Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto innen overtagelsen finner sted.

Sign. kjøper(e)

Side 1

Sign. selger(e)

PKT. 2 OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøperen betale følgende omkostninger uoppfordret til Landkreditt Eiendom AS, org. nr. 912 641 066, Kalnesveien 5, 1712 Grålum, heretter kalt **megler** samtidig med sluttoppgjøret:

2.1	Dokumentavgift på skjøtet til Staten (2,5%)	Kr.	152 500,-
2.2	Tinglysningsgebyr for skjøte til Staten	Kr.	545
2.3	Pantattest kr. 298,- pr. matrikkel	Kr.	1 192
2.4	Tinglysningsgebyr for pantedokument kr.545,-	1 stk Kr.	545
	Totale omkostninger	Kr.	154 782,00

Kjøper ønsker å tegne HELP Boligkjøperforsikring
(valgfritt) kr. 12 600,- JA NEI

Kjøpesum Kr. 6 100 000,-

Total innbetaling uten Boligkjøperforsikring Kr. 6 254 782,-

Total innbetaling med Boligkjøperforsikring Kr. 6 267 382,-

For hvert pantedokument kjøperen må la tinglyse på denne eiendom i forbindelse med etablering av lån, ut over ovennevnte, betales et tinglysningsgebyr kr. 545,- pr dokument. Dersom det skal tinglyses pantedokument på vegne av kjøper skal det fra kjøper innbetales kr. 298,- pr. matrikkel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene betales uoppfordret til megler samtidig med sluttoppgjøret.

Meglernes vederlag og utlegg betales av selger og forfaller til betaling ved avtaleinngåelse. Megleren gis rett til å få dekket sitt krav på vederlag og utlegg av kjøpers innbetalinger når dette kan disponeres av selger.

PKT. 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til klientkonto: **93653091611** med KID-kode 3825000428521. **Det presiseres at oppgjøret må være innbetalt i god tid slik at dette kan disponeres ved overtakelse. Pantedokumenter og andre tinglysingsdokumenter må være mottatt hos megler i god tid før overtakelse.**

Pantedokumenter fra finansieringskilde og eventuelle andre tinglysingsdokumenter sendes til:

Landkreditt Eiendom AS

Kalnesveien 5

1712 Grålum

Org. nr. 912 641 066

post@landkrediteiendom.no

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene pr. overtagelsesdato dersom ikke noe annet er avtalt.

Før oppgjør med selger finner sted, forplikter selger seg til å returnere oppgjørsskjema i utfylt stand til megleren.

Oppgjør mellom partene foretas når hjemmel til eiendommen er overført til kjøper. Selger gjøres oppmerksom på at det tar inntil 14 virkedager fra skjøtet sendes til tinglysning, penger og alle nødvendige papirer er oppgjørsavdelingen i hende, og til oppgjør overfor selger foretas.

Det beregnes renter av det beløp som til enhver tid er innbetalt til meglers klientkonto. Renter som påløper frem til overtakelse tilfaller kjøper. Renter som påløper etter overtakelse tilfaller selger. Rentebeløp som ikke overstiger et ½ rettsgebyr (pt. kr. 657,-) til kjøper eller selger avregnes ikke.

Eventuelt avtalt forskudd forutsettes innbetalt iht. pkt. 1. Avtalt forskuddsbeløp utbetales selger sammen med sluttoppgjøret.

Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dag kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunktet for eventuell renteberegning mellom partene.

Selgeren har rett til å heve kontrakten dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

PKT. 4 HEFTELSE

Kjøperen har fått seg forelagt ubekreftet utskrift av grunnboken for denne eiendom, datert 15.09.2025 og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for panteheftelser, med mindre annet er avtalt. Panteheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgers regning. Servitutter, erklæringer, rettigheter og andre avtaler som fremgår av grunnboken følger eiendommen og videreføres til kjøper. Eventuell legalpant skal slettes for selgers regning. Kjøpers bank vil få tinglyst rettsvern og prioritet etter tinglysningsdato.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer panteheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. før avtalt overtakelse som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selgeren gir herved Landkreditt Eiendom AS - Sarpsborg ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av utskrift fra grunnboken / oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

PKT. 5 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos megler som foretar tinglysning når kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jfr. pkt. 2) og megler har mottatt bekreftelse på at innvilget konsesjon er registrert i matrikkelen.

Ved underskrift av denne kontrakt utsteder selgeren et pantedokument med urådighet til Landkreditt Eiendom AS - Sarpsborg som lyder på minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet tinglyses av megleren for selgers regning straks kontrakten er undertegnet. Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysning og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet.

ALL ANNEN TINGLYSNING AV DOKUMENTER PÅ EIENDOMMEN SKAL FORETAS AV LANDKREDITT EIENDOM AS - SARPSBORG. DOKUMENTER SOM SKAL TINGLYSES, MÅ SNAREST OVERLEVERES MEGLEREN I UNDERTEGNET OG TINGLYSNINGSKLAR STAND.

PKT. 6 SELGERS MANGELSANSVAR OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Dette innebærer i hovedtrekk at:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1.

Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøperens vurdering, anses som en del av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

I den grad det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6. Som eksempler nevnes:

- Eiendommen har en mangel dersom den ikke svarer til det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf. avhendingsloven § 3-2 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke passer til et særlig formål som selgeren var eller måtte være kjent med da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke når forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det., jf. avhendingsloven § 3-2 (2).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke dersom forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap og vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det, jf. avhendingsloven § 3-2 (3).
- Dersom eiendommens tomt har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom bygninger på eiendommen har mindre areal enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, dersom avviket er større enn to prosent og utgjør minst én kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Eiendommen har også en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingsloven § 3-7.

Det samme gjelder dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingsloven § 3-8.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) første setning. Kjøper regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av tilstandsrapport som er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingsloven, eller av andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) andre setning.

Dersom kjøperen før avtalen ble inngått har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge en oppfordring om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som en mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. avhendingsloven § 3-10 (2). Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse.

Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 (1) og (2) innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter § 3-7.

PKT. 7 OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøperen den 01.11.2025 kl. 12:00, med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Dersom innvilget konsesjon ikke foreligger innen avtalt overtakelsestidspunkt, gjennomføres overtakelse innen 14 dager fra konsesjon er innvilget og klagefrist er utløpt.

Eiendommen overtas slik den fremstår ved visning, uten leieforhold av noen art. Boligene overtas ryddet og rengjort. Øvrige bygninger og utearealer overtas som det fremstod ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort. Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han ønsker av løsøre og tilbehør. Etter bransjenormen medfølger ikke hvitevarer, hverken integrerte eller frittstående, dersom det ikke er spesifisert i salgsoppgaven. Selger kan allikevel på eget initiativ velge å la hvitevarer medfølge.

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Partene er enige om at begge sammen skal møte og gjennomgå eiendommen på overtakelsesdagen. Det skal utarbeides en protokoll fra befaringen der eventuelle feil og mangler noteres samt tidspunktet for overtakelsen.

Selger skal straks overlevere megler kopi av overtakelsesprotokollen.

Kjøperen svarer fra overtakelsesdagen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

PKT. 8 MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selger ikke til rett tid oppfylder sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøper på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfylder andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøper. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter overtakelsesdato, jf. pkt. 7. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge eiendommen til en annen kjøper. Kjøper garanterer i så tilfelle å holde selger skadesløs for ethvert tap dette måtte påføre selger.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtagelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Pr. i dag er forsinkelsesrenten 12,25% pa. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 7.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7, dog senest 5 år etter avtaleinngåelsen.

Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr. 10 000,-, om ikke annet er sagt i loven, jf. avhendingsloven § 3-1 (4). Dette gjelder likevel ikke for avtaler der en bygning er solgt som ny, jf. avhendingsloven § 3-1 (4) andre setning. Partene er innforstått med at beløpet ikke har betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel, men at kr. 10 000,- er kjøpers egenrisiko/egenandel som kommer til fradrag i utmålingen av prisavslag eller erstatning dersom selger er ansvarlig for mangler.

At en mangel medfører et tap eller en kostnad som er lavere enn kjøpers egenrisiko/egenandel innebærer imidlertid ingen unntak fra plikten til å reklamere innen rimelig tid.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringsselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

PKT. 9 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, polise nr. 93316272.

Våningshus, stabbur og vognskjul er fullverdiforsikret.

Låven og garasjen er førsterisikoforsikret for kr 109 000,- per bygning.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen med bygninger og skog forsikret frem til og med overtagelsesdagen, jf. pkt. 7. Kjøperen skal ved overtakelsen tegne egen forsikring.

Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtagelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen. Kjøperen må selv tegne innbo- og løseførsikring.

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligselgerforsikringen kun gjelder bolighuset.

Kjøper har fått informasjon om og hatt anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen må tegnes senest på kontraktsmøtet. Kjøper har valgt å ikke tegne boligkjøperforsikring.

PKT. 10 VEDLEGG

Kjøperen har fått seg forelagt og akseptert følgende vedlegg:

Salgsoppgave av 24.03.2025 m/ følgende vedlegg;

Verditakst Landbruk

Tilstandsrapport våningshus

Egenerklæring

Energimerking

Megleropplysninger fra Fredrikstad kommune

Se eiendom

Servitutter;

2013.01.07 Dagbok 8256 Best om vann og kloakkledning

2006.11.06 Dagbok 538709 Best om adkomst, jordskifte og registrering av grunn

2005.03.07 Dagbok 3060 Jordskifte

2004.03.11 Dagbok 3316 Jordskifte

1998.07.14 Dagbok 7049 Jordskifte

1995.02.20 Dagbok 1650 Avtale om vedlikehold av høyspenn-luftlinjer

1978.05.02 Dagbok 302097 Rettsbok

1977.01.17 Dagbok 300207 Best om vann og kloakkledning

1972.05.16 Dagbok 302051 Avtale om vann og kloakkledning

1971.05.25 Dagbok 990006 Elektriske kraftlinjer

1967.04.28 Dagbok 301459 Best om vann og kloakkledning

1960.06.23 Dagbok 302612 Festekontrakt, urådighet

1949.04.27 Dagbok 301276 Best om vann og kloakkledning

1908.05.19 Dagbok 908877 Utskifting tinglyst

1907.10.15 Dagbok 904529 Utskifting

1906.06.19 Dagbok 916360 Utskifting tinglyst

1889.12.03 - 1989.12.03 Dagbok 915336 finnes ikke hos Statens Kartverk

PKT. 11 SPESIELLE VILKÅR/FORBEHOLD

Konsesjonsbestemmelser

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig iht. Konsesjonsloven.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter Konsesjonslovens § 9a, og at kjøpers eierform får innvilget konsesjon dersom eierformen er annet enn personlig eierskap.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i Konsesjonslovens øvrige bestemmelser.

Dersom avtalt kjøpesum ikke godkjennes, står partene fritt til å enten:

1. fratre avtalen uten å kunne kreve noe overfor hverandre, eller
2. gjennomføre handelen til den pris konsesjonsmyndighetene fastsetter.

Det er altså kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon, unntatt tilfeller hvor konsesjon nektes med bakgrunn i at avtalt kjøpesum er for høy, eller at kjøpers eierform ikke får innvilget konsesjon.

Kjøper plikter å påklage et eventuelt negativt konsesjonsvedtak, for egen regning og risiko og i samråd med selger. Dersom en klage ikke fører fram, må kjøper forholde seg til de pålegg konsesjonsmyndighetene gir. Slike forhold gir ikke rett til prisavslag, avtalt kjøpesum må betales fullt ut til selger ved avtalt forfall uavhengig av konsesjonsvedtaket, med mindre årsaken til konsesjonsavslaget er fordi avtalt kjøpesum er for høy eller kjøpers eierform ikke får innvilget konsesjon. Det gjøres oppmerksom på at et negativt konsesjonsvedtak i ytterste konsekvens kan medføre at kjøper må videreselge eiendommen til noen andre.

Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker, og betales av kjøper. Kjøper forplikter seg til å søke konsesjon snarest mulig etter kontraktsignering.

Det er administrasjonen/politikerne i den aktuelle kommunen som er rette konsesjonsmyndighet. Noen viktige hovedelementer som kommunen skal vurdere for at konsesjon skal gis er:

1. Om kjøpers formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, dvs. om kjøper vil oppfylle boplikt. Normalt skal kjøper tilflytte eiendommen innen ett år etter tinglysning av skjøte og deretter oppfylle personlig boplikt i 5 år.
2. Om kjøpet innebærer en driftsmessig god løsning (driveplikt på jorda iht. Jordlova)
3. At kjøper anses skikket til å drive eiendommen.
4. At kjøpet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

I tillegg skal kommunen vurdere om den avtalte kjøpesummen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, ref. rundskriv og retningslinjer.

Videre skal også kommunen vurdere om kjøpers eierform, dersom eierformen er annet enn personlig eierskap, fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap. Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved kjøpet oppstår sameie i eiendommen.

Følgende unntak for kommunens priskontroll følger av konsesjonsloven og tilhørende rundskriv:

1. Priskontroll unnlates for bebygde landbrukseiendommer som har mindre enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord, eller mindre enn 500 dekar produktiv skog.
2. Ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, vil priskontrollen unnlates så lenge kjøpesummen er under kr. 3 500 000,-.

Odel

Det er odel på eiendommen. Selger innestår for at samtlige kjente, myndige odelsberettigede, har skriftlig fraskrevet seg odelen. Kjøper bærer risikoen for at eventuelle ukjente og/eller umyndige odelsberettigede går til odelsløsningssak.

PKT. 12

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megleren.

Denne kontrakt signeres elektronisk

Peter Kristianslund	Mona Rostad Olsen
---------------------	-------------------







Som kjøper:

Som selger:

	Vidar Gundersen
--	-----------------

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

  <i>Peter Kristianslund</i> 9578-5998-4-935795 2025-09-16 12:58:40Z	  <i>Mona Rostad Olsen</i> 9578-5999-4-1163967 2025-09-16 12:59:02Z
  <i>Vidar Gundersen</i> 9578-5999-4-2034891 2025-09-16 13:51:21Z	

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt forbrukerkjøper konsesjonspliktig 2025 - Landkreditt Eiendom.pdf 82254fbcc9da5fd239db9c0983d1013f78ae5957eaaec97645ac68c74a68a2aa	SHA256:
--	---------



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c



Saknr.: 2021/11694
Dokumentnr.: 3
Løpenr.: 129168/2026
Klassering: 033

Møtebok

Behandlet av Planutvalget	Møtedato 07.05.2026	Utvalgssaknr. 40/26
-------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Behandling av byggesaker i Gamlebyen - oppfølging av vedtak

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknader om tillatelse til tiltak innenfor planområdet til reguleringsplan for Festningsbyen (Gamlebyen i Fredrikstad med omgivelser, planID 420) skal legges frem for politisk behandling i planutvalget.
2. Unntak fra dette gjøres for søknadspliktige tiltak som ikke endrer bygningers utvendige fasader.
3. Planutvalget gjør en ny vurdering av praksisen når ny områdereguleringsplan for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen er vedtatt.

Sammendrag

Nåværende praksis er at alle byggesaker i Gamlebyen behandles politisk. Kommunedirektøren vurderer at dette er gjennomførbart, men lite hensiktsmessig dersom det ikke foretas tydelige avgrensninger. Det foreslås derfor at politisk behandling forbeholdes saker som medfører endringer i bygningers eksteriør, mens tiltak uten fasadeendringer kan behandles administrativt. Forslaget gir en balansert løsning som ivaretar både kulturmiljøhensyn, politisk styring og effektiv saksbehandling.

Vedlegg

- 1 Særutskrift - PU-sak 84/21 - Behandling av byggesaker i Gamlebyen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se sak nr. 2021/11694.

Saksopplysninger

Ved planutvalgets behandling av PS 54/21 - 11/1384 *Delegerte vedtak* til planutvalgets møte 20.05.2021, ble følgende protokolltilførsel fra planutvalget inntatt:

«Kommunedirektøren bes fremme sak hvor det legges til rette for at planutvalget avklarer hvilke saker i Gamlebyen de ønsker å behandle selv.»

Protokolltilførselen i sak PS 54/21 kom som følge av at et utvalgsmedlem hadde stilt spørsmål ved et delegert vedtak i Gamlebyen, og gitt uttrykk for at saken burde vært fremmet politisk.

Gamlebyen i Fredrikstad er regulert gjennom reguleringsplan for Festningsbyen (planID 420), som inneholder særskilte bestemmelser for bevaring av kulturmiljø og kulturminner. Reguleringsbestemmelsene innebærer blant annet at en rekke tiltak som ellers kan være unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, likevel krever godkjenning innenfor planområdet.

Dagens delegeringsreglement gir planutvalget myndighet til å behandle byggesaker av mindre kurant art eller av prinsipiell betydning, samt adgang til å kreve enkeltsaker lagt frem

for seg. Samtidig legger delegeringsreglementet til grunn at mer kurante byggesaker behandles administrativt for å sikre effektiv saksbehandling.

I Gamlebyen forelegges de fleste byggesaker antikvariske myndigheter og brannvesenet, og kommunens byantikvar involveres som rådgiver i kulturminnefaglige spørsmål. I flere saker gjennomføres det også befaringer i samarbeid mellom tiltakshaver, antikvariske myndigheter og bygningsmyndighetene.

Kommunedirektøren legger til grunn at det er politisk enighet om å videreføre en praksis der hovedtyngden av saker som innebærer endringer i bygningers eksteriør eller kulturmiljø, behandles politisk. Denne praksisen er mer ressurskrevende enn å behandle saker administrativt og kommunedirektøren anbefaler at praksisen justeres slik at søknader som ikke påvirker kulturmiljøet i Gamlebyen kan behandles administrativt.

Relevante bestemmelser

Dagens reglement for delegering, datert 24.10.2024, legger opp til at et overordnet organ kan kreve framlagt en sak som er til behandling under delegert fullmakt. Det er også slik at planutvalget, etter dagens reglement, skal behandle saker av mindre kurant art eller av prinsipiell betydning. Under siteres de relevante bestemmelsene:

«1.4 Tilbakekalling av fullmakt i enkeltsaker

Et overordnet folkevalgt organ kan kreve å få lagt fram for seg en sak som et underordnet organ, eller kommunedirektøren, har til behandling etter delegert fullmakt.»

«6.7 Planutvalget - virkeområde

Planutvalget har ansvar for følgende områder:

- *Myndighetsutøvelse/vedtak etter plan- og bygningsloven»*

«6.7.1. Myndighet [(planutvalget)]

Planutvalget skal uttale seg til saker om kommunal planstrategi, kommuneplanens arealdel og samfunnsdel samt områderegulering, eller andre saker som er av overordnet arealpolitisk betydning.

- *Planutvalget gis følgende myndighet i bygge- og fradelingsaker:*
- *Avgjøre alle større byggesaker etter pbl. § 20-1, så som større blokkbebyggelse, industri, kontor og forretningsbygg, skolebygg, kaianlegg m.m.*
- *Avgjøre byggesaker av mindre kurant art, eller av prinsipiell betydning.*
- *Behandle klager på vedtak fattet av planutvalget selv, og klager i bygge- og fradelingsaker, som omhandler dispensasjon, (pbl. kapittel 19) fra kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner, og klager i bygge- og fradelingsaker av mindre kurant art eller av prinsipiell betydning.*
- *Ilegge tvangsmulkt, vedta forelegg og tvangfullbyrdelse og ilegge overtredelsesgebyr på over kr 10.000,-, jf. pbl. kapittel 32.*

[...].»

Konsekvenser for sosial bærekraft

Vedtaket vurderes å ha ubetydelige konsekvenser for sosiale forhold og innbyggernes levekår.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Vedtaket medfører ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen og håndteres innenfor eksisterende rammer.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Vedtaket vurderes å ha ubetydelige miljømessige konsekvenser, da gjeldende plan- og kulturminnehensyn videreføres.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene

Ikke relevant.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at et generelt krav om politisk behandling av alle byggesaker i Gamlebyen er ressurs- og tidkrevende, både for administrasjonen og for planutvalget. Samtidig er det bred forståelse for at tiltak som påvirker bygningers eksteriør og kulturmiljø har en slik prinsipiell og offentlig interesse at politisk behandling er riktig. Disse sakene er å regne som *byggesaker av mindre kurant art eller av prinsipiell betydning*, jf. Reglement for delegering pkt. 6.7.1.

For å sikre forutsigbarhet og effektiv saksbehandling anbefaler derfor kommunedirektøren å avgrense hvilke saker som skal legges frem for planutvalget. Avgrensningen knyttes opp mot om tiltaket medfører endringer av bygningers utvendige fasader eller andre synlige eksteriørelementer.

Tiltak som ikke medfører endringer i bygningers eksteriør, vurderes som regel å ha begrenset betydning for Gamlebyens visuelle kulturmiljø. Slike tiltak bør kunne behandles administrativt etter plan- og bygningsloven, også innenfor særpregede og bevaringsverdige områder, forutsatt at gjeldende planbestemmelser og uttalelser fra antikvariske myndigheter ivaretas.

Eksempler på søknader som bør unntas fra kravet om politisk behandling kan være:

- pipeinnsatser og tekniske utbedringer som ikke endrer bygningens utvendige utforming
- bruksendringer der det ikke foretas endringer i fasade
- etablering eller rehabilitering av VA-ledninger i grunnen
- delesaker eller andre justeringer av eiendomsgrenser i henhold til plan

Disse sakene kan etter kommunedirektørens vurdering behandles administrativt med nødvendig faglig involvering av antikvariske myndigheter og byantikvar.

Når ny områdereguleringsplan for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen er vedtatt, vurderer kommunedirektøren det som hensiktsmessig at planutvalget foretar en ny helhetlig vurdering av denne praksisen.

Alternative løsninger

Alternativ løsning er å videreføre dagens praksis.

Konklusjon

Nåværende praksis er at alle byggesaker i Gamlebyen behandles politisk. Vedtas innstillingen vil det medføre at politisk behandling forbeholdes saker som medfører endringer i bygningers eksteriør, mens tiltak uten fasadeendringer kan behandles administrativt. Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å vedta innstillingen.



Saksnr.: 2021/11694
Dokumentnr.: 1
Løpenr.: 125307/2021
Klassering: 033
Saksbehandler: Snorre Huseby

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	15.06.2021	84/21

Behandling av byggesaker i Gamlebyen

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknader om tillatelse til tiltak innenfor planområdet til reguleringsplan for Festningsbyen (Gamlebyen i Fredrikstad med omgivelser, planID 420) skal legges frem for politisk behandling i planutvalget.
2. Planutvalget gjør en ny vurdering av slik praksis når ny områdereguleringsplan for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen er vedtatt.

Fredrikstad, 11.06.2021

Planutvalgets behandling 15.06.2021:

Saken er utsendt per e-post til utvalgets medlemmer 14.06.2021.

Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 15.06.2021:

1. Søknader om tillatelse til tiltak innenfor planområdet til reguleringsplan for Festningsbyen (Gamlebyen i Fredrikstad med omgivelser, planID 420) skal legges frem for politisk behandling i planutvalget.
2. Planutvalget gjør en ny vurdering av slik praksis når ny områdereguleringsplan for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen er vedtatt.

Fredrikstad 18.06.2021

Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

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

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

Kommunedirektørens kommentar

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. Søknader om tillatelse til tiltak innenfor planområdet til reguleringsplan for Festningsbyen (Gamlebyen i Fredrikstad med omgivelser, planID 420) skal legges frem for politisk behandling i planutvalget.
2. Planutvalget gjør en ny vurdering av slik praksis når ny områdereguleringsplan for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen er vedtatt.

Sammendrag

Det er framsatt ønske om at alle søknader om tillatelse til tiltak i Gamlebyen skal behandles i planutvalget. Kommunedirektøren anser at dette vil være mulig å gjennomføre og belyser i saken behovet for noen hensiktsmessige avklaringer og avgrensninger.

Saksopplysninger

Ved planutvalgets behandling av PS 54/21 - 11/1384 *Delegerte vedtak* til planutvalgets møte 20.05.2021, ble følgende protokolltilførsel fra planutvalget inntatt:

Kommunedirektøren bes fremme sak hvor det legges til rette for at planutvalget avklarer hvilke saker i Gamlebyen de ønsker å behandle selv.

Protokolltilførselen i sak PS 54/21 kom som følge av at et utvalgsmedlem hadde stilt spørsmål ved et delegert vedtak i Gamlebyen, og gitt uttrykk for at saken burde vært fremmet politisk.

Delegeringsreglementet

Dagens delegeringsreglement legger opp til at et overordnet organ kan kreve framlagt en sak som er til behandling under delegert fullmakt. Det er også slik at planutvalget, etter dagens reglement, skal behandle saker av mindre kurant art eller av prinsipiell betydning. Under siteres de relevante bestemmelsene:

1.1.9 Tilbakekalling av fullmakt i enkeltsaker

Et overordnet organ kan kreve å få lagt fram for seg en sak som et underordnet politisk organ eller kommunedirektøren har til behandling etter delegert fullmakt.

6.1.1. Myndighet og ansvarsområde (planutvalget)

Innenfor sine arbeidsoppgaver, bestemmelser i gjeldende lover og forskrifter, og de planer, budsjetter og retningslinjer som bystyret vedtar, har utvalget myndighet til å:

I bygge- og fradelingsaker:

- *Avgjøre byggesaker av mindre kurant art, eller av prinsipiell betydning.*

Dersom kommunedirektørens forslag til innstilling vedtas vil alle bygge- og delesaker innenfor reguleringsplanen for Festningsbyen (planID 420) være å anse som av mindre kurant art eller av prinsipiell betydning.

Omfang av saker

Dersom dagens praksis endres, tilrår kommunedirektøren å avgrense saksomfanget til saker innenfor reguleringsplan for Festningsbyen (Gamlebyen) planID 420. Dette planområdet tar med seg all bebyggelse innenfor vollene og noe av de ubebygde områdene på utsiden av vollene.

I utgangspunktet er alle tiltak som er opplistet i plan- og bygningsloven § 20-1 søknadspliktige, med mindre det ikke samtidig er gitt uttrykkelig unntak annet sted i loven eller i medhold av loven, jf. § 20-5 og byggesaksforskriften kapittel 4. I Gamlebyen stiller det seg imidlertid litt annerledes. I reguleringsplanens bestemmelse § 10.4, heter det blant annet at:

Alle utendørs elementer i tilknytning til bygning og anlegg, såsom gjerder, porter, trapper, gelendre, skilt, markiser, baldakiner, antenner, koblingsbokser o.l. kan ikke settes opp eller endres uten godkjenning.

Dette betyr at en del tiltak som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt, likevel krever *godkjenning* etter Gamlebyplanen. Kommunedirektøren mener at det i dette landskapet er et rom for skjønn som gjør det mulig å finne smidige og raske løsninger i samråd med antikvariske myndigheter og byantikvar. Vi foreslår derfor å avgrense saksomfanget til å gjelde tiltak som er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven med de unntakene som følger av lov og forskrift.

Dersom det følgende legges til grunn, vil antallet saker som skal legges fram for planutvalget utgjøre omtrent 14 saker i året. Det tallet er basert på et gjennomsnitt av saker de siste fem årene.

Sakene som omfattes utgjør hovedsakelig tiltak på eksisterende bygninger, for eksempel bruksendringer med eller uten mindre fasadeendringer og utbedringer av piper. Av nye tiltak de siste årene kan nevnes nye venteskur ved ferjeleiet og informasjonsskilt som viser fuglelivet i vollgravene.

Saksgang

I Gamlebyen skal alle saker forelegges antikvariske myndigheter og brannvesenet. Byantikvaren som er kommunens spesialrådgiver for kulturminner og kulturmiljøer, vil også involveres i alle saker. I mange saker avholdes det befaring med antikvariske myndigheter, kommunens byantikvar og representant fra bygningsmyndighetene.

Ny områderegulering

Ny områdereguleringsplan for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen er under utarbeidelse. Når de konkrete innretningene i denne planen er kjent, vurderer kommunedirektøren det som hensiktsmessig at planutvalget gjør en ny vurdering av om alle søknader om tillatelse til tiltak skal behandles av planutvalget. Dette med mål om mest mulig effektiv saksgang.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Kommunedirektøren anser at det vil være noe mer ressurs- og tidkrevende med en endring av praksis, men gjennomførbart, å framlegge alle byggesøknader i Gamlebyen for politisk behandling. Det er viktig at avgrensningen av hvilke saker som skal behandles i utvalget er tydelig definert for å sikre forutsigbarhet. Kommunedirektøren foreslår derfor å avgrense saksomfanget til å gjelde tiltak som er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven,

med unntak av de tiltak som følger av lov og forskrift. Bygningsmyndighetene, i samråd med antikvariske myndigheter og kommunens rådgivende byantikvar, gis mulighet til å avgjøre hvilke saker som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Planutvalgets vedtak 26.03.2026:

Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling:

Roger Søråsdekkan (INP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befaring.

Votering:

Usettelsesforslaget ble vedtatt med 10 stemmer (2 H, 3 FrP, 2 AP, 2 INP, 1 SP) mot 1 stemme (BYM)

Saksnr.: 2025/9428
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 262694/2025
Klassering: 423/1

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.03.2026	31/26
Planutvalget	07.05.2026	41/26

Planinitiativ for Rødsveien Vest - Kråkerøy - Forslagsstiller: Terje Høili Eiendom AS

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planinitiativ for Rødsveien Vest stoppes, jfr. plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd.

Sammendrag

Plankonsulent SH Prosjekt AS har på vegne av forslagsstiller Terje Høili Eiendom AS sendt inn planinitiativ for Rødsveien Vest på Kråkerøy, med ønske om oppstart av reguleringsarbeid for etablering av boligbebyggelse i et område som i kommuneplanens arealdel (2023–2035) er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Planinitiativet innebærer derfor en omdisponering i strid med gjeldende arealmål, og et avvik fra kommuneplan.

Planområdet grenser til rekreasjonsområdet Åsgårdvarden og ligger i tilknytning til villa Ekheim, som er vernet som regionalt kulturmiljø. Omtrent halvparten av området ligger i innenfor hensynssone kulturmiljø (H570). I tillegg består området av eldre skog etablert før 1940, noe som gir potensial for viktige naturverdier og leveområder for arter.

På bakgrunn av tiltakets lokalisering, konsekvenser og avvik fra gjeldende planer og føringer, anbefaler kommunedirektøren at planinitiativet stoppes og at det ikke varsles oppstart av reguleringsplanarbeid.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Planinitiativ for Rødsveien Vest, datert 15.01.2026
- 3 KU-notat Rødsveien Vest, datert 12.03.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i arkivsak 2025/9428.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planinitiativet

Plankonsulent SH Prosjekt AS har på vegne av forslagsstiller Terje Høili Eiendom AS utarbeidet planinitiativ for Rødsveien Vest på Kråkerøy. Hensikten med planinitiativet er å tilrettelegge for boligutvikling i et område avsatt til landbruks-, natur-, og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Overordnet planstatus

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)

- Planområdet er i fylkesplanen avsatt til nåværende tettbebyggelse og LNF-område.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)

- Planområdet er i gjeldene kommuneplan i hovedsak avsatt til LNF – tiltak for stedbunden næring, og et mindre område er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Omtrent halvparten av planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø (H570).
- Det er i kommuneplanen avsatt trase for ny vei i området (regulert som tunell), i tillegg til en turveitrase.
- Området ligger utenfor definert byområde.

Gjeldende reguleringsplaner

- Det har vært planlagt at ny vei skulle gå i tunell gjennom åsen, vedtatt 31.03.2005 i reguleringsplan for Ny RV 108 (planID 531). Innkjøringen til tunnelen er regulert omtrent midt i planområdet, med avkjøring fra Rødsveien.
- Reguleringsplanen er 20 år gammel, og veien er per i dag ikke realisert.

Tilgrensende reguleringsplaner og pågående planarbeider

- Åsgård syd, gnr. 423 bnr. 118, planID 490, vedtatt 19.09.2002. Planen regulerer blant annet Snorresvei.
- Del av Rødsveien og ny Rv. 108, planID 345, vedtatt 25.06.1992. Planen regulerer Rødsveien og tilliggende arealer.
- Gang- og sykkelveg langs Rødsveien, Åsgård-Rød, planID 200, vedtatt 12.04.1985. Planen omfatter arealer regulert til jord-, og skogbruk langs Rødsveien.
- Det er ingen pågående eller planlagte fremtidige planarbeider i umiddelbar nærhet av planområdet.

Beskrivelse av området – eksisterende forhold

Planområdet utgjør et areal på ca. 51 dekar og ligger på en skogkledd kulle vest for Rødsveien, på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Området avgrenses av boligbebyggelse i nord, vei og boligbebyggelse i øst, mens det mot vest og sør grenser til ubebygde LNF-områder, skog og et større område omfattet av hensynssone kulturmiljø (H570).

Umiddelbart sør for planområdet ligger villa Ekheim, en vernet privatbolig i dragestil, som i 2024 ble oppført som regionalt verneverdig kulturmiljø av Østfold fylkeskommune. Rundt villaen finnes også en rekke hule eiker, registrert med middels til svært høy verdi. Selv om disse ligger utenfor selve planområdet, danner de en sentral del av den landskapsmessige og kulturhistoriske konteksten området inngår i.

Området er preget av bratt og kupert terreng, med stedvis fjell i dagen og eldre skog (mulig «gammelskog»). Vegetasjonen består hovedsakelig av eldre barskog og lyngvegetasjon. Det er foreløpig ikke avdekket funn av rødlistede arter innenfor planområdet. Miljødirektoratets naturskogkart (V1) indikerer allikevel at store deler av planområdet har skog etablert før 1940, noe som indikerer at det potensielt kan finnes viktige naturverdier og biotoper.

I nordvest grenser planområdet mot Åsgårdvarden, en liten høyde som historisk har fungert som både utsiktspunkt og turmål. Området har vært kjent som et søndagsutfartssted for familier, og en viktig ferdselsåre for arbeidere som tok seg til og fra FMV-området til fots via skogsstier. Selv om stinettet i dag er delvis gjengrodd, er området fortsatt del av en lokal grønnstruktur med muligheter for tur og rekreasjon. Kommuneplanen omtaler behovet for å etablere gangforbindelser til Åsgårdvarden, noe som understreker områdets verdi som del av et offentlig tilgjengelig grøntdrag.

Området er i dag ikke tilknyttet offentlig vann og avløp, og det er ingen etablert kjørevei til planområdet. Foreslått tilkomst krever relativt omfattende inngrep i terreng, inkludert massepåfylling og graving.

Beskrivelse av planinitiativet

Forslagsstiller Terje Høili Eiendom AS ønsker å etablere et boligområde på ca. 51 daa på en kolle vest for Rødsveien på Kråkerøy. Planinitiativet innebærer utvikling av 22 boligtomter, med tilhørende intern adkomst, lekeplass, grøntstruktur og teknisk infrastruktur.

Planområdet er i dag avsatt til LNF – tiltak for stedbunden næring i kommuneplanens arealdel (2023–2035), og planinitiativet er derfor ikke i tråd med gjeldende overordnet plan.

Et av hovedformålene med prosjektet er å skape økonomi til fremtidig drift og vedlikehold av Villa Ekheim.

Samråd og medvirkningsprosess

Det er foreløpig ikke gjennomført medvirkningsarbeid.

Relevante bestemmelser

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

Konsekvenser for sosial bærekraft

Planområdet ligger i et LNF-område som i dag utgjør en del av kommunens sammenhengende grøntstruktur. Slike områder har betydning for sosial bærekraft ved å gi befolkningen tilgang til natur, rekreasjon og uformelle møteplasser i nærmiljøet. Tilgang til grøntområder og naturområder er dokumentert å ha positiv effekt på folkehelse, livskvalitet og sosial trivsel, og utgjør en viktig del av grunnlaget for gode oppvekst- og nærmiljøkvaliteter.

Å åpne for nedbygging av arealer avsatt til LNF-formål kan bidra til en gradvis reduksjon av slike fellesgoder. Dette kan særlig ramme grupper som i mindre grad har tilgang til private utearealer eller ressurser til å oppsøke mer tilrettelagte rekreasjonsområder andre steder. Bevaring av nærliggende naturområder og grønne landskapsrom er derfor en viktig del av arbeidet med å sikre likeverdige muligheter for friluftsliv, aktivitet og opphold i nærmiljøet.

Dersom det åpnes for boligbygging i områder som i overordnede planer er avsatt til LNF-formål, kan dette også bidra til en mer fragmentert arealutvikling og svekke kommunens mulighet til å styre boligvekst til områder med eksisterende infrastruktur, tjenester og møteplasser. En slik utvikling kan over tid gi mindre sammenhengende lokalsamfunn og redusere muligheten for å utvikle inkluderende og levende nærmiljøer.

Samlet vurderes det at tiltaket kan ha negative konsekvenser for sosial bærekraft ved å redusere tilgangen til natur- og rekreasjonsområder som er tilgjengelige for allmennheten, samtidig som det kan svekke kommunens langsiktige mål om helhetlig og inkluderende stedsutvikling.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Nedbygging av arealer avsatt til LNF-formål for etablering av nye boligområder kan på sikt medføre økte kostnader for kommunen knyttet til utbygging og drift av teknisk og sosial infrastruktur. Spredt boligbygging i områder uten eksisterende infrastruktur kan utløse behov for nye investeringer i vei, vann og avløp, samt økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid. I tillegg kan slik arealutvikling bidra til et mer fragmentert utbyggingsmønster, som kan gjøre det mindre kostnadseffektivt å drifte kommunale tjenester.

Selv om nye boliger isolert sett kan gi økte inntekter gjennom gebyrer og eventuelt eiendomsskatt, må slike inntekter vurderes opp mot de langsiktige kostnadene ved å etablere og drifte infrastruktur i nye utbyggingsområder. Kommunens overordnede arealstrategier legger derfor til grunn at boligvekst i størst mulig grad bør skje gjennom fortetting og transformasjon i områder med eksisterende infrastruktur og tjenestetilbud.

Forslagsstillers intensjon om å opprette et fond for vedlikehold av Villa Ekheim vurderes som en privatøkonomisk ordning, og er ikke et forhold som bør tillegges vekt i vurderingen av om planarbeid bør igangsettes.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Å åpne for boligbygging i områder som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål kan også ha bredere samfunnsøkonomiske konsekvenser. En slik utvikling kan bidra til en mer arealkrevende og spredt utbyggingsstruktur, som på sikt kan øke transportbehovet og svekke målsettingen om en mer effektiv og bærekraftig areal- og transportutvikling.

Videre vil en praksis der nedbygging av LNF-områder begrunnes med finansiering av vedlikehold av enkeltstående eiendommer eller andre privatøkonomiske forhold kunne skape utfordringer for forutsigbarhet og likebehandling i plansystemet. Dersom slike argumenter tillegges vekt, kan det danne presedens for tilsvarende henvendelser andre steder i kommunen, noe som kan bidra til gradvis uthuling av kommuneplanens arealdisponeringer.

En samfunnsøkonomisk vurdering av arealbruk bør derfor baseres på tiltakets virkninger for langsiktige utviklingsmål, bærekraftig arealforvaltning og effektiv bruk av eksisterende infrastruktur, snarere enn på privatøkonomiske hensyn eller finansieringsbehov knyttet til enkeltstående eiendommer.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Nedbygging av arealer avsatt til LNF-formål kan ha betydelige konsekvenser for miljømessig bærekraft. Slike områder utgjør ofte viktige sammenhengende natur- og landskapsområder som bidrar til å ivareta naturmangfold, økologiske sammenhenger og landskapskvaliteter. Nedbygging kan føre til tap og fragmentering av naturarealer, samt redusere økosystemtjenester som karbonlagring, overvannshåndtering og naturbaserte rekreasjonsverdier.

I dette tilfellet består området av eldre skog med lav bonitet, som i Miljødirektoratets kart er markert som naturskog etablert før 1940. Slike skogområder kan ha potensial for viktige naturverdier og leveområder for arter. I tilknytning til Villa Ekheim rett sør for planområdet er det også registrert hule eiker med høy til svært høy verdi. Disse forholdene tilsier at området kan ha naturkvaliteter som er viktige å ivareta, og som vil kreve nærmere kartlegging dersom planarbeidet skulle gå videre.

Å åpne for utbygging i ubebygde naturområder vil også medføre terrenginngrep, massehåndtering og etablering av ny teknisk infrastruktur, som samlet kan gi økte klimagassutslipp i anleggsfasen. Videre kan etablering av spredt boligbebyggelse i områder utenfor etablerte utbyggingsstrukturer bidra til økt transportbehov og dermed økte utslipp over tid.

På et mer overordnet nivå kan en praksis der LNF-områder gradvis bygges ned til boligformål svekke kommunens mulighet til å ivareta langsiktige miljøhensyn i arealforvaltningen. Slike arealer fungerer ofte som buffersoner og sammenhengende natur- og landskapsrom, og nedbygging kan bidra til en gradvis reduksjon av naturområder.

Samlet vurderes tiltaket å kunne ha negative konsekvenser for miljømessig bærekraft, både gjennom direkte tap av naturområder og gjennom en mer arealkrevende og transportbasert utbyggingsstruktur.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene

Ikke relevant.

Vurdering

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale interesser, og gi et helhetlig grunnlag for bruk og vern av areal- og naturressurser.

Planleggingen skal samtidig legge til rette for en bærekraftig samfunnsutvikling, og sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte aktører. Det legges derfor til grunn at arealplanlegging skjer i tråd med overordnede føringer og vedtatte kommuneplaner, herunder arealdelen. Planinitiativet for Rødsveien Vest innebærer etablering av et nytt boligfelt med 22 boligtomter i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-tiltak for stedbunden næring, og er dermed i strid med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer.

Kommunen har gjort forslagsstiller oppmerksom på at økonomiske forhold, herunder forslag om å finansiere drift og vedlikehold av Villa Ekheim gjennom utbyggingsoverskudd, ikke er relevante vurderingstema etter plan- og bygningsloven. Forslagsstiller har allikevel valgt å opprettholde denne begrunnelsen i planinitiativet. En slik kobling tillegges ikke vekt i en planfaglig vurdering.

Overordnede føringer

Forslaget om å utvikle området til et boligfelt er i direkte motstrid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, ettersom boligbebyggelse ikke kan anses som stedbunden næring og innebærer en permanent nedbygging av arealer som i utgangspunktet er avsatt til å ivareta andre samfunnsinteresser.

Det vurderes at planinitiativet vil være i konflikt med nasjonale og regionale føringer for å bevare grøntområder og naturmangfold, samt lokale mål om å ta vare på sammenhengende grøntstruktur og styrke byens blågrønne kvaliteter.

Sett i sammenheng fremstår forslaget som uforenlig både med arealformålet og med de overordnede føringer som skal ligge til grunn for by- og stedsutviklingen i Fredrikstad kommune.

Presedens og risiko

Ved å tillate boligutvikling i strid med arealformålet kan man skape presedens for lignende utvikling i andre LNF-områder, og dermed svekke legitimiteten til kommunens arealstrategi. Dette vil kunne undergrave langsiktige mål om effektiv arealbruk og vern av blant annet naturområder. Kommunen har tidligere avvist lignende innspill om omdisponering fra LNF-områder til utbyggingsformål.

Det er videre sannsynlig at et eventuelt reguleringsplanarbeid vil møte motstand fra blant annet regionale og statlige myndigheter, og medføre risiko for innsigelser, som vil kunne komplisere en eventuell planprosess betydelig.

Konsekvenser for miljø og samfunn

Planområdet består i dag av grøntområder med skog og naturpreg. Området har potensielle naturverdier, fungerer som en del av lokal grønnstruktur, og har betydning for rekreasjon, blant annet gjennom historiske og eksisterende ferdselsårer mot Åsgårdvarden. Tiltaket vurderes å svekke sammenhengende grøntstruktur og redusere området verdi som rekreasjons- og friområde for både befolkning og dyreliv.

Nedbygging av slike arealer er uheldig sett opp mot kommunens målsettinger om å ta vare på naturmangfold, grønne lunger og nærfriluftsområder. Selv om området ikke er dyrket mark og dermed ikke utløser jordvernkonflikt, vil en utbygging medføre irreversible inngrep i natur- og landskapsverdier.

For å sikre en bærekraftig og helhetlig utvikling i Fredrikstad kommune, i tråd med vedtatte planer og strategier, anbefaler kommunedirektøren derfor ikke oppstart av planarbeid for Rødsveien Vest.

Alternative løsninger

Igangsette reguleringsplanarbeid i strid med kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger grunnlag for å anbefale oppstart av planarbeid for Rødsveien Vest. Planinitiativet innebærer vesentlige avvik fra kommuneplanens arealdel og utfordrer nasjonale, regionale og kommunale mål om bærekraftig arealforvaltning.

Utbygging i dette området vurderes å medføre uheldige konsekvenser for naturverdier, landskap, samfunnsøkonomi og sosial infrastruktur. Videre vurderes det å være betydelig risiko for innsigelser og uheldig presedens ved å åpne for boligformål i strid med kommunens vedtatte arealstrategi og uten tilstrekkelig planfaglig forankring. Etter en helhetsvurdering, finner ikke kommunedirektøren grunnlag for å anbefale oppstart av reguleringsplanarbeid for Rødsveien Vest.

En beslutning om å stoppe planinitiativet kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse, jfr. plan- og bygningsloven §12-8, andre ledd.



0 600 1 200 Meter

Målestokk 1:20 000

Planinitiativ for Rødsveien Vest

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): Rødsveien vest	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.):	
Deler av 423/1, 423/118, 422/1, 422/7 og 423/157.	
Plankonsulent og org.nr.:	
Bjar Arkitekter AS, 880 413 732 SH Prosjekt AS, 998 850 606	
E-post:	
Bjar Arkitekter: post@bjararkitekter.no , tlf 90 51 51 80	
Forslagsstiller og org.nr.:	
Terje Høili Eiendom AS, 980 172 589	
Fakturaadresse:	
Terje Høili Eiendom AS Ove Ramms gate 6, 1606 Fredrikstad	

A. Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere planområdet/åsen til boligbebyggelse, for utvikling av 22 byggeklare eneboligtomter med tilhørende friområder, lekeplass og øvrig felles infrastruktur.

Aktuelle arealformål vil være:

- Boligbebyggelse, frittliggende (SOSI 1111)
- Lekeplass (SOSI 1610)
- Friområde (SOSI 3040)
- Grønnstruktur (SOSI 3060)
- Renovasjonspunkt (SOSI 1550)

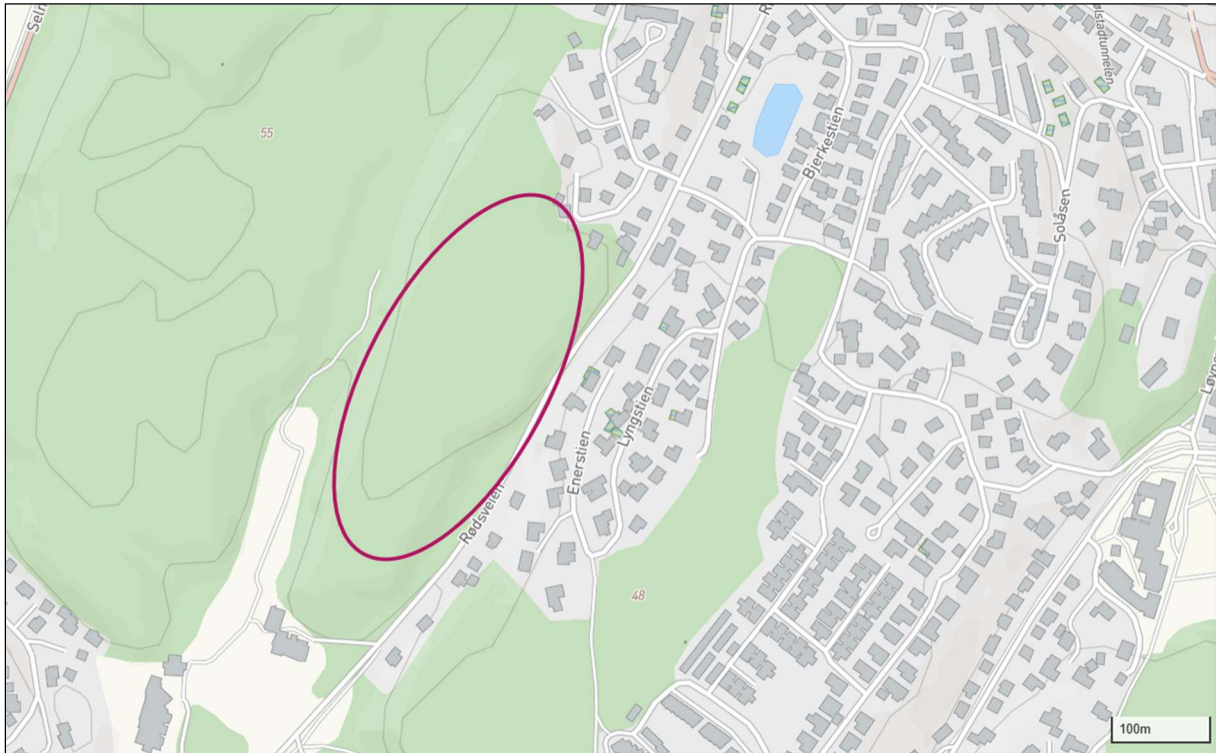
- Kjørevei/samferdselsformål (SOSI 2011)

Listen over arealformål er ikke uttømmende. Hensynssoner kan komme i tillegg.

B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Beliggenhet

Planområdet ligger på Kråkerøy i Fredrikstad kommune, i en ås på vestsiden av Rødsveien, mellom Ekheim og boligbebyggelsen i Snorres vei og Eddas vei.



Figur 1 Markering av planområdets beliggenhet

Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er på om lag 51 daa. Størstedelen av planområdet ligger innenfor gbnr 423/1, men omfatter også deler av 423/118, 422/1, 422/7 og 423/157.

Eiendomsforhold:

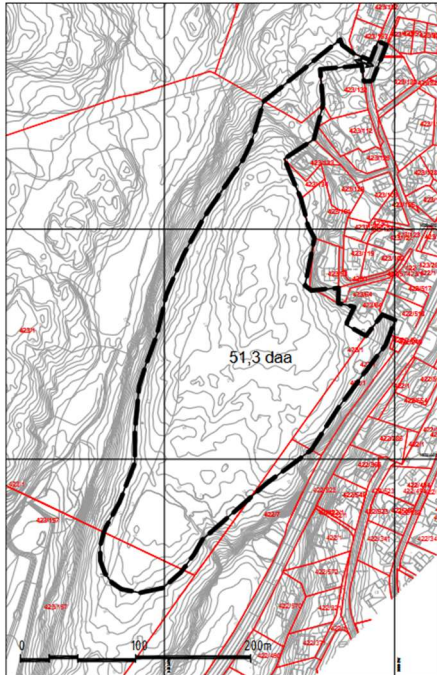
422/7	Ekheim Invest AS
423/1	Ekheim Invest AS
423/118	Ekheim Invest AS
423/157	Ekheim Invest AS

Planområdets karakter i dag (eksisterende forhold)

Planområdet ligger på en kulle med relativt bratte sider på alle kanter. Dette gjør området lite tilgjengelig for allmenn ferdsel, og benyttes i dag stort sett bare av de nærmeste beboerne som kjenner området ved nærhet.

Det planlagte utbyggingsområdet utgjør ca 50 daa og ligger godt tilbaketrukket på kollen slik det framgår av figur 2 som viser planområdets omriss. Både terrengmessige forhold og hensynet til en flott vegetasjon gjør det nødvendig å etablere tydelige rammer for etablering av interne adkomstveier og framføring av VA-anlegg til og på området.

Planområdet er avsatt til LNF-areal i gjeldende kommuneplan (Kommuneplan for Fredrikstad 2023-2035). Arealet er per i dag ikke koblet til vann og avløp. Naturlig overvannshåndtering.



Figur 2 Omriss av planområde

Forholdet til områdene rundt

Tilstøtende arealbruk er boligbebyggelse i nord, samferdselsformål/Rødsveien i øst og LNF-arealer/skog i vest og i sør.

Mulig påvirkninger

Etablering av veistrukturer og fremføring av VA-infrastruktur må planlegges med tanke på mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon. Det forutsettes grunne grøfter og kjerneboring av rør, for å ivareta landskapsmessige og vegetasjonsmessige hensyn.

Kollen har slake terrengdrag som gjør at det ansees enkelt å etablere interne veier og bebyggelse direkte på terreng uten stor terrenginngrep. For adekvat adkomst inn til området vil det være nødvendig med noe terrengtilpasning.

Se mer informasjon under punkt E.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Åsen planlegges inndelt i 22 relativt romslige boligtomter til frittliggende småhusbebyggelse, hovedsakelig tenkt som eneboligtomter. Tomtene er inndelt med hensyn til terreng og topografi,

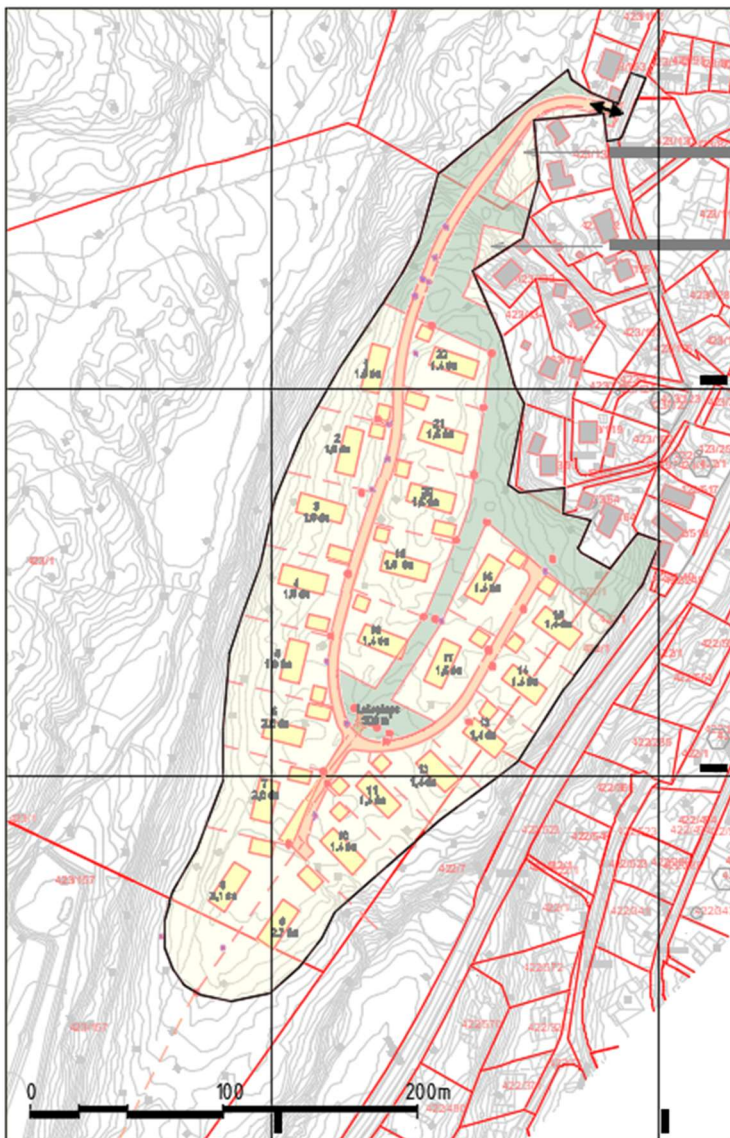
slik at bebyggelse kan etableres skånsomt i terrenget og mest mulig av opprinnelig vegetasjon kan bevares.

Adkomst til området vil gå via Snorres vei (se figur 4).

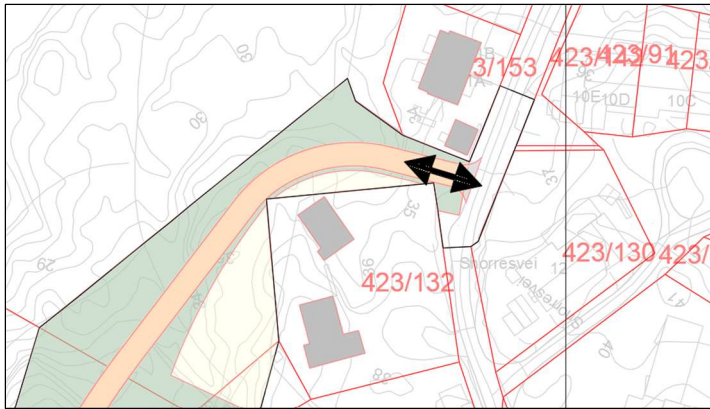
Figur 3 viser en foreløpig illustrasjon av tomteinndeling og adkomst. Tomtenes oppdeling og plassering er basert på grundig befaring i området, der terrengetilpassning har vært et viktig premiss.

Adkomsten til området planlegges fra nord der det er lagt til grunn en større oppfylling av masser for å sikre en fornuftig og hensiktsmessig adkomstvei som ikke berører eksisterende bebyggelse og boligmiljø i særlig grad.

På grunn av tomtenes beskaffenhet vil reell utnyttelsesgrad begrenses. Hver tomt vil få flotte uteområder og gode solforhold. Det legges opp til at bebyggelsen etableres med mest mulig naturtomt rundt, slik at området karakter bevares.



Figur 3 Illustrasjon, tomteinndeling



Figur 4 Foreslått adkomst til planområdet

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Forslagsstiller legger opp til utvikling av 22 tomter til frittliggende boligbebyggelse i to etasjer, eventuelt to etasjer + terrengtilpasset underetasje, 30% BYA og en gjennomsnitts tomtestørrelse på 1,7 dekar.

De fleste tomter ligger på rundt 1,4 mål, med to flotte tomter helt syd i planområdet på hhv. 3,1 og 2,7 daa.

Sentralt i planområdet etableres det lekeplass/kombinert lekeplass og friområde på 900 m².

Figur 5 viser en foreløpig tomteinndeling for området. Totalt areal til boligformål vil være tilnærmet 37 daa.

Tomtestørrelser Rødsveien vest			
Tomt	1	1,5	daa
Tomt	2	1,6	daa
Tomt	3	1,8	daa
Tomt	4	1,8	daa
Tomt	5	1,8	daa
Tomt	6	2,0	daa
Tomt	7	2,0	daa
Tomt	8	3,1	daa
Tomt	9	2,7	daa
Tomt	10	1,4	daa
Tomt	11	1,4	daa
Tomt	12	1,4	daa
Tomt	13	1,4	daa
Tomt	14	1,4	daa
Tomt	15	1,4	daa
Tomt	16	1,4	daa
Tomt	17	1,5	daa
Tomt	18	1,4	daa
Tomt	19	1,5	daa
Tomt	20	1,5	daa

Tomt	21	1,5	daa
Tomt	22	1,4	daa
Sum		36,9	daa

Figur 5 Foreløpig tomteinndeling Rødsveien vest

E. funksjonell og miljømessig kvalitet

Plangrep

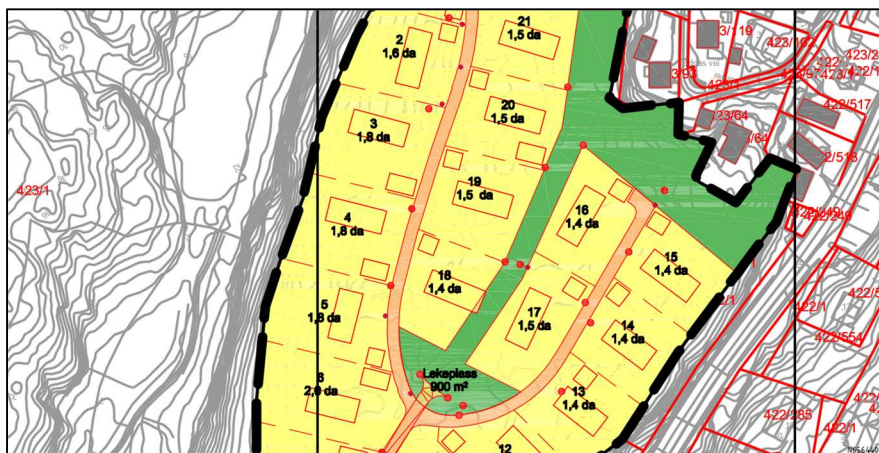
De overordnede prinsippene for bebyggelse og uterom i planområdet vil være regulering av tomtegrenser for eneboligtomter, regulering av %BYA per tomt for å styre utvikling av bygningsvolumer og privat uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal reguleres med egne arealformål.

Bestemmelser for bebyggelsens utforming og estetikk vil arbeides frem i planprosessen, men utgangspunktet er at det gjøres plangrep som sikrer bebyggelse som etableres skånsomt i terrenget med minst mulig terrenginngrep og mest mulig bevaring av naturtomt. Med relativt romslige tomtestørrelser vil dette bli et område der det etableres boliger av høy standard.

Uterom og uteoppholdsareal

Boligformålet vil reguleres med innregulerte tomtegrenser. Planen vil gi minimumskrav til uteoppholdsarealer på enkelttomter sammen med maksimumsnivåer for bebyggt areal %BYA. Det kan legges til bestemmelser om %-andel harde flater.

Det reguleres grønne fellesarealer og felles lekeplass i planområdet. Sentralt i planområdet opparbeides felles lekeplass på minimum 900 m². Denne lekeplassen bør bestå delvis av opparbeidet dekke med fastmonterte lekeapparater og sandkasse for de minste barna, men også delvis bestå som naturtomt med eksisterende vegetasjon som stimulerer til frilek og kreativitet for både yngre og eldre barn.



Figur 6 Lekeplass med korridor mot friarealer (Bjar Arkitekter)

Grønnstruktur

Det planlegges en grønn korridor fra regulert lekeplass til øvrig friareal og grønnstruktur lenger nord i planområdet (se figur 6). Korridoren er plassert slik at den passer naturlig inn i terrenget. I dag former terrenget en slak rygg som naturlig avgrensner tomten på østsiden mot tomten på vestsiden, og tanken er at denne skal gis en bredde og en oppmerksomhet som gjør den til en naturlig forflytningssone mellom lekeplass og øvrig friareal, da særlig i lek og rekreasjon.

Korridoren vil beholdes som naturtomt og vil ikke bli tilgjengelig for bil eller andre kjøretøy.

Grønnstruktur nord i planområdet vil reguleres som friområde. Disse arealene vil tjene ikke bare som rekreasjonsareal og grønn lunge, men også som vegetasjonsbuffer mellom eksisterende boligbebyggelse i Sverres vei og nytt boligområde på åsen. Det legges opp til at arealet beholdes som naturtomt som inspirerer til lek og uteopphold. Da friarealet legges til et overgangsområde, vil det bli en naturlig møteplass for barn fra både nytt og eksisterende boligfelt.

Funksjoner

Boligområdet planlegges med alle funksjoner som sikrer kvalitet og godt bomiljø, herunder adkomst og snuplasser, renovasjonspunkter, lekeplass, friarealer og utendørs møteplasser.

Arkitektur og estetiske forhold

Det legges opp til at tomtene skal bebygges med arkitekttegnet bebyggelse med estetisk utforming som er tilpasset omgivelsene i både materialvalg og fargevalg. Boligene skal etableres skånsomt i terrenget med minst mulig terrenginngrep og mest mulig bevaring av naturtomt.

Siktlinjer

Områdets relativt flate karakter gjør at det blir forhold med gode og oversiktlige siktlinjer. At planområdet ligger på en høyde

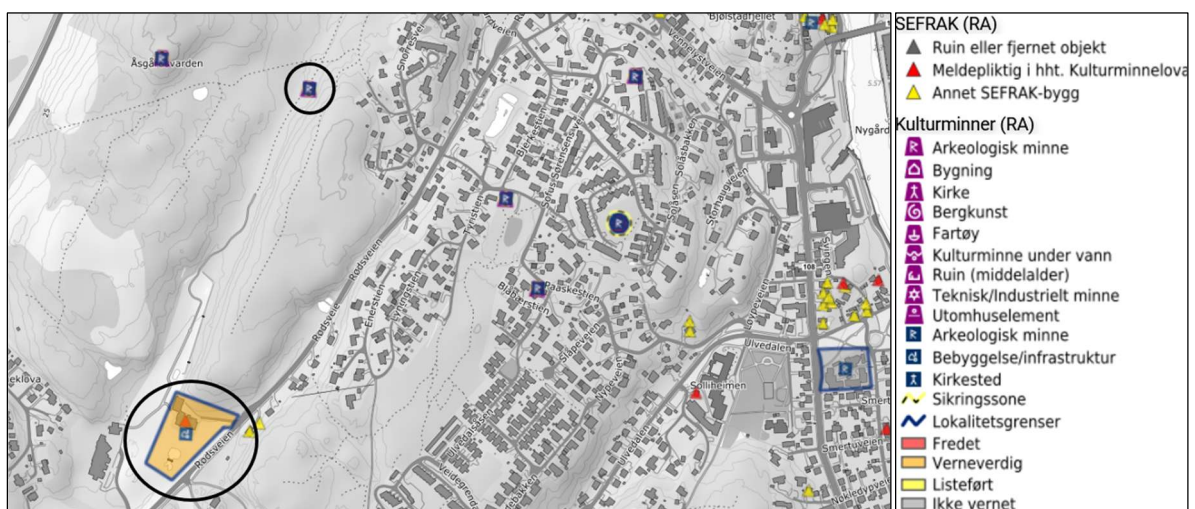
Landskapstilpasning

Det legges opp til høy grad av tilpasning til eksisterende landskap. Bebyggelsen planlegges etter topografi på tomten slik at eldre trær og naturtomt vil omkranse de ferdige boligene.

Det vil kreve delvis omfattende terrengendringer å anlegge adkomstvei opp til boligområdet. Samtidig vil dette gjøre at området blir tilgjengelig på en helt annen måte enn i dag. Adkomstveien vil være et viktig element som skal tillegges fokus, for å sikre at dette landskapstrekket inngår som del av en naturlig landskapsform.

Kulturminner

Innenfor planområdet er det ingen registrerte kulturminner. Nedenfor beskrives de nærmeste kulturminnene til planområdet, både verneverdige lokaliteter/kulturmiljø og automatisk fredete kulturminner (forminner).



Figur 7 Kulturminner (RA/Sefrak)

Umiddelbart sør for planområdet ligger Ekheim, villaen i dragestil som ble oppført i årene 1896-1900. Villaen er tegnet av den lokale arkitekten Ole Andreas Sverre.

Terje Høili kjøpte Ekheim i 2006. Villaen hadde stort behov for restaurering da den ble overtatt av Høili. Opprinnelig var villa Ekheim eid av Kjær-familien, der Anders Kjær bodde til sin død i 1981.

Villaen ble tilbudt til kommunen, vederlagsfritt, men kommunen takket nei. I 1983 ble den derfor i stedet solgt til Hroar Hansen og senere overdratt til hans kone, Bitten Bekkevold. I disse årene tiltok forfallet av eiendommen ytterligere, inntil Høili kjøpte eiendommen og begynte den omfattende restaureringen av både eksteriør, interiør og hage.

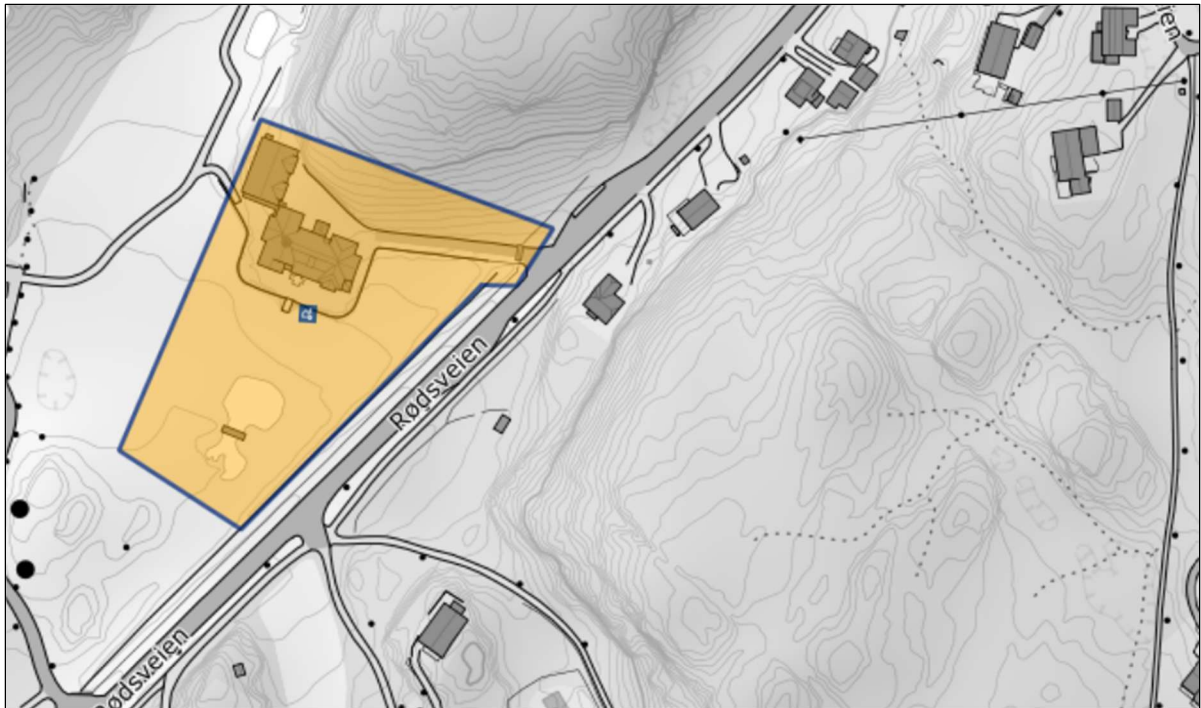
I dag fremstår villa Ekheim som et prakteksemplar i dragestil. Ekheim er Norges største privatbolig i dragestil, med et areal på 1.500 m².

Boligen benyttes i dag i liten grad som bolig, men driftes i kulturbevaringsøyemed. Lokalene benyttes i noen grad til tilstelninger, selskaper og samlinger, men i like stor grad til omvisninger og utleie til aktører som har behov for historiske lokaler som utgangspunkt for sine aktiviteter (eksempelvis til film og fotografi).



Figur 8 Villa Ekheim (Foto: Kine Jensen)

I november 2024 ble villa Ekheim med hage oppført som regionalt verneverdig kulturmiljø av avdeling for kulturarv i Østfold fylkeskommune. Bygningene er Sefrak-registrert med meldeplikt etter Kulturminneloven.



Figur 9 Ekheim oppført som regionalt verneverdig kulturmiljø av Østfold fylkeskommune i november 2024

Utfordringen for Ekheim er at anlegget er kostbart å drifte og vedlikeholde. Hovedhuset har en grunnflate på 500 m², to etasjer pluss loft, kjeller og tårnværelse. Frem til nå har Høili-familien påkostet drift og vedlikehold, men dette vil bli for kostbart å videreføre i fremtiden.

Kommunen ble tilbudt å overta villaen på 80-tallet, men takket nei, sannsynligvis også av økonomiske årsaker. Nå som fylkeskommunen har vernet villa Ekheim og bekreftet boligens viktige rolle i kulturhistorien, må det tenkes nytt med hensyn til hvem som skal ta kostnadene for løpende drift og vedlikehold av dette viktige kulturhistoriske objektet.

Dette planinitiativet foreslår å utvikle et boligfelt i harmoni med villa Ekheim med det formål at overskuddet fra tomteutvikling og tomtsalg skal inngå i et fond som utelukkende skal gå til drift og vedlikehold av villaen og hagen. På denne måten vil man sikre at kulturminnet overlever også i fremtiden, og at det bevares i god stand også til fremtidige generasjoner.

Alternativet vil sannsynligvis være at kommune og fylkeskommune i fremtiden bidrar med midler til bevaring, drift og vedlikehold av denne verneverdige praktieendommen.



Figur 10 Miljødirektoratets markering av hule eiker som omkranser villa Ekheim (Kilde: Mdir)

I tilknytning til villa Ekheim er det bevart en rekke eldre hule eiker. Disse er registrert som viktige naturtyper av Miljødirektoratet, men spiller også en viktig rolle i kulturmiljøet som omkranser villa Ekheim. De hule eikene som er en del av tunet og kulturmiljøet på Ekheim, vil ikke berøres av boligutvikling lenger opp i åsen.



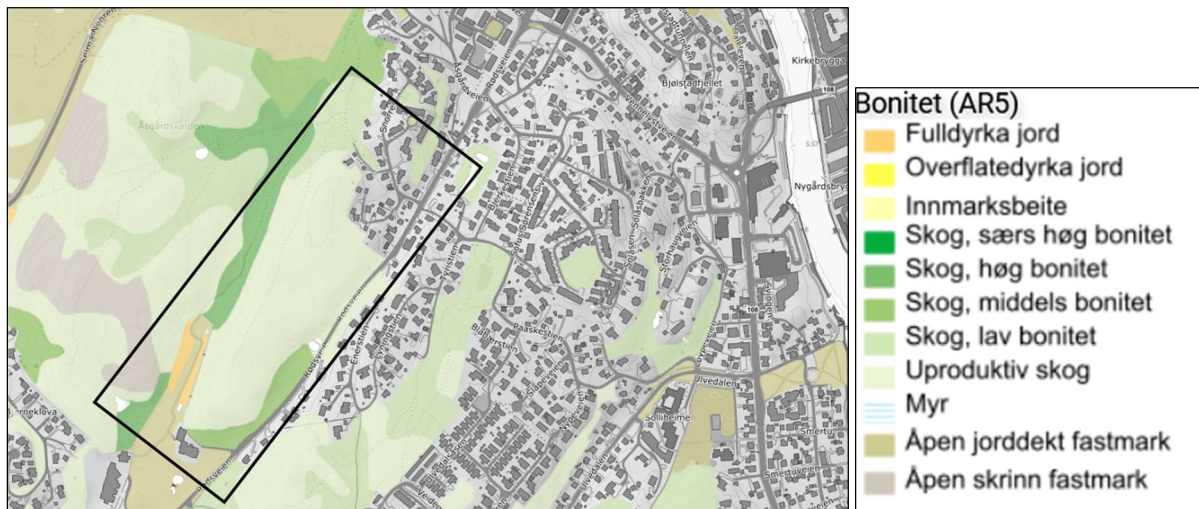
Figur 11 Markering av automatisk fredet kulturminne nord i planområdet

Litt vest for den nordligste delen av planområdet ligger et automatisk fredet kulturminne (fredet etter Kulturminneloven av 1978). Dette er et bosettingsminne fra yngre steinalder. Boplassen er registrert og delvis utgravd av Erling Johansen.

Tiltak i området der kulturminnet er lokalisert, skal avklares med Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune. Det forventes ikke arealkonflikter mellom utbygging i planområdet og dette kulturminnet.

Naturverdier

Arealet består i dag av skog med lav bonitet eller uproduktiv skog. Skogen er markert som eldre blandingskog.



Figur 12 AR5

I planområdet er det ikke registrert arter med KU-verdi som gir konflikt til utbygging. Kartutsnittet nedenfor viser registrerte kulturtyper i og i nærheten til planområdet. Lengst sør i kartet ser vi de hule eikene rundt villa Ekheim, registrert med KU-verdier middels stor, stor og svært stor verdi. Disse eikene vil ikke bli berørt av utbygging i planområdet.



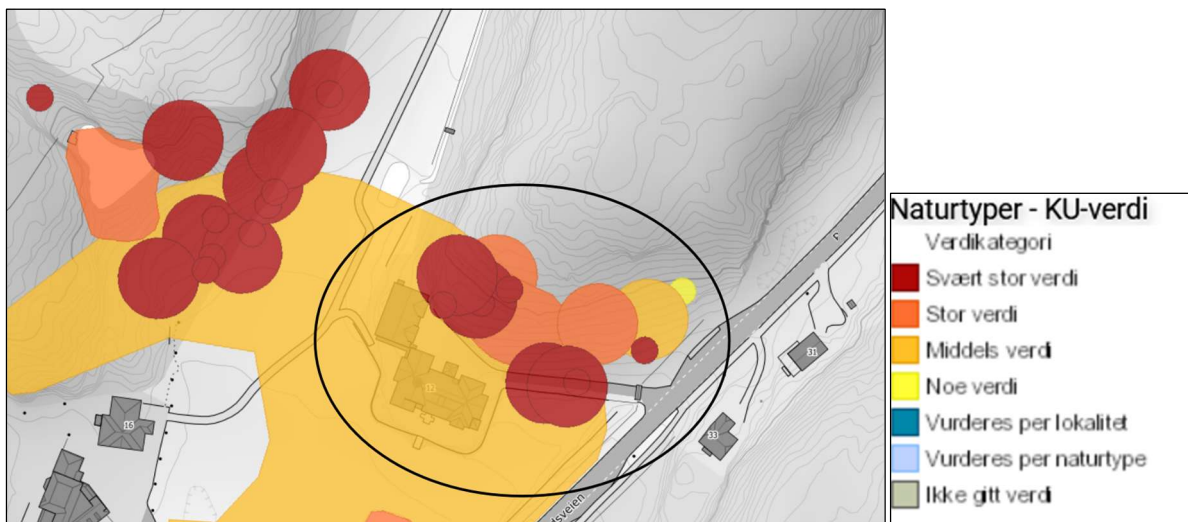
Figur 13 KU-verdi, naturtyper (Miljødirektoratet)

Datsettet KU-verdi viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veileder M-1941 *Konsekvensutredninger for klima og miljø*. Datsettet baserer seg på datsettet *Naturtyper* etter DN's håndbok 13. Datsettet indikerer hvor det kan være behov for i arealplanlegging og reguleringsplanarbeid.

Det er fortsatt de hule eikene som innrammer Ekheims gårdsplass som er registrert med stor og svært stor KU-verdi (oransje og røde markeringer). Parklandskapet har guloransje verdi (middels verdi), se figur 13 og 14.

Da planinitiativet vil få krav om konsekvensutredning av andre årsaker (motstrid til overordnet plan), vil en utredning om hvordan et nytt boligfelt i åsen vil påvirke parkanlegget og trærne rundt Ekheim, naturlig inngå som et tema i en KU for planen.

Se mer om konsekvensutredning i punkt l) nedenfor.



Figur 14 Nærbilde av kartutsnitt for Ekheim med tilhørende trær markert

Rekreasjonsverdier

I hvilket omfang området er brukt til friluftaktiviteter og annen rekreasjon er ukjent. Dette vil utredes i planprosessen. Ifølge forslagsstiller er det begrenset med aktivitet i området.

Naboer som varsles om oppstart av planarbeid vil i innspill til planarbeidet ha mulighet til å redegjøre for hvorvidt de er aktive brukere av arealet til rekreasjons- og fritidsformål

Området er ikke registrert som et viktig friluftsområde.

Adkomst

Adkomstløsninger og terrengendringer som må til for å sikre fornuftig adkomst til området, vil utredes i planprosessen. Det legges i utgangspunktet opp til at felles adkomst til boligområdet opparbeides via Sverres vei.

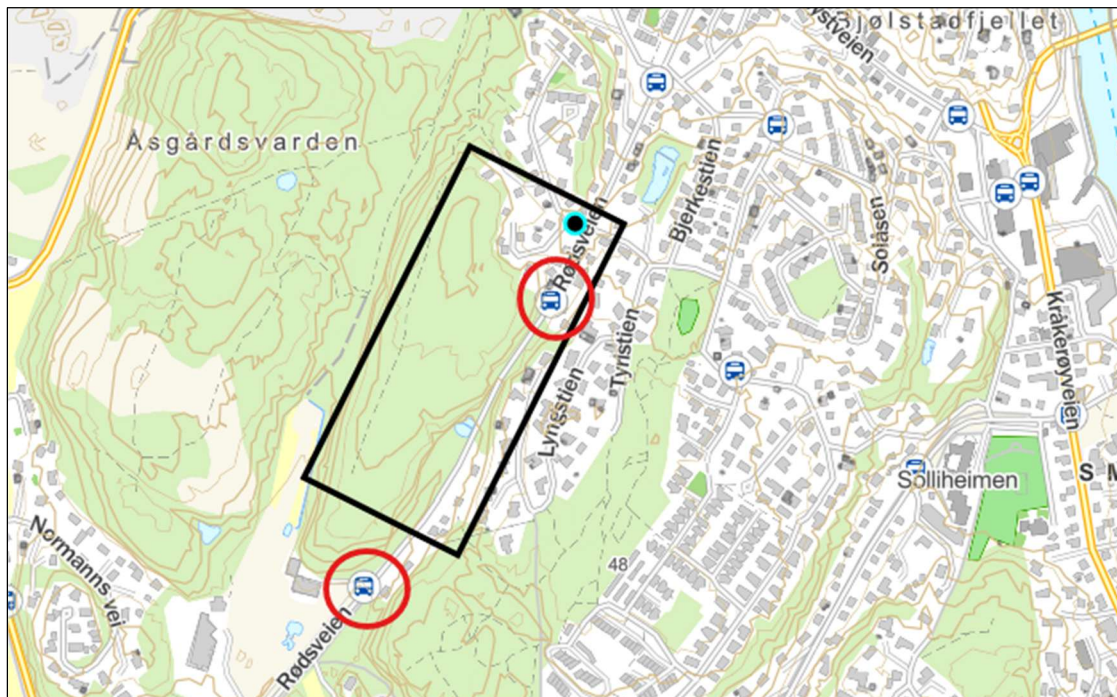
Internt på området planlegges det smale veier med lave hastigheter. Svake kurver vil bidra tilsvarende. Dette er et kjent prinsipp fra tidlig utbygging av boligområder på Kråkerøy, og erfaring har vist at dette i praksis fungerer godt.

Snarveger

Regulering/planlegging av snarveier vil bero på en analyse av området og estimert fremtidig bruk. Det kan være hensiktsmessig med innregulerte snarveier for gående og syklende, men med et relativt kupert terreng mot fylkesvei vil det være begrenset med muligheter for å anlegge snarveier fra hovedveinett og inn mot boligområdet. Snarveier inne i planområdet kan reguleres inn og/eller utvikle seg organisk etter området tas i bruk.

Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer

God tilgang til offentlig kommunikasjon med busstopp ved Ekheim (Rød gård) og ved Rødsveien 10 (Rødsfjellet). Totalt 15 avganger per dag.



Figur 15 Markering av busstopp i/ved planområdet

Kort vei til skoler og barnehager. For liste, se punkt H.

Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning

Alle tomter etableres med parkering på egen tomt. Minimum og maksimum antall p-plasser per boenhet defineres i planens bestemmelser. Parkering kan etableres i garasje, carport eller på terreng.

Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger

Da planområdet i dag er naturtomt, hovedsakelig skog med stedvis fjell i dagen, har området i dag naturlig avrenning.

Ved utvikling av området vil overvannshåndtering og vann og avløp være tema som utredes i planprosessen og beskrives i en VAO-rammeplan for området. På arealet vil det være naturlig at overvann fordrøyes og håndteres internt i planområdet. Lav utnyttelsesgrad med mye naturlig vegetasjon i et kupert terreng gir gode vilkår for utarbeidelse av en overvannsplan som baseres på høy grad av naturlig infiltrasjon i kombinasjon med vannspeil og andre åpne overvannsløsninger.

Flomveier og fordrøyning av større overvannsmengder ved ekstremvær vil utredes i planprosessen.

F. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Det bør legges tydelige rammer for bebyggelsens tilpasning til terreng og landskap, for å sikre at naturkvalitetene i området bevares i størst mulig grad når bebyggelse og infrastruktur etableres.

Grunneier planlegger strenge reguleringsbestemmelser for grunnmurhøyder og avtrapping av bebyggelse, for de tomtene som vil få størst helling. I tillegg til reguleringsbestemmelser som sikrer dette, kan privatrettslige rammer vurderes.

Reguleringsbestemmelser må omtale hensynet til viktig vegetasjon og høydemessig tilpassing, for å sikre et boligområde med høy estetisk kvalitet og særlig gode naturkvaliteter.

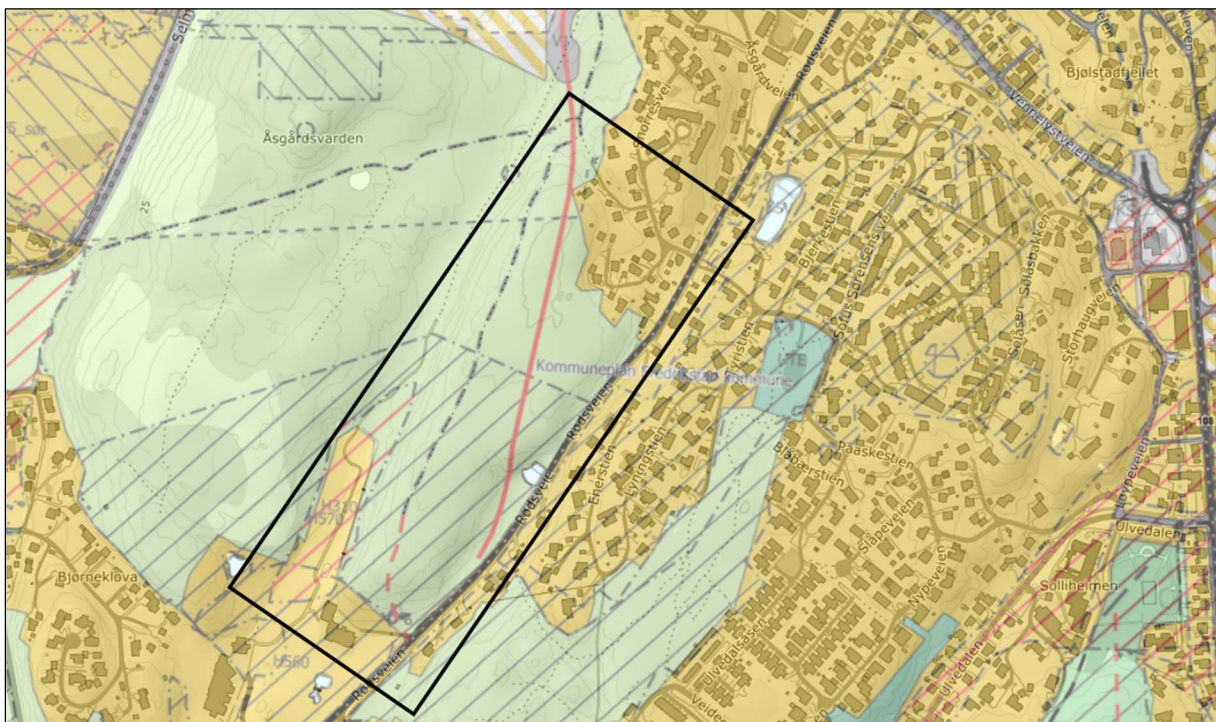
Mønehøyder og gesimshøyder skal ta utgangspunkt i eksisterende terreng, og refereres til nytt terreng der det kan være aktuelt med forstøtningsmurer som tilpasser seg terrengmessige forhold på visse anviste tomter.

G. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

I kommuneplanens arealdel, Kommuneplan for Fredrikstad 2023-2035, er planområdet avsatt til LNF – tiltak for stedbunden næring. Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone Kulturmiljø H570.

Planinitiativet er i motstrid til kommuneplanen hva gjelder arealformål. Planområdet ønskes regulert til frittliggende boligbebyggelse. Årsakene til at det fremmes et planinitiativ i motstrid til kommuneplanen, er at

- A) Initiativet er en mulighet for å sikre fremtidig vedlikehold av Ekheim med hage, ved at overskuddet fra tomtesalg i boligområdet går inn i et fond som skal øremerkes vedlikehold av Ekheim og
- B) Området er velegnet til eneboligbebyggelse i øvre standardsjikt, med flott utsikt og omkranset av vakker naturtomt.
- C) Området er i dag lite benyttet som rekreasjonsområde



Figur 16 Utsnitt fra kommuneplan for Fredrikstad

Det har vært planlagt at ny riksvei skulle gå i tunell gjennom åsen, vedtatt i reguleringsplan for Ny RV 108 av 31.03.2005. Innkjøringen til tunnelen skulle gå ca. midt i planområdet, avkjøring fra Rødsveien. Reguleringsplanen er 20 år gammel og veien er pt ikke realisert. Trasé for riksveien er fortsatt inkludert i kommuneplanens arealdel.



Figur 17 Reguleringsplan for Ny RV 108 (vedtatt 31.03.2005)

H. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Eiendomsforhold er avklart.

Det er per i dag ingen kjent motstand til reguleringsarbeidet fra naboer eller andre grunneiere i området. Innspill til reguleringsarbeidet ved kunngjøring om oppstart vil kartlegge eventuelle innvendinger.

Kommunens planavdeling har i utgangspunktet signalisert en skeptisk holdning til planarbeidet, men dette dreier seg i all hovedsak om plansituasjonen, da foreslått bruk av området er i motstrid til vedtatt arealplan for kommunen.

Det kreves ikke private veiretter eller andre tillatelser for å gjennomføre utbygging, da hele planområdet har samme grunneier. Kapasitet på strømmettet, vann- og avløpsanlegg må utredes i planprosessen. Tilkobling til strømmett, vann og avløp utredes i planprosessen.

Vesentlige interesser:

Berørte grunneiere

Fylkeskommunen som grunneier for fylkesvei vil bli berørt av planen, da adkomst til området forutsetter at avkjøring fra fylkesvei utvides.

Berørte naboer

Ved utvidelse av eksisterende adkomstvei gjennom eksisterende boligfelt, kan det være aktuelt å avbøte ulemper for nærmeste naboer ved å tilby ekstra tomtearealer tilliggende deres

eiendommer. Dette kan gjelde f eks. for gnr 423 bnr 132-134. Eiendommen med gbnr 423/132 vil bli mest berørt av planlagt adkomstvei (se skisse i figur 4).

Lokalsamfunn og velforeninger

En utbygging som planlagt vil ikke få særlige negative konsekvenser for lokalsamfunnet. Attraktive tomter i dette området vil derimot kunne tiltrekke seg innbyggere med viktig kompetanse for både byen og regionen.

Disse tomtene vil gjøre det attraktivt å søke mot Fredrikstad og skjærgården nærhet. Det er viktig å se de lange linjene som vil følge av etablering av et attraktivt nytt boligområde sentralt i Fredrikstad.

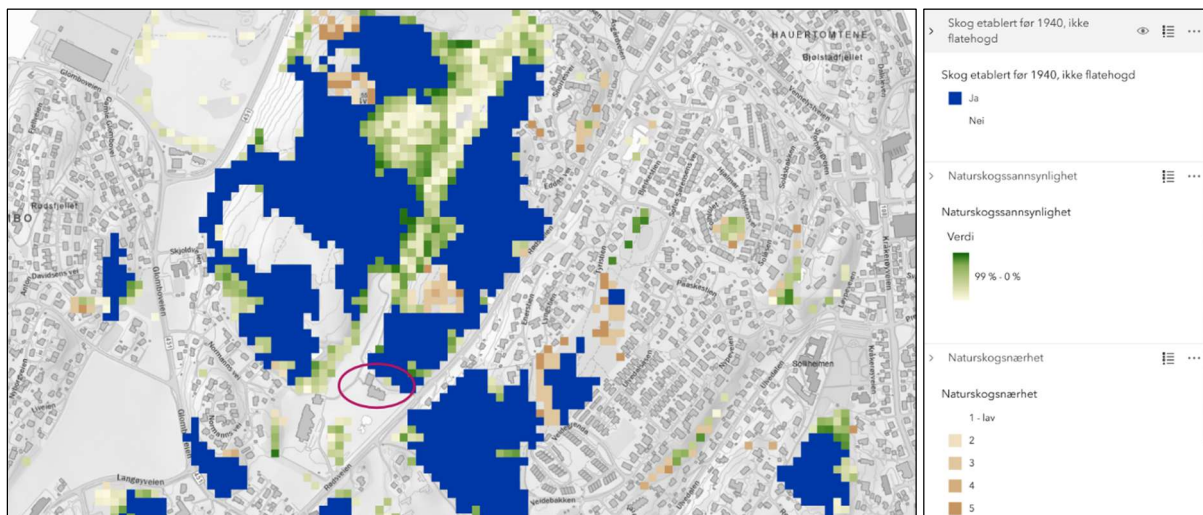
Det vil være viktig å se utviklingen av dette boligfeltet i sammenheng med bakgrunnen for for det, altså den hensikt å sikre framtidig vedlikehold og bevaring av Ekheim, noe som vil være av betydning for lokalsamfunn.

Overordna myndigheter

En del av hensikten bak prosjektet i Rødsveien vest, vil være å koble dette opp mot fremtidig bevaring av Ekheim. Ekheim har regional verdi og det vil være i overordnede myndigheters interesse å se nøyere på de positive synergieffektene som vil kunne skapes via en utbygging som skissert i dette planinitiativet.

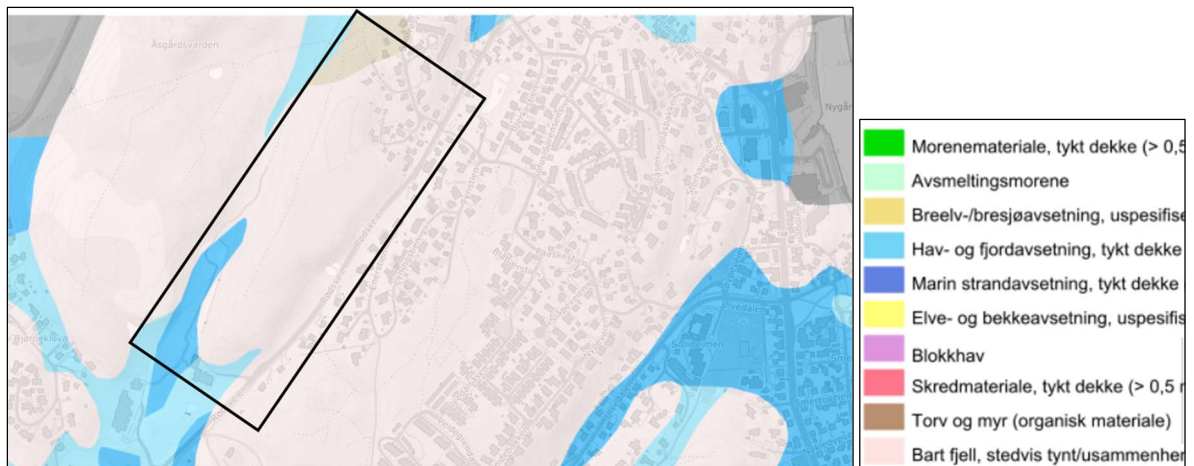
Naturmangfold

Da området i dag er et område med eldre skog (muligvis «gammelskog»), må naturmangfold og konsekvenser for biologisk mangfold kartlegges og funn samles i en rapport om biologisk mangfold i området. Tilgjengelige databaser viser pt ikke funn av rødlistede arter i planområdet. Miljødirektoratets betaversjon av det nye naturskogkartet V1 indikerer at store deler av planområdet har skog etablert før 1940. Dette indikerer at det potensielt kan finnes viktige naturverdier og biotoper i planområdet.



Figur 18 Betaversjon av Naturskogkart V1 (Miljødirektoratet)

Kartdatabasen i Norges Geologiske Undersøkelser (NGU) viser at planområdet i all hovedsak består av fjell/bart uten infiltrasjonsevne, med stedvis tynt/usammenhengende dekke.



Befaring i området støtter NGUs kartlegging og viser typisk naturtomt med eldre barskog og lyng, stedvis fjell i dagen.



Figur 19 Bilder fra befaring i åsen

Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensning, grunnforhold, mm.)

- Det skal tilrettelegges for åpne overvannsløsninger, blågrønne løsninger og naturlige overvannstraseer.
- Støy antas ikke å være et problem for denne type utbygging. Støybelastning fra fylkesveien vil være minimal, både sett ut fra ÅDT på fylkesvei og planområdets beliggenhet høyere i terrenget enn fylkesveien. Det antas at planområdet som helhet vil ligge innenfor grønn støysone og i seg selv ikke generere sjenerende støy mot omgivelsene.

- Arealet er i hovedsak fjell i dagen og fjell med tynt vegetasjonsdekke. Det forventes ikke stabilitetsutfordringer. Utbygging vil medføre en del terrengendringer inkludert massebalansering. Omfanget av dette vil utredes i planprosessen.
- Det forventes ikke utfordringer mht forurensing
- Lysforurensing; ikke mer enn normalt for områder med frittliggende boligbebyggelse. En veilysplan for vei og uteområder kan utarbeides i planprosessen.
- Bærekraft: FNs bærekraftsmål vil bli førende for arbeidet med bærekraft i prosjektet. Planarbeidet vil vise hvordan planen kan bidra til FNs bærekraftsmål.

Kulturminner, kulturmiljø

Ikke relevant, utover nærhet og kobling mot villa Ekheim, som er omtalt annet sted i planinitiativet.

Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse

Vi vurderer utbygging i planområdet som et selvstendig prosjekt som i liten grad vil påvirke omkringliggende bebyggelse. Her kan etableres en enhetlig bebyggelse med stort fokus på estetisk kvalitet og arkitektonisk utforming på høyt nivå.

Barn og unges oppvekstvilkår

Det planlegges tomter for større og mindre eneboliger, eventuelt for tomannsboliger. Boligtyper som er populære familieboliger. Boligtomtene vil reguleres med felles friområder, lekearealer og opparbeidet lekeplass. Det forventes at boligområdet vil gi gode oppvekstvilkår for barn og unge på Kråkerøy. Boligene vil være moderne, energieffektive og omkranset av naturtomt, frisk luft og upåklagelig utsikt. Kort vei til tiliggende etablerte boligområder.

Utbyggingen vil øke antallet barn i området. Skole- og barnehagekapasiteten i området vil kartlegges i planarbeidet. Nærliggende skoler og barnehager inkluderer:

- Smertulia barnehage
- Kråkeby barnehage
- Glombo barnehage
- Tørkopp Fus barnehage
- Rødsmyra skole, trinn 1-7
- Rød skole Kråkerøy, trinn 1-7
- Wang ung, trinn 7-10
- Kråkerøy ungdomsskole, trinn 8-10

I. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

ROS-analyse utarbeides i planprosessen og følger komplett planforslag.

Følgende tema kan være aktuelt for planområdet:

- Naturlig terrengformasjoner som utgjør spesiell fare, nødvendige sikringstiltak
- Kulturminner (omkringliggende)
- Responstid for utrykning
- Anleggsarbeider ved terrengendringer/massebalansering (støy, fallulykker mv)
- Brannvann, trykk

Utarbeidelse av ROS-analyse vil følge DSBs veileder, og 59 ulike tema vil med denne metoden bli vurdert opp mot planområdet og fremtidige tiltak.

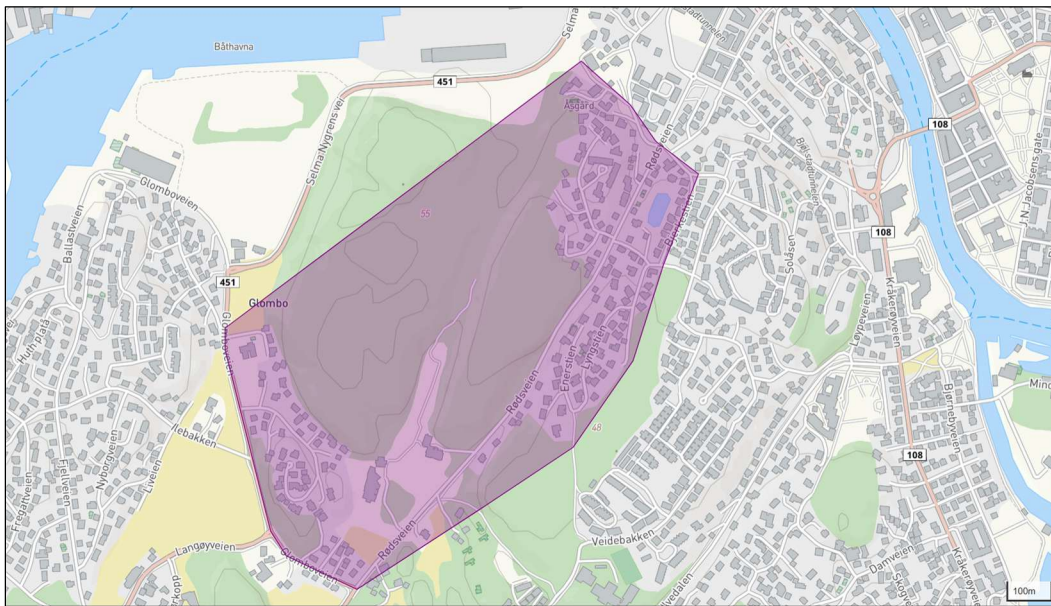
J. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Offentlige organer m.fl.

- Østfold fylkeskommune
- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Statens vegvesen
- NVE
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap
- Elvia AS
- Østfold kollektivtrafikk
- Fredrikstad kommune
- Fredrikstad brannvesen
- Eventuelt andre instanser kommunen ønsker at blir varslet

Naboer

I hovedsak alle naboer i markert område vil bli varslet om planoppstart:



Figur 20 Varslingsområde

K. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Avklares i oppstartsmøtet.

L. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planarbeidet vil være omfattet av KU-forskriften og utløse krav om konsekvensutredning etter forskriftens vedlegg 1 punkt 25: Nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med

overordnet plan. Etter forskriften skal slike plansaker alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.

Relevante utredningstema vil omfatte:

- Påvirkning på naturtyper, biologisk mangfold, verdifulle landskap eller kulturmiljøer
- Massebalanse/terrengendringer
- Konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon
- Planens relasjon til statlige eller regionale planretningslinjer eller planbestemmelser

En konsekvensutredning skal følge prinsippene i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.* (2017).

Hva som skal inngå i en KU for planarbeidet, og hvorvidt det skal utarbeides planprogram, må avklares i oppstartsmøtet eller ved politisk behandling av planinitiativet.

Et KU-notat som besvarer forskriften punktvis, finnes som vedlegg til planinitiativet.

Vedlegg - Prosess for behandling av planinitiativ i Fredrikstad kommune:

1. Plankonsulent må innhente informasjon før et planinitiativ oversendes kommunen. Kommunen anbefaler plankonsulent å ta tidlig kontakt med aktuelle lokalsamfunnsutvalg i denne prosessen for å opprette en dialog. Lokalsamfunnsutvalgene: <https://www.fredrikstad.kommune.no/lokalsamfunn>
2. Plankonsulent svarer ut punktene i malen og sender planinitiativet, i Word format, til kommunen.
3. Gebyr for planinitiativ sendes til forslagstiller.
4. Saksbehandler i kommunen går igjennom planinitiativet og sjekker at den inneholder tilstrekkelig informasjon til videre behandling internt. Det gis en tilbakemelding på eventuelle mangler og behov for rettelser.
5. Når planinitiativet oppfyller kravene i forskrift skal plankonsulent ta kontakt med det aktuelle lokalsamfunnet for å presentere og få innspill på planinitiativet. Kontaktinfo til leder for lokalsamfunnet finnes på nettsiden til kommunen. <https://www.fredrikstad.kommune.no/lokalsamfunn>. Eventuelle innspill fra lokalsamfunn oversendes kommunen.
6. Saksbehandler sørger for at planinitiativet drøftes internt med ulike kommunale etater som gir tilbakemeldinger.
7. Saksbehandler sammenstiller tilbakemeldinger og oversender dette til plankonsulent.
8. Saksbehandler innkaller, ved behov, planforlagstiller til et møte for å gå igjennom planinitiativet, før planinitiativet sendes til politisk behandling.
9. Saksbehandler mottar om nødvendig omarbeidet planinitiativ.
10. Saksbehandler forbereder sak til politisk behandling av planinitiativet vurderes om det er grunnlag for å starte opp en reguleringsplanprosess.
11. Politisk behandling av planinitiativet.
12. Dersom planarbeidene fortsetter, innkalles det til formelt oppstartsmøte der eventuelle endringer grunnet politisk behandling tas opp.

KU-notat

Vedlegg til planinitiativ for Rødsveien Vest

1. Planarbeidets forhold til Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Notatet redegjør for forholdet til ulike deler av forskriften med vedlegg, med det formål å utrede hvorvidt planarbeidet vil utløse behov for konsekvensutredning og utarbeides med planprogram eller melding.

2. § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

§ 6	Forslagsstillers vurdering
a) Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II	Ikke relevant.
Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.	Reguleringsarbeidet omfatter tiltak nevnt i vedlegg 1, punkt 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Se detaljert liste over tiltak i vedlegg I i notatets punkt 2.1
Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven	Ikke relevant.

Delkonklusjon: Planarbeidet omfatter planlegging for formål som skissert i vedlegg 1 punkt 25 og faller derav inn under planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

2.1. Vedlegg 1

Vedlegg 1	Forslagsstillers vurdering
1. Råoljeraffinerier (med unntak av virksomheter som utelukkende produserer smøremidler av råolje) og anlegg for omdanning til gass og væske av 500 tonn kull eller oljeskifer eller mer pr. døgn.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
2. Varmekraftverk og andre forbrenningsinstallasjoner, også mobile og midlertidige gasskraftverk. Kjernekraftverk og andre kjernereaktorer.	Ikke aktuelt for planarbeidet.

3. Anlegg for opparbeiding av bestrålt kjernebrensel og relatert virksomhet	Ikke aktuelt for planarbeidet.
4. Integreerte anlegg for førstegangssmelting av støpejern og stål. Anlegg for produksjon av ikke-jernholdige råmetaller fra malm, konsentrater eller sekundærråstoffer ved hjelp av metallurgiske, kjemiske eller elektrolytiske prosesser.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
5. Anlegg for utvinning av asbest og for behandling og bearbeiding av asbest og produkter som inneholder asbest	Ikke aktuelt for planarbeidet.
6. Integreerte kjemiske installasjoner, dvs. anlegg for fremstilling i industriell målestokk av stoffer ved hjelp av kjemiske omdanningsprosesser, der flere enheter ligger ved siden av hverandre og funksjonelt sett hører sammen, og som er beregnet på fremstilling av organiske basiskjemikalier, uorganiske basiskjemikalier fosfor-, nitrogen- eller kaliumgjødsel, basisprodukter for plantevernmidler og biocider, sprengstoff eller fremstilling av farmasøytiske basisprodukter ved hjelp av kjemiske eller biologiske metoder.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
7. Jernbanelinjer for langdistansetraffikk. Flyplasser med en rullebane på 1600 meter eller lengre . Motorveier og andre avkjørselsfrie veier som er forbeholdt motorisert trafikk. Ny vei med minst fire kjørefelt eller utvidelse av eksisterende til fire kjørefelt eller mer. Forstads- og T-baner med investeringskostnader på mer enn 750 millioner kr eller andre vei- og jernbanetiltak med investeringskostnader på mer enn 750 millioner kr.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
8. Etablering av innlands vannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der skip over 1 350 tonn kan seile. Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe. Ferjekaier inngår i punkt 7.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
9. Anlegg for behandling av farlig avfall ved forbrenning, kjemisk behandling som definert i bilag I til Europaparlamentets og Rådets direktiv 2008/98EF av 19. november 2008.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
10. Avfallsanlegg for behandling av husholdnings- og næringsavfall ved forbrenning eller kjemisk behandling med en kapasitet på mer enn 100 tonn per dag.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
11. Anlegg for grunnvann der den mengden vann som tas ut eller infiltreres utgjør minst 10 millioner m ³ pr. år.	Ikke aktuelt for planarbeidet.

<p>12. Anlegg for transport av vann mellom nedbørfelt der denne transporten har som mål å motvirke eventuell vannmangel, og der mengden vann som transporteres overstiger 100 millioner m³ pr. år. Konesjonspliktige anlegg for transport av vann mellom nedbørfelt der den gjennomsnittlige vannmengde i det nedbørfeltet det transporteres vann fra overstiger 2000 millioner m³ pr. år gjennom flere år, og der den transporterte vannmengden overstiger 5 % av denne mengden.</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>
<p>13. Renseanlegg for spillvann med en kapasitet på over 150 000 personekvivalenter.</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>
<p>14. Utvinning av olje og naturgass i kommersiell hensikt.</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>
<p>15. Dammer og andre anlegg for oppdemming eller varig lagring av vann dersom mengde oppdemmet eller lagret vann overstiger 10 millioner m³. Vannkraftverk med en årlig produksjon over 40 GWh.</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>
<p>16. Rørledninger med en diameter på over 800 mm og en lengde på over 40 km til transport av gass, olje og kjemikalier eller til transport av CO₂-strømmer med sikte på geologisk lagring.</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>
<p>17. Anlegg for intensivt fjørfe- eller svineavl med plass til mer enn 85 000 broilere, 60 000 høner eller 3 000 slaktegriser/900 purker.</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>
<p>18. Industrianlegg for produksjon av papirmasse/fibermasse fra tømmer eller produksjon av papir og papp med en produksjonskapasitet på mer enn 200 tonn pr. dag.</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>
<p>19. Uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser dersom minst 200 dekar samlet overflate blir berørt eller samlet uttak omfatter mer enn 2 millioner m³ masse, eller uttak av torv på et område større enn 200 dekar.</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>
<p>20. Kraftledninger og jord- og sjøkabler med spenning 132 kV eller høyere og en lengde på mer enn 15 km.</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>
<p>21. Lagringsanlegg for olje eller petrokjemiske eller kjemiske produkter med en kapasitet på 200 000 tonn eller mer.</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>
<p>22. Anlegg for CO₂-fangst med sikte på geologisk lagring fra anlegg som omfattes av vedlegget eller av petroleumsloven.</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>
<p>23. Lagringsanlegg for geologisk lagring av CO₂ og tilhørende overflate- og injeksjonsinstallasjoner (med visse unntak).</p>	<p>Ikke aktuelt for planarbeidet.</p>

24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² .	Ikke aktuelt for planarbeidet.
25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.	Aktuelt for planarbeidet. Rødsveien Vest er et nytt boligfelt som ikke samsvarer med arealformål i kommuneplanen.
26. Større militære skyte- og øvingsfelt.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
27. Omlasting av olje og gass fra skip til skip av et visst omfang eller frekvens.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
28. Vindkraftanlegg med en installert effekt på mer enn 10 MW.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
29. Verneområder større enn 250 km ² .	Ikke aktuelt for planarbeidet.
30. Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget.	N/A

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning med planprogram eller melding etter § 6 vedlegg 1.

3. § 7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

§ 7	Forslagsstillers vurdering
Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven	Ikke aktuelt for planarbeidet.
Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.	Ikke aktuelt for planarbeidet.

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

4. § 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

§ 8	Forslagsstillers vurdering
Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II	Ikke relevant for planarbeidet.
Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.	Ikke relevant for planarbeidet.

Delkonklusjon: Det er gjort en vurdering av planarbeidet etter forskriftens vedlegg II i samsvar med vurderingskriteriene i § 10.

4.1. Vedlegg II

Vedlegg II	Forslagsstillers vurdering
------------	----------------------------

1. Jordbruk, skogbruk og akvakultur (inkl. omstrukturering av jordeiendommer, opprettelse av intensivt landbruk eller dyrehold, nydyrking over 50 daa, avskoging, akvakultur mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
2. Utvinningsindustri (mineraluttak, gruvedrift, dypboring, utvinning av olje/gass/malm mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
3. Energianlegg (Anlegg for produksjon av elektrisk energi, lagring av gasser eller fossilt brensel, kraftledninger, bearbeidning av radioaktivt avfall, vannkraft, CO2-lagring mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
4. Produksjon og bearbeidning av metall (produksjonsanlegg for metaller, overflatebehandling av metaller, bilproduksjon, skipsverft mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
5. Mineralindustri (Koksverft, sementproduksjon, produksjon av glass, asbestprodukter, takstein, murstein mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
6. Kjemisk industri (produksjon av kjemikalier, plantevernmidler, petrokjemiske produkter mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
7. Næringsmiddelindustri (bryggerier, slakterier og fremstilling av næringsmidler som stivelse, sukkervarer, meieriprodukter, plante-/dyrefett mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
8. Tekstil-, lærvare-, trevare- og papirindustri (produksjon av papir/papp, farging av tekstil, skinngarverier mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
9. Gummiindustri (produksjon av elastomerprodukter)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
10. Infrastrukturprosjekter:	
a) Utviklingsprosjekter for industriområder.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
c) Bygging av jernbane og anlegg for omlasting av gods, samt terminaler som betjener flere transportsystemer.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
d) Bygging av flyplasser eller landingsplass for helikopter	Ikke aktuelt for planarbeidet.
e) Bygging av veier, havner og havneanlegg (herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner) eller utvidelse eller vesentlig endret bruk av eksisterende farleder.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
f) Bygging av innlands vannveier som ikke omfattes av vedlegg I, samt kanalisering og flomsikring.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
g) Demninger og anlegg for oppdemming eller varig lagring av vann.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
h) Sporveier, høybaner og undergrunnsbaner, svevebaner og lignende baner av bestemte	Ikke aktuelt for planarbeidet.

typer som utelukkende eller hovedsakelig blir brukt til persontransport.	
i) Rørledninger for transport av CO ₂ - strømmer med sikte på geologisk lagring.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
j) Vannledningsanlegg over større avstander.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
k) Bygging av erosjonsforebyggende kystanlegg og vannbygging til sjøs som kan medføre endringer av kysten, f.eks. diker, moloer, sjeteer og andre bygg til vern mot havet, bortsett fra vedlikehold og gjenoppbygging av slike anlegg.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
l) Anlegg for uttak eller kunstig infiltrasjon for gjenoppbygging av grunnvann.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
m) Anlegg for transport av vannressurser mellom nedbørfelt.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
11. Annet:	
a) Permanente konkurranse-, og testbaner for bil og motorsykkel	Ikke aktuelt for planarbeidet.
b) Anlegg for avfallsdisponering basert på forbrenning	Ikke aktuelt for planarbeidet.
c) Renseanlegg for spillvann	Ikke aktuelt for planarbeidet.
d) Oppplagringsplasser for slamavleiring	Ikke aktuelt for planarbeidet.
e) Lagring av skrapjern, opphoggingsplasser for kjøretøyer	Ikke aktuelt for planarbeidet.
f) Prøvingsbenker for motorer, turbiner eller reaktorer	Ikke aktuelt for planarbeidet.
g) Anlegg for produksjon av syntetiske mineralfibrer	Ikke aktuelt for planarbeidet.
h) Anlegg for gjenvinning eller destruering av eksplosjonsfarlige stoffer	Ikke aktuelt for planarbeidet.
i) Destruksjonsanlegg for dyreskrotter	Ikke aktuelt for planarbeidet.
j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål	Ikke aktuelt for planarbeidet.
k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m ³ masse	Ikke aktuelt for planarbeidet.
12. Turisme og fritid (permanente campingplasser, hoppbakker, skianlegg osv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
13. Utvidelser eller endringer	Ikke aktuelt for planarbeidet.

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter § 8/vedlegg II.

5. Konklusjon:

- Planen er av en slik karakter at den vil utløse krav om konsekvensutredning med melding eller planprogram etter § 6 med vedlegg.
- Planen er ikke av en slik karakter at den vil utløse krav om konsekvensutredning etter § 7.
- Planen er ikke av en slik karakter at den vil utløse krav om konsekvensutredning på bakgrunn av risiko for vesentlige virkninger på miljø eller samfunn etter § 8 med vedlegg.



Saksnr.: 2026/2484
Dokumentnr.: 15
Løpenr.: 136415/2026
Klassering: 423/121121

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	07.05.2026	42/26

FMV-Området - Kråkerøy - Søknad om riving av kran med tilhørende søknad om dispensasjon

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om riving av kran og søknad om dispensasjon for riving av kran avslås med hjemmel i reguleringsplanens bestemmelse pkt. 8.4.1 og plan- og bygningsloven § 19-2.

Sammendrag

alt. arkitektur AS søker på vegne av Jotne Eiendom AS om rammetillatelse for riving av kran (Washington) på FMV-området. Den andre kranen (Wisbech-Refsum) skal bevares.

Det søkes om dispensasjon fra punkt 8.4.1 i reguleringsplanen for FMV Dokka sør som forutsetter at begge kranene skal bevares.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknaden om dispensasjon fra punkt 8.4.1 i reguleringsplanen for FMV Dokka sør, som forutsetter at begge kranene skal bevares, samt avslå søknad om riving av kran.

Vedlegg:

- 1 Oversiktskart Kraner
- 2 A10-01 Situasjonsskart.pdf
- 3 A10-02 Illustrasjonsplan.pdf
- 4 Kran som rives til venstre
- 5 ROS-analyse Safetec av 19052025 Rev 2
- 6 Bevaring kraner FMV DNV Rapport nr 124227-J-2 Rev 1 av 1901 2024
- 7 Bevaring av kraner FMV DNV Rapport nr 72600000-J-2356 av 27012017

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i sak 2026/2484.

Saksopplysninger

Tiltaket

alt. arkitektur AS søker på vegne av Jotne Eiendom AS om rammetillatelse for riving av kran (Washington) på FMV-området. Den andre kranen (Wisbech-Refsum) skal bevares.

Det søkes om dispensasjon fra punkt 8.4.1 i reguleringsplanen for FMV Dokka sør som forutsetter at begge kranene skal bevares.

Plangrunnlag *Kommuneplan*

Tiltaksområdet er avsatt til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913, og omfattes av hensynssone for kulturmiljø av nasjonal verdi.

I kommuneplanens punkt 8.6.e og 8.6.h fremgår følgende:

«Minst to av kranene med kranbane skal bevares, en amerikansk/dansk og en norsk. De skal plasseres mest mulig synlig, fortrinnsvis som fondmotiv i gaterom, ved Solplassen eller lenger ut ved gangbrua eller beddingen.»

«Kulturmiljø: Kulturmiljøet omfatter dokka, Sveisehall 1, kranbaner i bygulvet, to kraner og Beddingen. Autentisitet i materialbruk og utførelse skal vektlegges.»

I kommuneplanens «Vedlegg kulturmiljø – Rødlista» fremgår blant annet følgende:

«Sveisehall 1, kraner, kranbane, dokka og Beddingen utgjør et samlet kulturmiljø på FMV.»

Reguleringsplan for FMV – Dokka Sør

I reguleringsplan for FMV Dokka sør, plan-ID1180, forutsettes det at de to kranene bevares. Kranområdet er avsatt til Torg (ST1) og omfattes av hensynssone for Bevaring kulturmiljø.

I reguleringsbestemmelsenes punkt 8.4.1 H570 1 fremgår følgende:

«To kraner (#18 og #19 i plankartet) og kranbane innenfor SGG2, som ligger mellom o_SGT2 og o_SGS2, skal bevares. Kraner skal istandsettes og sikres mot å skade omgivelser og kan ikke rives. De skal bevares på kranbanen, og kan omplasseres midlertidig. Kran 1 (#18) skal ha endelig plassering langs nordre kranbane. Kran 2 (#19) skal ha en endelig plassering som vist i plankartet.»

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet merknader.

ROS-analyse fra Safetec og rapporter fra DNV

Det foreligger ROS-analyse fra Safetec (datert 19.05.2025) samt to rapporter fra DNV (datert 27.01.2017 og 19.01.2024) som i hovedsak kan oppsummeres slik:

- Kranbevaring vil medføre uakseptabel risiko
- Dagens kraner må sikres da de medfører risiko for personskade fra fallende gjenstander.
- Vinteren vil være en stor utfordring for sikkerheten ved at det vil falle is og snø fra kranene. Det betyr at all ferdsel i vinterhalvåret under kranene ikke kan tillates og området må avsperras.
- Det er usikkerhet knyttet til fundamenteringen av kranene.
- Dersom kranene skal bevares må de sandblåses og overflatebehandles, noe som er omfattende, tidkrevende og kostbart.
- Kranene må ettersees hvert år av profesjonelle for å sikre kranene og omgivelsene. Det må regnes med en årlig kostnad for sikring.
- Kranene er digre konstruksjoner og det blir krevende å sikre kranene i dag og for fremtiden. Det er usikkert om det er riktig å bevare så store strukturer i et boområde. Kranene vil oppta mye plass og hindre forskjellig bruk av arealet.
- Fremtidige generasjon vil kanskje se på kranene som et problem da kranene opptar veldig mye plass og kostnadene for å bevare dem i fremtiden blir store.

I ROS-analysen foreslås det en rekke risikoreducerende tiltak.

For ytterligere detaljer viser kommunedirektøren til vedlagte ROS-analyse og rapporter.

Uttalelse fra Byantikvaren

Byantikvaren uttaler at de to gjenværende kranene ved FMV er særskilt omtalt i Fredrikstad kommunes kulturminneplan som viktige industrielle kulturminner. Kranene inngår videre i et kulturmiljø av nasjonal betydning, slik dette er definert av Riksantikvaren. Dette innebærer at kranenes verdi ikke kun ligger i hver enkelt konstruksjon, men i deres samlede tilstedeværelse, plassering og sammenheng med dokk, kranbane og elverom. Som del av dette helhetlige kulturmiljøet har begge kranene høy dokumentasjons-, symbol- og formidlingsverdi.

Byantikvaren mener videre at kranene prinsipielt bør bevares som et par og gjerne plasseres ytterst på kranbanen mot elva, i tråd med deres historiske funksjon og opprinnelige visuelle sammenheng. En slik plassering gir best lesbarhet av anlegget som industrielt landskap, og understøtter kranenes rolle som identitetsskapende elementer i bybildet.

Byantikvaren kan ikke se at det er dokumentert at risikoen ved bevaring av to kraner er vesentlig eller kvalifisert større enn ved bevaring av én. De identifiserte risikofaktorene – herunder fallende gjenstander, is- og snøfall, samt konstruksjonssvikt – er i hovedsak knyttet til kranene som objekter i det offentlige rom, og denne risikoen vil være til stede uavhengig av antallet kraner. Risikoen er således reell, som den er for andre lignende konstruksjoner; bruer, utkikkstårn osv., men ikke lineært avhengig av om det står én eller to kraner.

Det er hevet over tvil at bevaring av to kraner innebærer en vesentlig høyere samlet kostnad enn bevaring av én. Byantikvaren vil imidlertid understreke at dette er et økonomisk forhold, og ikke i seg selv et kulturminnefaglig argument for å fravike vedtatt plan og verneintensjon.

Byantikvaren savner et reelt og systematisk forsøk på å prosjektere løsninger som muliggjør bevaring av begge kranene, herunder alternative plasseringer, orientering av bommer, sikrings- og buffersonerprinsipper eller differensiert bruk av byrommet rundt kranene. Det fremstår som om reduksjonen fra to kraner til én etter hvert har blitt et premiss, uten at mulighetsrommet for å ivareta helheten er tilstrekkelig utforsket.

Byantikvaren vil advare mot å legge et absolutt evighetsperspektiv til grunn i vurderingen av kulturminnevern. Kulturminneforvaltning er alltid avhengig av sin tid, og hver generasjon må gis mulighet til å vurdere hvilke kulturminner som anses som verdifulle og bevaringsverdige. Er et objekt først revet, er det tapt for evigheten. Når det anføres som argument at det ikke kan garanteres mer enn 30–50 års bevaring, tas det etter Byantikvarens vurdering ikke tilstrekkelig hensyn til kommende generasjoners rett til å foreta egne valg. Spørsmålet om kranenes skjebne etter en slik tidsperiode er etter Byantikvarens syn ikke et valg som bør forskutteres i dag, men et ansvar som må overlates til fremtidige beslutningstakere.

Byantikvaren vurderer at det ikke foreligger særlige grunner som kan begrunne dispensasjon fra reguleringsplanens vernebestemmelser som blir vesentlig tilsidesatt. Reguleringsplanen er relativt nylig vedtatt, og verneformålet er et tydelig og bevisst valgt. En dispensasjon i denne saken vil innebære et betydelig inngrep i planens hovedgrep og intensjon.

På bakgrunn av ovenstående vurderer Byantikvaren at:

- Hensynet bak vernebestemmelsene i planen blir vesentlig tilsidesatt
- Begge kranene har høy og dokumentert kulturminneverdi
- Kranene utgjør et samlet og helhetlig industrielt kulturminne
- Risikoer er til stede uavhengig av antall kraner
- Kostnadsargumentet alene kan ikke begrunne planavvik
- Mulighetsrommet for bevaring av begge kranene er ikke tilstrekkelig utredet

Byantikvaren kan derfor ikke støtte dispensasjonssøknaden slik den foreligger.

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune

Østfold fylkeskommune uttaler at FMV er av Riksantikvaren vurdert som et kulturmiljø og landskap av nasjonal betydning og at kranene er de to eneste gjenværende av ca 20 kraner på området. Kranene er et viktig identitets- og landemerke, både for byen og for Østfold som industrifylke.

Bevaringen av kranene har lenge før reguleringsplanen ble vedtatt vært en forutsetning for reguleringsarbeidet, og noe eier har vært klar over. Det bør ha vært åpenbart for eier at bevaring og vedlikehold skulle trenge betydelige ressurser. Reguleringsbestemmelsen er en «skal»-bestemmelse, og gir ikke rom for skjønn. Den speiler den viktige rollen de gjenværende kranene har som formidlere av det nasjonalt viktige kulturmiljøets karakter og som identitetsbærere for FMV og hele Fredrikstad. Fylkeskommunens vurdering er at en rivning av en av kranene kommer til å innebære en redusert verdi av det nasjonalt viktige kulturmiljøet og dets og kranenes funksjon som symboler og identitetsbærere for byen.

Fylkeskommunen uttaler videre at arealforvaltningen i fylket skal være forutsigbar, basert på kunnskap og oppdaterte planer, og skje etter avveining av ulike interesser. En dispensasjon fra en så tydelig bestemmelse er svært uheldig ettersom den gjør arealforvaltningen uforutsigbar, og bør heller behandles som en endring i reguleringsplanen.

En dispensasjon som innebærer rivning av en av kranene på FMV, og dermed en klar reduksjon av det nasjonalt viktige kulturmiljøets verdi, er å vesentlig tilsidesette hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser. Det kan dermed ifølge plan og bygningslovens §19-2 ikke gis dispensasjon. En slik gjennomgripende endring bør uansett behandles som en endring i plan, og ikke som dispensasjon.

Søkers redegjørelse og dispensasjonssøknad

I forbindelse med utbygging av FMV-vest søkes det om rammetillatelse for rivning av en kran på FMV. Den amerikanske Washington-kranen som har minst bevaringsverdi søkes revet, mens den norskproduserte Wisbech-Refsum skal bevares innenfor bestemmelsesområde #19 for reguleringsplanen for Dokka sør. Riving krever dispensasjon fra bevaringsbestemmelsene i reguleringsplanen for Dokka sør som angir bevaring av begge kraner (punkt 8.4.1).

Omfanget av bevaring er forbundet med stor sikkerhetsrisiko og til tider båndlegging av store arealer. Omfanget av bevaring er i strid med intensjonen i plangrunnlaget og ønsket om utviklingen av FMV til et levende by- og boligområde der bruk av uteoppholdsareal og byrom er vesentlig for nabolagskvalitet og lokalmiljø. Det søkes derfor om dispensasjon for å kunne rive én av to kraner.

Det har pågått en diskusjon rundt risiko, sikring, kostnader samt ansvar for kranene på FMV helt siden 2015. Fredrikstad kommune oppnevnte i 2015 et kranutvalg med mandat til å utrede hvor mange, og hvordan kraner på FMV skulle finansieres og bevares. Frem til i dag er det ikke gjort nevneverdige framskritt med hensyn til håndtering eller finansiering.

På grunnlag av en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) utarbeidet i 2025, er det dokumentert større risiko ved bevaring enn tidligere lagt til grunn. I tillegg er det avdekket store utfordringer knyttet til vedlikeholdsarbeider og båndlegging av arealer som også vil medføre ulemper og kostnader for beboere/brukere av bydelen i de perioder slikt arbeid pågår.

Et viktig hensyn i planen er etablering av nye byrom med nye aktiviteter rundt dokka. Bruken av byrommene vil svekkes av sikkerhetstiltak rundt kranene, både permanente tiltak, men især når det skal foretas vedlikeholdsarbeider. Riving av en kran vil derfor gi færre begrensinger for bruk og gi mer inviterende byrom. Bevaring av én kran istedenfor to gir en

bedre balanse mellom vern, utvikling og bruk av området. Hensyn i planen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Da sikkerhetsrisikoen ved bevaring av kranene har vist seg å være store er det derfor nødvendig å redusere omfanget av bevaring fra to til en kran. Jotne har i møter med kommunen foreslått at en kran bevares, forutsatt at sikringstiltak som er avdekket i ROS-analysen blir gjennomført. Jotne tilbyr seg å ta ansvar for eierskap og finansiering av denne kranen.

Kranene er store konstruksjoner som er synlig fra flere steder i byen. Riving av en av de to gjenværende kranene vil innebære redusert synlighet av kulturminner. Den siste kranen vil bli plassert slik at den blir et landemerke i bylandskapet og vil ved sin plassering fortsatt vise den historiske sammenhengen til dokka, sveisedekket på solplassen og kranbanen.

Det synes åpenbart at flere av de nødvendige sikringstiltakene vil redusere verdien av bevaringen, særlig med tanke på den planlagte bruken av byrommet, men også med hensyn til autentisitet. Ved en dispensasjon vil brukbarheten av byrommet bli bedret samtidig som det åpner for bruk av byrommet slik det er planlagt. Ved å rive en av to kraner hvor kranbommen på den gjenværende kan plasseres over taket på sveisehallen vil sannsynligheten for ulykker kunne komme innenfor et akseptabelt nivå. Rapporten fra 2024 anslår kostnader for rehabilitering til kr. 22 mill. inkl. MVA. pr. kran. I tillegg kommer årligere driftskostnader i en uoverskuelig fremtid. Videre vil kranene med tiden måtte gjennomgå hovedrevisjoner med store kostnader, ulemper og avsperringer av store byområder over lang tid.

Byrommet som åpner seg når den ene kran er revet vil kunne brukes til å fremme historien om industrien på FMV på andre måter. På dette stedet vil det kunne åpnes opp for mer aktivitet foran Sveisehallen og langs kranbanen. Utbygger vil forplikte seg til å avsette arealer som vil være åpent for publikum hvor industrihistorien kan fortelles gjennom modeller, tekst og bilder.

Hensikten i planen blir i det vesentlige ivaretatt og fordelene ved riving er større enn ulempene. Ved innvilgelse av dispensasjon vil all usikkerhet om kranene være løst og utviklingen av et nytt sentrumsområde kan igangsettes. Alternativet er fortsatt usikkerhet som vil kunne forpurre fremdriften på ubestemt tid.

Tidligere forslag om etablering av interkommunalt selskap (IKS) fra Jotne Eiendom AS
Jotne Eiendom AS har tidligere foreslått at det etableres et interkommunalt selskap (IKS) knyttet til organisering, eierskap, finansiering og ansvar for kranene, men har i ettertid frafalt forslaget da det synes vanskelig å realisere.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Det har lenge vært klart at bevaring av kranene vil medføre store kostnader samt risikoutfordringer som må finne sin fremtidige løsning. Likevel ble det både i kommuneplanen og reguleringsplanen slått fast at minst to av kranene skal istandsettes, sikres og bevares for ettertiden. Det fremgår spesifikt i bestemmelsene at kranene ikke kan rives. Gjeldende plangrunnlag fastslår videre at kranene skal istandsettes og sikres slik at de ikke medfører fare. Reguleringsplanen har også et rekkefølgekrav om at nødvendig sikring av kranene må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor planområdet. Disse kravene ble således stilt selv om det var klart at bevaring av kranene ville medføre store kostnader. Store kostnader knyttet til bevaring og nødvendig sikring av kranene er således ikke ny informasjon, men ny ROS-analyse viser at sikkerhetsutfordringene er større enn tidligere antatt.

Når det gjelder fare for nedfall og øvrige sikkerhetsutfordringer knyttet til bevaring av kranene i et fremtidig bymiljø legger kommunedirektøren til grunn at dette må finne sin løsning i fremtiden uavhengig av om det er én eller to kraner som bevares.

Å bevare de to gjenværende kranene er et meget sentralt og viktig tema både i kommuneplanen og reguleringsplanen da kranene på FMV er landemerker og viktige identitetsbærere for industrihistorien på Værste. Sveisehall, kraner, kranbane, dokka og Beddingen utgjør ifølge kommuneplanen et samlet kulturmiljø. Å rive den ene kranen vil da også i betydelig grad svekke dette kulturmiljø som helhet. At det kun gjenstår to av cirka 20 kraner på området understreker også viktigheten av å bevare de 2 siste kranene.

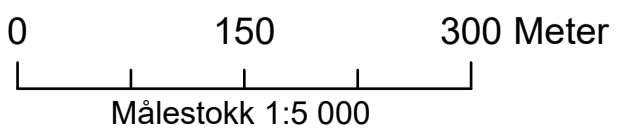
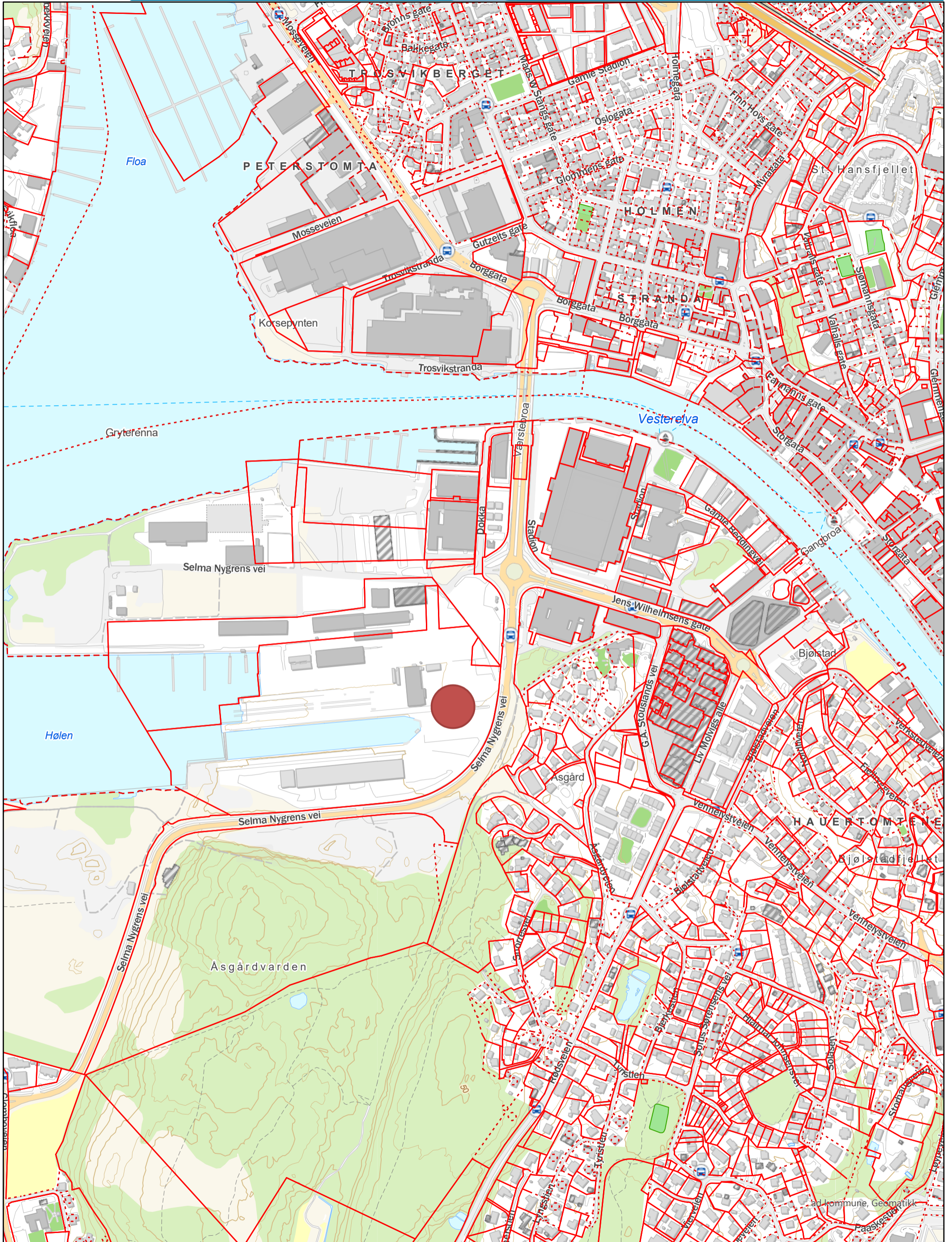
Fordelene med dispensasjonen er at utbyggersiden unngår store utgifter med rehabilitering av kranen i fremtiden samt at sikkerhetsutfordringer knyttet til kranen som rives ikke lenger gjør seg gjeldende for det fremtidige bymiljøet. Ulempen ved dispensasjon er at et viktig kulturminne går tapt og svekker det samlede kulturmiljøet på FMV. Det er for kommunedirektøren ikke åpenbart at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene.

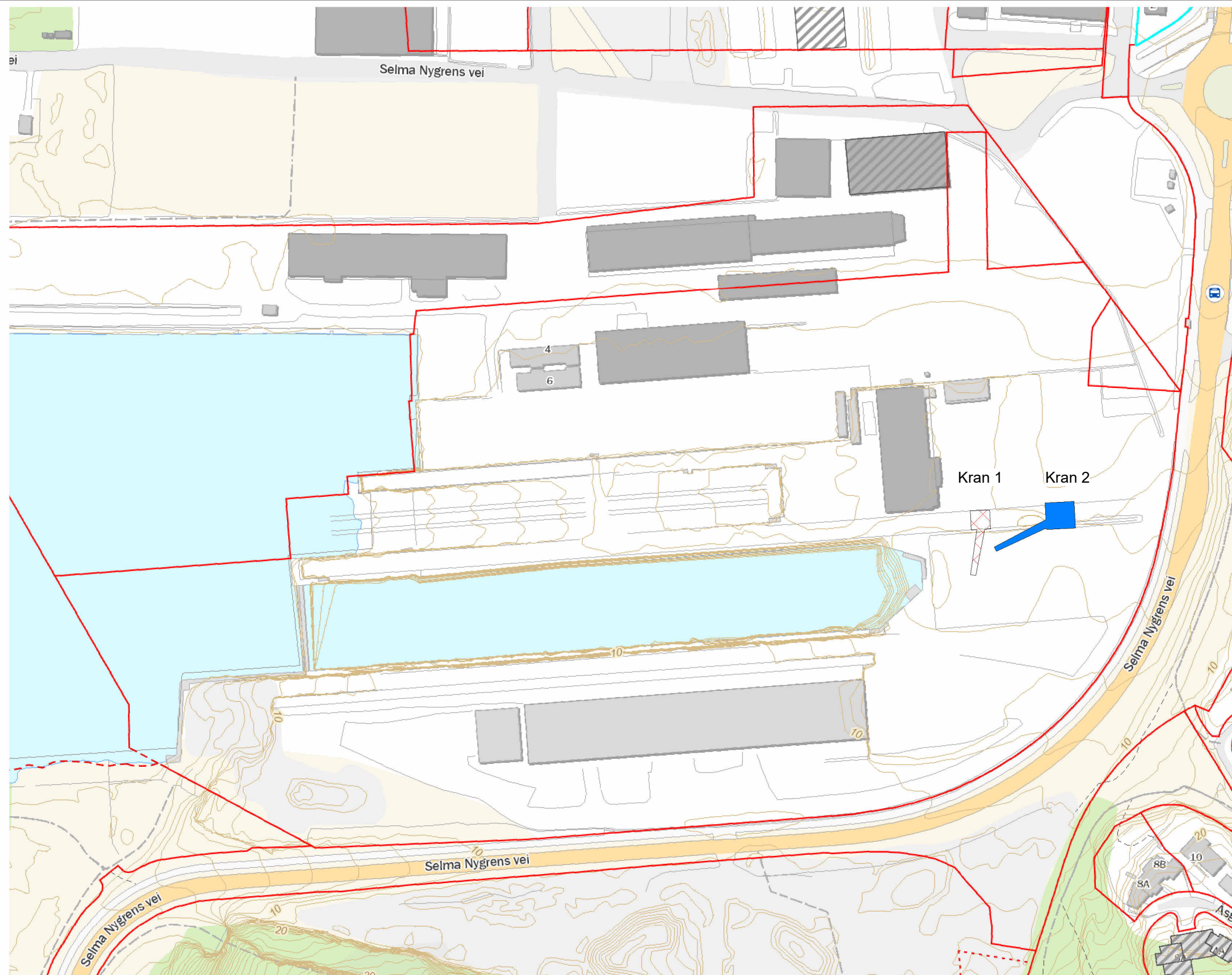
Når det fremgår spesifikt i reguleringsplanens punkt 8.4.1 at de to gjenværende kranene skal bevares og at de ikke kan rives, blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt ved riving av den ene kranen. Ut fra dette er det ikke grunnlag for å gi dispensasjon. Hvorvidt den ene kranen kan rives, eller om det finnes andre løsninger med akseptabel risiko ved bevaring av begge kraner, må vurderes i en større sammenheng, dvs. gjennom et forslag til endring av reguleringsplanen. Det vises i denne forbindelse også til uttalelsen fra Byantikvaren som viser til at mulighetsrommet for bevaring av begge kranene ikke er tilstrekkelig utredet. Slik utredning vil være sentral dokumentasjon i et forslag til endring av gjeldende reguleringsplan.

Før øvrig viser Kommunedirektøren til uttalelser fra Østfold fylkeskommune og Byantikvaren som mener at dispensasjon ikke kan gis.

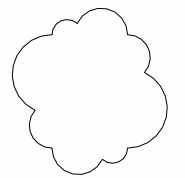
Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknaden om dispensasjon fra punkt 8.4.1 i reguleringsplanen for FMV Dokka sør, som forutsetter at begge kranene skal bevares, samt avslå søknad om riving av kran.





- Tegnforklaring:
- Kran 2, Washington 127 tonn, rives
 - X Kran 1, Wisbech-Refsum, sikres, plasseres i bestemmelses-område # 19



A	29.01.2026	Revisjon tekst, ny situasjon ill.plan		
REV.	DATO	TEKST	TEGN.	KONT.
Prosjektet PROSJ.NR. : 251300 G.nr. / B.nr. : 423 121 PROSJ.ADR. : FMV Dokka sør TILTAKSHAVER: Jotne Eiendom AS			FASE : Rammesøknad riving INNHOLD. : Situasjonskart MÅL: 1 : 2000 DATO : 07.01.2026 TEGN. NR. : A10-01	
ARK/SØKER : alt.arkitektur as Rådhusgata 27 post@alt.as			FIL: P:\251300 FMV kran\9 Prosjektering\9.1 -ARK\Wodell\FMV_kran_sok.rvt PLOTT: 29.01.2026 14:45:37 SAKSNUMMER: VEDLEGG: D1 REV.: A	
tlf: 24200775 0158 Oslo www.alt.as				



Kartopplysninger		Kilde for basiskart: Infoland	Ekvidistans: 1m
Dato for basiskart: 06.11.2019		Koordinatsystem: EUREF89.NTM-10	Kartmålestokk: 1:1000
Haydegrunnlag:		0 25	
Foslag til detaljregulering			Arealplan-ID: 3004 1180
FMV Dokka sør			Forslagsstiller: Jotne Eiendom
Fredrikstad kommune			Illustrasjonsplan dato: 03.06.2023
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			SAKS-NR
Dato	Revisjon	Bøvesøknad	D
Dato	Revisjon	XXX	
Dato	Revisjon	XXX	
Kommunestyret sitt vedtak			

A	29.01.2026	Revisjon tekst, ny situasjon ill.plan		
REV.	DATO	TEKST		TEGN. KONT.
Prosjektet			FASE :	Rammesøknad riving
PROJ.NR. :	251300		INNHold. :	Illustrasjonsplan
G.nr. / B.nr. :	423 121		MÅL:	1 : 2000 DATO : 07.01.2026
PROJ.ADR. :	FMV Dokka sør		TEGN. NR.:	A10-02
TILTAKSHAVER:	Jotne Eiendom AS		FILE:	P:\251300 FMV kran\9 Prosjektering\9.1 -ARK\Modell\FMV_kran_sok.rvt
ARK/SØKER :	alt.arkitektur as	tlf: 24200775	PLOTT:	29.01.2026 14:45:38
	Rådhusgata 27	0158 Oslo	SAKSNUMMER:	VEDLEGG: D2
	post@alt.as	www.alt.as	REV.:	A



Kran som rives til venstre

Kran som bevares til høyre



TÜVRheinland®

safetec

ROS-analyse av kulturhistoriske kraner ved Fredrikstad Mekaniske Verksted

Jotne Eiendom

Hovedrapport

Type dokument:

Hovedrapport

Rapport-tittel:

ROS-analyse av kulturhistoriske kraner ved Fredrikstad Mekaniske Verksted

Kunde:

Jotne Eiendom

Safetec har på oppdrag fra Jotne Eiendom gjennomført en ROS-analyse av kulturhistoriske kraner ved Fredrikstad Mekaniske Verksted.

Kranene skal bevares som en del av bybildet i utbyggingsprosjektet som skal forvandle det gamle skipsverftet til en bryggepromenade med næringsbygg og leiligheter ved sjøbassenget i Fredrikstad.

Det er identifisert 18 uønskede hendelser, hvorav 14 er vurdert å ha uakseptabel risiko.

- 1 hendelser har svært høy / kritisk risiko (rød)
- 13 hendelser har høy / uakseptabel risiko (oransje)
- 3 hendelser har moderat risiko (gul)
- 1 hendelse har lav risiko (grønn)

Det er anbefalt totalt 24 risikoreduserende tiltak.

Dokument nr. ST-02222-2				
Forfatter(e) J. Hardangen, M. Hassel				
Referanse til deler/utdrag av dette dokumentet som kan føre til feiltolkning, er ikke tillatt.				
Revisjon	Dato	Grunn for revisjon	Kontrollert	Godkjent
1.0	16.05.2025	Utkast	Ø. Skogvang	H. Olsen
2.0	19.05.2025	Endelig	Ø. Skogvang	H. Olsen

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn og omfang	4
1.2	Forutsetninger	4
1.3	Uavhengighet	5
1.4	Kulturminneverdi.....	5
1.5	Terminologi.....	5
2	Systembeskrivelse	7
2.1	Reguleringsplan og plassering av kranene	9
3	Metode	11
3.1	Metodikk for overordnet ROS-analyse	11
3.1.1	<i>Konsekvens- og sannsynlighetskategorier</i>	12
3.1.2	<i>Risikomatrise</i>	13
3.1.3	<i>Arbeidsmøte</i>	14
3.2	Befaring	14
4	Vurdering av risiko	15
4.1	Uønskede hendelser – fareidentifisering.....	15
4.2	Risikovurdering.....	17
5	Risikoreduserende tiltak	30
5.1	Generelle betraktninger og usikkerheter	32
6	Oppsummering – konklusjon og anbefalinger	33
7	Referanser	34

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og omfang

Jotne Eiendom har engasjert Safetec til å gjennomføre en risiko- og sårbarhetsanalyse knyttet til bevaring av to kraner med nasjonal kulturminneverdi ved gamle Fredrikstad Mekaniske Verksted (FMV). Kranene skal bevares som en del av bybildet i utbyggingsprosjektet som skal gjøre om det gamle skipsverftet til en bryggepromenade med næringsbygg og leiligheter ved sjøbassenget i Fredrikstad. Omfanget av utbyggingen i området er regulert til å omfatte utbygging av mellom 1300–2000 leiligheter, samt næringslokaler under prosjektnavnet FMV Vest.

Arbeidet med, og resultatene fra risiko- og sårbarhetsanalysen skal styrke kunnskapsgrunnlaget for å redusere og håndtere risiko knyttet til bevaring av de historiske kranene i et moderne og levende bymiljø. Et sentralt mål er å ivareta kranenes autenticitet og kulturminneverdi, som en viktig del av byens industrielle kulturarv.

Omfanget av ROS-analysen kan oppsummeres i følgende punkter:

- Hovedfokus i analysen er:
 - Selve krankonstruksjonene med tilhørende fundamenter
 - Generell risiko knyttet til ferdig utbygd nærmiljø og normal bruk, det vil si med ordinære aktiviteter og fri ferdsel
 - Kartlegging av det overordnede risikobildet
 - Bevisstgjøring av risikobilde knyttet til bevaring av kranene
- Analysen har et begrenset fokus på følgende temaer:
 - vurdering av tilsiktede handlinger
 - vurdering av manglende etterlevelse av pålegg, for eksempel skiltinformasjon

Avgrensninger for analysen er følgende:

- Anleggsarbeid i nærområdet og oppføring av nærliggende bygningsmasse er utenfor omfanget av analysen.
- Detaljer i selve gjennomføringen av større rehabiliteringer av kranene på lang sikt, er utenfor omfanget av analysen. Men i et evighetsperspektiv må en både regne med, og planlegge for, at større rehabiliteringsarbeider¹ er nødvendig.
- Hendelser i offentlig rom i området rundt kranene er utenfor omfanget av analysen.

1.2 Forutsetninger

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for ROS-analysen:

- Det forutsettes fri ferdsel på uteområder / offentlig rom.
- Påliteligheten til risikovurderingen forutsetter at all restaurering, rehabilitering og vedlikehold utføres på en kvalitetssikret måte, i tråd med definerte krav, standarder, ekspertvurderinger og faglige anbefalinger.

¹ For eksempel arbeid som medfører at hele bommen, hytta, bærende elementer etc. må demonteres og monteres.

- Det forutsettes at ansvarsforhold rundt alle nødvendige aktiviteter og medfølgende kostnader for kranene blir avklart i forkant av en utbygging / bevaring.
- Akseptabel tilstand for kranene må defineres av nåværende og fremtidige risikoeiere.
- Det forutsettes at det gjennomføres egne risikoanalyser for rehabiliteringsarbeid, større vedlikehold eller andre store aktiviteter på eller ved kranene som kan endre forutsetninger eller forhold omtalt og vurdert i tidligere risikoanalyser.
- Det forutsettes at det avklares og tydeliggjøres hvilken offentlig instans som er ansvarlig for å ivareta sikkerheten før arbeidet med å bevare kranene blir gjennomført.

1.3 Uavhengighet

Safetec er engasjert av Jotne Eiendom for å fremskaffe et oppdatert kunnskapsgrunnlag rundt bevaring av kranene for nåværende og fremtidige risikoeiere. Safetec er en uavhengig leverandør av tjenester innen risikostyring og risikobasert beslutningsstøtte, og vårt samfunnsoppdrag er å beskytte liv, eiendeler og miljøet.

1.4 Kulturminneverdi

Byantikvaren i Fredrikstad kommune har kartlagt og vurdert de to gjenværende kranene ved gamle Fredrikstad Mekaniske Verksted som kulturminner med betydning for historien til Fredrikstad. I samarbeid med kommunen har Riksantikvaren definert kranene som kulturminner av nasjonal interesse. Både kommunale og nasjonale myndigheter har bidratt med faglige innspill i forbindelse med byggesaken og reguleringsplanarbeidet.

1.5 Terminologi

Definisjoner og begreper i tabellen under er i stor grad basert på «Metodeveileder for risiko- og sårbarhetsanalyse av kulturmiljø» (Ref. 1) og NS 5814 Krav til risikovurderinger (Ref. 2).

ORD/BEGREP	FORKLARING
ALARP	As Low As Reasonably Practicable - et prinsipp som brukes for å sikre at risikoen er redusert til et så lavt nivå som det er rimelig praktisk å oppnå. ALARP-prinsippet krever at risikoreducerende tiltak skal implementeres så lenge kostnaden for slike tiltak ikke er i grov uforholdsmessighet til den oppnådde forbedringen.
Beredskap	Planlagte og forberedte tiltak som gjør oss i stand til å håndtere uønskede hendelser slik at konsekvensene blir minst mulig.
Fare	Forhold som kan føre til utilsiktede uønskede hendelser.
Forebygging	Handler om iverksetting av tiltak for å redusere sannsynligheten for en hendelse og for å redusere konsekvensene av en hendelse dersom den likevel inntreffer.
Konsekvens	Mulig følge av en uønsket hendelse.
Krise	En krise er en situasjon eller hendelse som går utover det en virksomhet normalt er i stand til å håndtere, og som krever flere ressurser enn det som normalt er tilgjengelig i daglig drift.

ORD/BEGREP	FORKLARING
Kritiske system	Tekniske system som er viktige for at en aktør skal kunne utøve sin virksomhet.
Kritiske tjenester	De tjenestene som er viktige for at en aktør skal kunne utøve sin virksomhet.
Risiko	Risiko er et uttrykk for den fare uønskede hendelser representerer for mennesker, miljø eller materielle verdier. Risikoen uttrykkes ved sannsynligheten for og konsekvensene av de uønskede hendelsene. (Norsk Standard, NS 5814) (Ref. 2)
Risikoanalyse	En systematisk fremgangsmåte for å beskrive og/eller beregne risiko. Risikoanalysen utføres ved kartlegging av uønskede hendelser, og sannsynlighet og konsekvenser av disse.
Risikoeier	Den som eier objektene og grunnen som objektene står på vil normalt sett også være den som eier risikoen som objektene medfører, og må ta ansvaret for at sikkerheten ved objektene er ivaretatt.
ROS-analyse	Risiko- og sårbarhetsanalyse. Metode for systematisk gjennomgang av potensielle farer, trusler og uønskede hendelser med hensikt å avdekke virksomhetens risiko og sårbarhet og for å finne tiltak for å redusere.
Robusthet	Robusthet er det motsatte av sårbarhet. Robusthet er evnen til å fortsette å fungere som tiltenkt når et system/samfunn utsettes for ekstraordinære påkjenninger.
Samfunnssikkerhet	Samfunnets evne til å verne seg mot og håndtere hendelser som truer grunnleggende verdier og funksjoner og setter liv og helse i fare. Slike hendelser kan være utløst av naturen, være et utslag av tekniske eller menneskelige feil eller bevisste handlinger. (Stortingsmelding nr. 10 (2016-2017)). For Jotne Eiendom innebærer dette uønskede hendelser med alvorlige konsekvenser for Jotne Eiendoms ansatte og befolkningen for øvrig, ytre miljø og/eller som har alvorlig konsekvens for Jotne Eiendoms virksomhet, økonomi eller omdømme.
Sannsynlighet	I hvilken grad det er trolig at en hendelse vil kunne inntreffe. (Kan uttrykkes med ord eller som en tallverdi).
Scenario	Beskrivelser av tenkte uønskede hendelser. Brukes som grunnlag for å utarbeide overordnede ROS-analyser, beredskapsplanverk og beredskapsøvelser.
Sårbarhet	Sårbarhet er et uttrykk for de problemer et system får med å fungere når det utsettes for en uønsket hendelse, samt de problemer systemet får med å gjenoppta sin virksomhet etter at hendelsen har inntruffet.
Terror	Terrorisme er bruk av vold mot sivile for å oppnå en ønsket effekt gjennom å spre frykt. Samtidig som fysiske terrorhandlinger medfører økt frykt, er den underliggende frykten for at slike handlinger skal bli satt ut i liver et viktig – psykologisk – element i terrorismen.
Trussel	En aktør eller flere aktørers (stat, gruppe, individ) kapasitet og intensjon til å utføre tilsiktede, uønskede handlinger.
Uønsket hendelse	Hendelse som kan medføre tap av verdier

2 Systembeskrivelse

Fredrikstad Mekaniske Verksted (FMV) ble etablert i 1870 på Kråkerøy ved Vesterelva i Fredrikstad. Verftet startet som produsent av maskiner til trelastindustrien, men utviklet seg til å bli et betydelig skipsverft med omfattende produksjon av dampskip, lasteskip og spesialfartøy. I løpet av sin storhetstid hadde verftet opptil 2500 ansatte og spilte en sentral rolle i regional og norsk industrihistorie. Etter økende internasjonal konkurranse ble driften av verftet avviklet i 1988, og området på rundt 150 mål ble solgt fra Kværner til Jotne Eiendom i 1998.

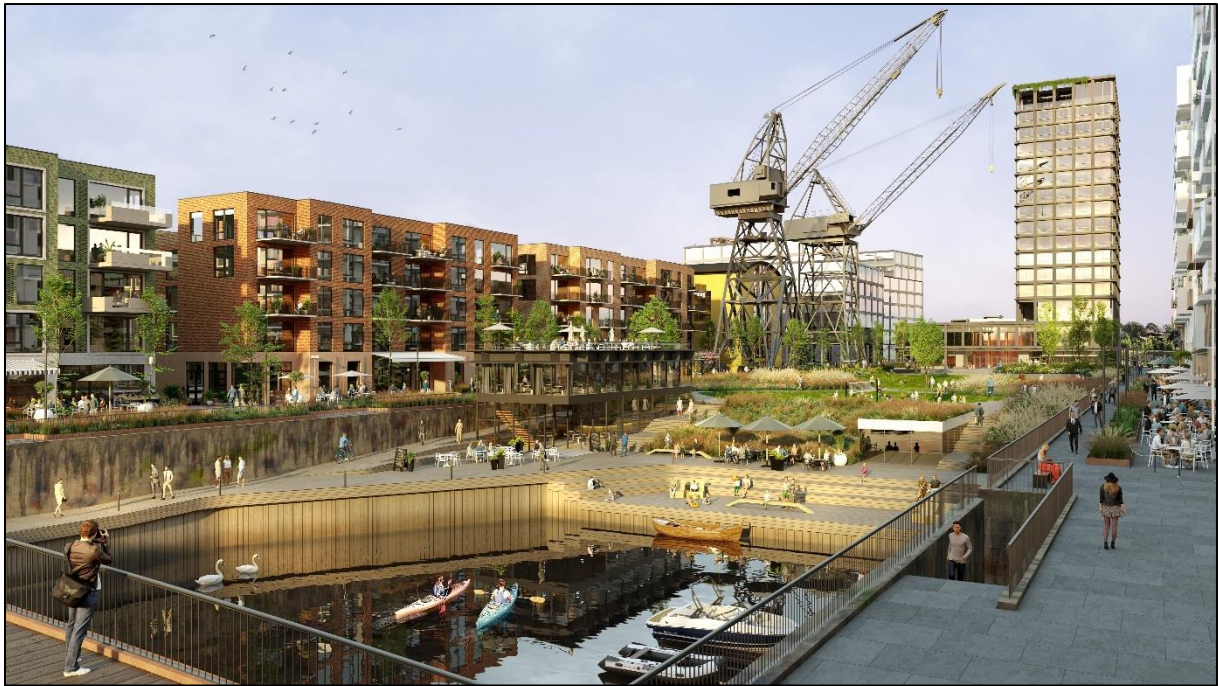


Figur 2-1 Dronebilde av Fredrikstad verft med dokka og kranene i bakgrunnen.

Kilde: Studio Oslo Landskapsarkitekter. Hentet fra <https://so-la.no/prosjekter/FMV-Vest>

I perioden etter 1998 har området vært gjenstand for tilrettelegging og omfattende arbeid med reguleringsplaner for utbygging av FMV Vest i et samarbeid mellom Selvaag Bolig og Jotne Eiendom. Første trinn av utbyggingen som inkluderer omtrent 1300 boliger har planlagt byggestart sommeren 2026.

Figur 2-2 og Figur 2-3 viser en illustrasjon av området når utbyggingen er ferdig med leiligheter og næringsbygg, samt en illustrasjon av fremtidig integrasjon av kranene i bymiljøet med dagens plassering.



Figur 2-2 Illustrasjonsbilde av utbyggingen sett fra sjøside av Dokka. Kilde: Selvaag Bolig.
Hentet fra <https://www.selvaagbolig.no/ostfold/fmv-vest/>

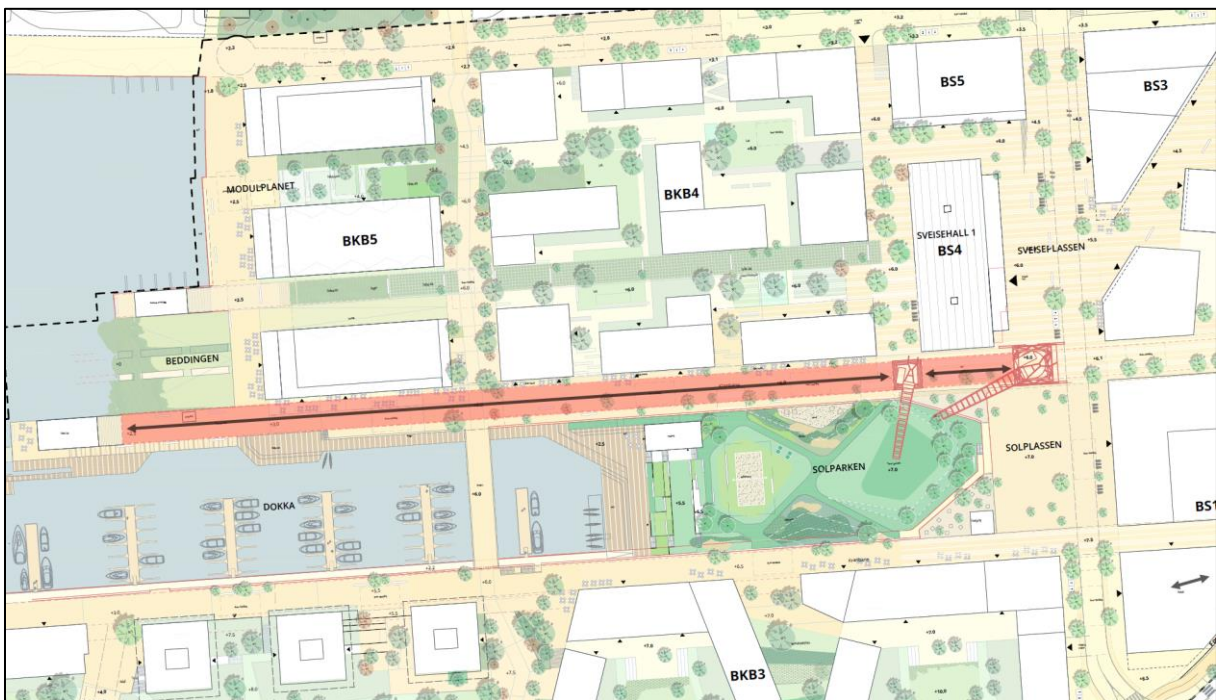


Figur 2-3 Illustrasjonsbilde av utbyggingen sett fra landside. Kilde: Selvaag Bolig.
Hentet fra <https://www.selvaagbolig.no/ostfold/fmv-vest/>

2.1 Reguleringsplan og plassering av kranene

Figur 2-4 viser et utsnitt av reguleringsplanen for FMV Vest, med deler av den planlagte utbyggingen rundt den historiske Dokka. Området er planlagt utviklet med leilighetsbygg som har næringslokaler i første etasje, samt offentlige friområder og parker. Reguleringsplanen viser også plasseringen av Sveisehall 1, som etter planen skal rekonstrueres med restaurerte, identitetsskapende detaljer i tråd med hallens opprinnelige utforming.

Reguleringsplanen viser både dagens og planlagt plassering av de to gjenværende kranene, som er definert som kulturminner av nasjonal interesse. Kranene som er lokalisert langs Dokkaksen og står montert på skinner som følger det opprinnelige fundamentet langs Dokka mot sørvest på nordsiden av Beddingen. I henhold til planlagt utforming skal området utvikles som et offentlig tilgjengelig byrom, der både beboere og allmennheten skal ha fri adgang.



Figur 2-4 Utsnitt fra reguleringsplanen med påtegnet skinnegang (i rødt) for kranene langs Dokkaksen.

Kilde: Jotne Eiendom AS. Dokument: FMV illustrasjonsplan NTM_rev 030623-1-100 A1-L

Som vist i Figur 2-4 står det i dag to kraner på eiendommen, plassert på skinner. Kranene har ikke vært i bruk på omtrent 30 år og siste dokumentasjon på bruk er datert til 1995.

Den vestligste kranen (til venstre i Figur 2-4) er av typen Wisbeck-Refsum, med en maksimal løftekapasitet på 50 tonn. Kranen ble produsert i Drammen og levert til Fredrikstad Mekaniske Verksted i 1972. Kranhuset er plassert omtrent 30 meter over bakkenivå, og når kranbommen er hevet har kranen en totalhøyde på 68 meter. Kranens totale vekt er ukjent.

Den østligste kranen (til høyre i Figur 2-4) er en Washington-kran med en løftekapasitet på 127 tonn. Den ble produsert i USA og ble bygget i 1974. En tilsvarende kran ved FMV som ble demontert for en tid tilbake, hadde en estimert totalvekt på rundt 500 tonn, hvorav maskinhuset utgjorde omtrent 64 tonn og kranbommen omtrent 21 tonn. Kranhuset er omtrent 28 meter over bakkenivå, og når kranbommen er hevet har kranen en estimert totalhøyde på 68 meter.



Figur 2-5 Fra befaring 23.04.25. Bilde av Wisbeck-Refsum-kranen



Figur 2-6 Fra befaring 23.04.25. Bilde av Washington T127-kranen

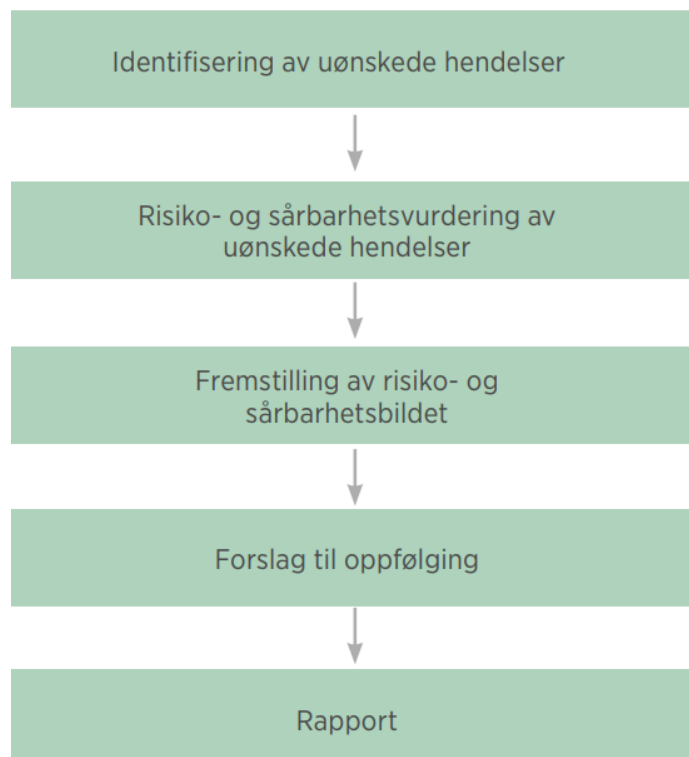
3 Metode

Safetecs metodikk og prosess innen arbeid med risikostyring tar utgangspunkt i «NS-ISO 31000:2018 Risikostyring - Prinsipper og retningslinjer» (Ref. 3) og «NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger» (Ref. 2). Sistnevnte inkluderer både utilsiktede og tilsiktede hendelser.

Ofte skiller man mellom kvalitative og kvantitative metoder for risikoanalyser. Grovt sett kan vi si at kvalitative metoder er innrettet mot å identifisere og beskrive risiko med tekst og gjerne rangere risikobidrag i forhold til hverandre. Kvantitative metoder innebærer i tillegg at risikoen tallfestes. Denne ROS-analysen er kvalitativ.

3.1 Metodikk for overordnet ROS-analyse

Selve gjennomføringen av ROS-analysen kan deles inn i fem trinn, som skissert i Figur 3.1:



Figur 3.1 Fasene i en risiko- og sårbarhetsanalysen (Ref. 4).

Målet med en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er å etablere en oppdatert oversikt over risiko og trusler knyttet til en virksomhets ansvarsområde, vurdere sårbarheten samt foreslå tiltak til hvordan risiko, trusler og sårbarhet kan reduseres. Målet med arbeidsmøtet er å gi innspill til hvilke uønskede hendelser som er aktuelle for analyseobjektet.

Denne ROS-analysen fokuserer i større grad på konsekvens enn på sannsynlighet. Årsaken er at det gir større bruksverdi å kjenne til konsekvensbildet enn å bruke mye ressurser på å kartlegge hvor ofte en hendelse vil kunne inntreffe, når fastsettelsen av sannsynlighet likevel er forbundet med stor usikkerhet. Resultatet vil fortsatt gi et godt oversiktsbilde og identifisere tiltak og barrierer på overordnet nivå, angi utfordrende områder som bør analyseres mer detaljert, i tillegg til å synliggjøre hvilke typer hendelser man eventuelt bør etablere en beredskap for.

3.1.1 Konsekvens- og sannsynlighetskategorier

Konsekvenskategoriene som er benyttet for de ulike konsekvenstypene i analysen er gitt i Tabell 3.1. Målet med å etablere konsekvenskategorier er å skille de ulike uønskede hendelsene fra hverandre når det gjelder alvorlighetsgrad slik at det kan gi underlag for prioritering.

Konsekvenskategoriene for kulturmiljøets kulturhistoriske verdi er basert på Riksantikvarens veileder for risiko- og sårbarhetsanalyse av kulturmiljø (Ref. 1). Øvrige kategorier er basert på beste praksis for konsekvenskategorier. Konsekvenskategoriene ble presentert på arbeidsmøte hos Jotne Eiendom 23. april 2025.

Tabell 3.1 Konsekvenskategorier

Kategori	Liv og helse	Kulturmiljø	Materielle skader / kostnad
Lav konsekvens	Moderat skade for en eller noen få personer, uten varige helseskader eller tap av livskvalitet.	Deler av kulturobjektet blir berørt eller skadet, eller den kulturhistoriske verdien forringes i noen grad	0–0,1 MNOK
Moderat konsekvens	Alvorlig skade for en eller noen få personer som kan gi varige helseskader eller tap av livskvalitet.	Større deler av kulturobjektet blir berørt eller skadet, eller den kulturhistoriske verdien forringes i moderat grad.	0,1–1 MNOK
Alvorlig konsekvens	Livstruende skade for en gruppe personer som vil gi varige helseskader eller tap av livskvalitet.	Stor del av kulturobjektet blir berørt eller skadet, eller den kulturhistoriske verdien forringes i stor grad.	1–10 MNOK
Svært alvorlig konsekvens	Ett eller flere dødsfall.	Hele kulturobjektet blir ødelagt, eller den kulturhistoriske verdien forringes i alvorlig grad.	> 10 MNOK

Sannsynlighetskategoriene som er benyttet i analysen er gitt i Tabell 3.2. Målet med å etablere sannsynlighetskategorier er å skille de ulike uønskede hendelsene fra hverandre for å få en spredning i risiko- og sårbarhetsbildet som igjen kan gi underlag for prioriteringer.

I henhold til Riksantikvarens veileder for risiko- og sårbarhetsanalyse av kulturmiljø (Ref. 1) er graderingen av sannsynlighetene gradert over en lengre tidshorisont enn den sannsynlighetskategoriseringen som er gitt i Tabell 3.2. Arbeidsgruppen har valgt å benytte en kortere tidshorisont slik at risikobildet vil gi en mer formålstjenlig beskrivelse for prioritering av risikoreducerende tiltak.

Tabell 3.2 Sannsynlighetskategorier

Kategori	Beskrivelse
Lav sannsynlighet	Antas å forekomme sjeldnere enn hvert tiende år
Moderat sannsynlighet	Antas å forekomme i løpet av en tiårsperiode
Høy sannsynlighet	Antas å forekomme i løpet av en femårsperiode
Svært høy sannsynlighet	Antas å forekomme årlig

3.1.2 Risikomatrise

Risikoen uttrykkes ved sannsynligheten for, og konsekvensene av, uønskede hendelser. Det kan være hensiktsmessig å sette ulike hendelser inn i en risikomatrise for en sammenligning av hendelsene, som utgangspunkt for prioritering av oppfølgingstiltak. En slik risikomatrise er vist i Tabell 3.3. Slike risikomatriser kan utarbeides for hver konsekvenskategori dersom det ikke er hensiktsmessig å ha felles sannsynlighet- og konsekvensklasser for alle konsekvenskategoriene.

Tabell 3.3 Risikomatrise

Sannsynlighet	Konsekvens			
	Lav	Moderat	Alvorlig	Svært alvorlig
Meget høy				
Høy				
Moderat				
Lav				

Begrepene risiko og sårbarhet er begge knyttet til effekter av uønskede hendelser. Sårbarhet er imidlertid mer fokusert mot et system eller et objekt og dets evne til å fylle sin funksjon når det blir utsatt for uønskede hendelser. Kort sagt setter risikoanalyser søkelys på skader som et system blir utsatt for mens sårbarhetsanalyser vektlegger overlevelsessevnen til systemet. Dette medfører at sårbarhet er et mer omfattende begrep enn risiko fordi det også inkluderer vurderinger av normalisering etter at en uønsket hendelse har inntrådt. Tabell 3.4 beskriver de ulike risikonivåene i risikomatrisen.

Tabell 3.4 Risikonivåer

	Kritisk risiko. Faren skal elimineres eller dens risiko reduseres til et akseptabelt nivå umiddelbart. Tiltak skal iverksettes umiddelbart.
	Uakseptabel risiko. Faren skal elimineres eller dens risiko reduseres til et akseptabelt nivå. Tiltak for å redusere risikoen skal iverksettes.
	Akseptabel risiko, men skal håndteres som ALARP. Faren skal håndteres for å redusere risikoen til ALARP. Tiltak må planlegges og dokumenteres.
	Akseptabel risiko. Ingen krav på risikoreducerende tiltak, men justeringer kan utføres om ressursene tillater det.

3.1.3 Arbeidsmøte

Det ble avholdt et heldags arbeidsmøte hos Jotne Eiendom i Fredrikstad 23.april 2025. Deltakere i arbeidsmøtet fremkommer av Tabell 3.5.

Tabell 3.5 Liste over møtedeltakere

Navn	Organisasjon	Rolle / Tittel
Jon Åge Sørensen	Jotne Eiendom	Styreformann, Prosjekteier
Benny Richard	Jotne Eiendom	Rådgiver / Ingeniør
Espen Eggen	Jotne Eiendom	Byutvikler FMV Vest
Bjørn Andersen	Selvaag Bolig ASA	Prosjektsjef
Ole-Henrik Andressen	Pensjonist / DNV-GL	Pensjonist. Tidligere kraningeniør for DNV-GL og Wisbeck-Refsum
Adam Lundhagen	Østfold Fylkeskommune	Senior rådgiver, Riksantikvaren
Tormod H. Førre	Fredrikstad kommune	Konstituert Byantikvar
Kristian Henriksen Borlaug	Fredrikstad kommune	Saksbehandler av byggesaken
Zara Jasmine Mushtaq Berg	Fredrikstad kommune	Rådgiver, Plan og Eiendom
Martin Hassel	Safetec	Møteleder / Principal Sikkerhetsrådgiver
Jonas Hardangen	Safetec	Referent / Sikkerhetsrådgiver
Øystein Skogvang	Safetec	Kvalitetskontroll / Principal Sikkerhetsrådgiver

3.2 Befaring

Sammen med representanter fra Jotne Eiendom, Selvaag Bolig, Fredrikstad kommune, Riksantikvaren, DNV-GL og Safetec ble det gjennomført en befaring på Fredrikstad Mekaniske Verksted 23.april 2025 i forkant av arbeidsmøtet.

4 Vurdering av risiko

4.1 Uønskede hendelser – fareidentifisering

Resultatene fra arbeidsmøtene er sammenfattet til 18 uønskede hendelser, oppsummert i Tabell 4.1 . De uønskede hendelsene gjenspeiler innspill fra arbeidsmøtet. Safetec har i tillegg gjennomført selvstendige vurderinger både på generelt grunnlag og på bakgrunn av de ulike innspillene fra arbeidsmøtet og bearbeidet disse basert på systembeskrivelser, befaring og underlagsdata.

Tabell 4.1 Uønskede hendelser identifisert i arbeidsmøte 23.04.2025

ID	Uønsket hendelse	Beskrivelse
R.1	Fall fra høyde (Utilsiktet)	<p>Denne hendelsen omfatter situasjoner der en person faller fra kranens struktur som følge av uautorisert klatring, lek, utfordringsatferd (f.eks. urban utforskning), psykisk krise, eller ved et uhell. Fallhøyden kan være mellom 2 til 60 meter.</p> <p>Hendelsen kan utløse redningsaksjon, psykiske belastninger for vitner og behov for redningspersonell, samt føre til krav om stenging, ombygging eller øke behovet for ytterligere sikring.</p>
R.2	Person i nød (Ferdsel i høyden)	<p>Denne hendelsen omfatter situasjoner der en person klatrer opp i kranens struktur uten tillatelse, ofte som del av såkalt urban utforskning, fotografering eller utfordringsatferd. Personen kan bli sittende fast, få panikk, miste kontroll eller på annen måte havne i en situasjon som krever bistand for å komme trygt ned.</p> <p>Hendelsen kan utløse behov for redningsaksjon fra høyde, med risiko for skade både for den involverte og for redningspersonell. Hendelsen kan føre til krav om stenging eller øke behovet for ytterligere sikring.</p>
R.3	Fall fra høyde / Selvskading (Tilsiktet)	<p>Denne hendelsen har tilsvarende utviklingstrekk som «Person i nød (Ferdsel i høyden)». Redningsaksjonen forventes å være mer krevende da personen kan motsette seg redning på grunn av intensjon om selvskading.</p> <p>Hendelsen vil også kreve oppfølging fra kommunal helse- og omsorgstjeneste.</p>
R.4	Fallende objekt - små gjenstander / metalldele	<p>Denne hendelsen omfatter situasjoner der mindre komponenter eller materialer som rustflak, bolter, malingrester eller små metallbiter løsner fra kranens struktur og faller ned.</p>
R.5	Fallende objekt - is og snø	<p>Denne hendelsen omfatter situasjoner der ansamlinger av is eller snø løsner fra kranens struktur og faller ned.</p>

ID	Uønsket hendelse	Beskrivelse
R.6	Fallende objekt - store gjenstander	Denne hendelsen omfatter situasjoner der større / tunge komponenter fra kranen som krok, vaier, stag eller deler av kranbommen løsner og faller ned. Årsakene kan være ytre miljøpåvirkning eller materialtretthet.
R.7	Svekkelse i konstruksjon	Denne hendelsen omfatter gradvis eller skjult svekkelse i kranens bærende struktur, som følge av aldring, korrosjon, materialtretthet, tidligere skader, mangler eller feil i restaureringsarbeid.
R.8	Påkjørsel fra kjøretøy eller maskiner (utilsiktet)	Dette gjelder situasjoner der kjøretøy (f.eks. personbiler, utrykningskjøretøy, vedlikeholdsmaskiner (feiling/måking), vareleveranser eller anleggstrafikk) utilsiktet treffer kranens fundament, skinner eller selve krankonstruksjonen. Påkjørselen kan føre til synlige skader, strukturell svekkelse eller forskyvning av kranens deler.
R.9	Total krankollaps	Denne hendelsen omfatter situasjoner der kranens struktur svikter helt som følge av langvarig materialtretthet, korrosjon eller skjulte svakheter. Risikoen øker dersom tilstanden ikke overvåkes og vedlikeholdet er mangelfullt.
R.10	Delvis krankollaps	Denne hendelsen omfatter situasjoner der én eller flere bærende deler av kranen svikter, uten at hele konstruksjonen kollapse. Svikten kan føre til nedfall av komponenter, deformasjon eller behov for strakstiltak.
R.11	Hærverk, tagging og lignende skadeverk	Foringelse av kulturminnet gjennom bruk av maling, klistremerker, tagging eller lignende skadeverk.
R.12	Bruk av kranen til politiske eller kontroversielle protester	Denne hendelsen omfatter situasjoner der kranen benyttes som plattform for å fremme budskap gjennom å henge opp bannere, flagg eller andre symboler med politisk, ideologisk eller kontroversielt innhold.
R.13	Skader under rehabilitering	Denne hendelsen omfatter situasjoner der deler av kranens opprinnelige konstruksjon, materialer eller kulturminneverdi blir skadet på grunn av dårlig, manglende eller feil rehabilitering.
R.14	Utslipp eller spredning av miljø- og helseskadelige stoffer	Denne hendelsen omfatter utslipp eller spredning av miljø- og helseskadelige stoffer i forbindelse med rehabilitering eller vedlikehold av kranene. Dette kan inkludere gamle malingstyper med bly, oljerester, rustpartikler eller bruk av løsemidler og kjemikalier under arbeidet. Det kan også skyldes kjemiske reaksjoner eller uforutsette konsekvenser av interaksjon under rehabilitering.

ID	Uønsket hendelse	Beskrivelse
R.15	Manglende kompetanse-overføring i forbindelse med endringer i eierskap eller forvaltnings-ansvar	<p>Denne hendelsen omfatter situasjoner der ansvar for kranens forvaltning, vedlikehold eller eierskap overføres uten at nødvendig tilstandskontroll, dokumentasjon, historikk eller teknisk kunnskap følger med. Dette kan føre til at viktige forhold knyttet til tilstand, tidligere arbeid eller kulturminnefaglige vurderinger går tapt.</p> <p>Konsekvensen kan være feilvurderinger, manglende oppfølging, svekket vedlikehold eller inngrep som reduserer kranens tekniske integritet eller kulturhistorisk verdi.</p>
R.16	Manglende vedlikehold og nødvendig oppfølging over tid	<p>Denne hendelsen omfatter situasjoner der det ikke avsettes tilstrekkelige økonomiske midler til å gjennomføre planlagt vedlikehold, tilstandskontroller eller nødvendige tiltak for å sikre kranens tekniske og kulturhistoriske verdi og sikkerhet over tid.</p> <p>Dette kan dermed bli en bakenforliggende årsak til at offentlige arealer og nærliggende infrastruktur utsettes for en forhøyet risiko som følge av at kranens reduserte tilstand øker risikoen for uønskede hendelser.</p>
R.17	Skjulte feil eller mangler blir ikke avdekket av rehabiliterings-prosessen	<p>Denne hendelsen omfatter situasjoner der feil, svakheter eller skader i kranens konstruksjon ikke blir oppdaget eller håndtert under rehabilitering. Dette kan skyldes manglende tilstandsvurdering, utilstrekkelig fagkompetanse eller fravær av kvalitetssikring.</p> <p>Feil som ikke fanges opp kan utvikle seg over tid og føre til svekkelse av strukturen eller enkeltkomponenter.</p>
R.18	Terrorangrep / tilsiktet hendelse	Denne hendelsen omfatter tilsiktet hendelser som involverer kranene. Dette kan eksempelvis være tilsiktet påkjørsel med kjøretøy eller bombe(trussel) mot bærekonstruksjon.

4.2 Risikovurdering

Tabell 4.4 inneholder en mer detaljert risikovurdering for de identifiserte hendelsene. Risikovurderingen er oppsummert i Tabell 4.2 og Tabell 4.3.

- 1 hendelser har svært høy / kritisk risiko (rød)
- 13 hendelser har høy / uakseptabel risiko (oransje)
- 3 hendelser har moderat risiko (gul)
- 1 hendelse har lav risiko (grønn)

Merk at flere av hendelse vil kunne få konsekvenser innenfor mer enn én konsekvenstype. Konsekvensfastsettelse gjøres på bakgrunn av kategorien med mest alvorlig konsekvensnivå. Omdømme er ikke behandlet som en egen konsekvenstype, men en stor andel av de uønskede hendelsene vil kunne påvirke omdømmet til risikoeier.

Tabell 4.2 Risikomatrise

Sannsynlighet	Konsekvens			
	Lav	Moderat	Alvorlig	Svært alvorlig
Meget høy	R11			
Høy			R4, R5	R8
Moderat	R12	R2, R14	R15, R16, R17	R1, R13
Lav				R3, R6, R7, R9, R10, R18

Tabell 4.4 gir en beskrivelse av risikonivået uten noen risikoreduserende tiltak. Risikobildet er utarbeidet som en del av grunnlaget for videre planlegging og vurdering av nødvendige tiltak. Det gir en oversikt over identifiserte farer og sårbarheter før ytterligere risikoreduserende tiltak iverksettes i forbindelse med utbyggingsprosjektet.

Tabell 4.3 Risikomatrise

ID	Uønsket hendelse
R.1	Fall fra høyde (Utilsiktet)
R.2	Person i nød (Ferdsel i høyden)
R.3	Fall fra høyde / Selvskading (Tilsiktet)
R.4	Fallende objekt - små gjenstander / metalleder
R.5	Fallende objekt - is og snø
R.6	Fallende objekt - store gjenstander
R.7	Svekkelse i konstruksjon
R.8	Påkjørrelse fra kjøretøy eller maskiner (utiltiktet)
R.9	Total krankollaps
R.10	Delvis krankollaps
R.11	Hæververk, tagging og lignende skadeverk
R.12	Bruk av kranen til politiske eller kontroversielle protester
R.13	Skader under rehabilitering
R.14	Utslipp eller spredning av miljø- og helseskadelige stoffer
R.15	Manglende kompetanseoverføring ifm endringer i eierskap / forvaltningsansvar
R.16	Manglende vedlikehold og nødvendig oppfølging over tid
R.17	Skjulte feil eller mangler blir ikke avdekket av rehabiliterings-prosessen
R.18	Terrorangrep / tilsiktet hendelse

Tabell 4.4 Risikovurdering av hendelser (K = konsekvens, S = tilhørende sannsynlighet)

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.1	Fall fra høyde (Utilsiktet)	Svært alvorlig	Moderat	Høy	<p>Fall fra høyde kan resultere i alvorlige personskader eller dødsfall. Slike hendelser kan også medføre psykiske belastninger for vitner, behov for redningsinnsats, og negativ medieomtale. Videre kan det bli nødvendig med midlertidig eller permanent nedstengning av offentlige områder i nærheten av kranene etter en hendelse. Fallhøyden kan variere mellom 30-60 meter, avhengig av sikringstiltakene, og bakken rundt gir ingen beskyttelse mot fall fra store høyder.</p> <p>Det er antatt at en slik hendelse kan inntreffe i løpet av en femårsperiode, spesielt hvis sikringstiltak svekkes eller området er lett tilgjengelig for publikum.</p> <p>Vurderingen er basert på begrenset statistikk og uforutsigbar menneskelig atferd, noe som gjør sannsynlighet vanskelig å estimere. Usikkerheten kan reduseres ved tiltak som begrenser tilgjengeligheten til strukturen.</p>
R.2	Person i nød (Ferdsl i høyden)	Moderat	Moderat	Moderat	<p>Personer som befinner seg i nød i høyden kan pådra seg alvorlige eller varige skader. De som klatrer opp i kraner risikerer panikkanfall, nedkjøling eller skader som krever redningsinnsats. Skader kan også oppstå som følge av selve redningsaksjonen. I verste fall kan det være nødvendig med en kranbil med kurv som kan nå høyder på 30–60 meter.</p> <p>En slik hendelse kan forventes å inntreffe i løpet av en femårsperiode, spesielt i urbane områder med høy ungdomsaktivitet.</p> <p>Vurderingen er preget av usikkerhet på grunn av begrenset statistikk og uforutsigbar menneskelig atferd, noe som gjør det vanskelig å fastslå sannsynligheten. Usikkerheten kan reduseres ved å begrense tilgjengeligheten til strukturen. Eksisterende tiltak inkluderer belysning som virker avskrekkende, fjerning av trappegangen opp til kranhytten, og skilting som informerer om adgangsforbud.</p>

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.3	Fall fra høyde / Selvskading (Tilsiktet)	Svært alvorlig	Lav	Høy	<p>En hendelse der personer befinner seg i nød i høyden kan føre til tap av liv og alvorlige psykiske belastninger for vitner og redningspersonell, samt behov for omfattende krisehåndtering. I verste fall kan det være nødvendig med en kranbil med kurv som kan nå høyder på 30–60 meter.</p> <p>Selv om slike hendelser er sjeldne, er de mulige, spesielt hvis kranen er lett tilgjengelig og mangler barrierer som hindrer fri tilkomst. Det antas at hvis det finnes mer tilgjengelige alternativer i nærheten, vil disse bli brukt fremfor kranen.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer belysning som virker avskrekkende, fjerning av trappegangen opp til kranhytten, og skilting som informerer om adgangsforbud (gjelder kun for byggeperioden). Vurderingen er preget av usikkerhet på grunn av begrenset statistikk og uforutsigbar menneskelig atferd, noe som gjør det vanskelig å fastslå sannsynlighet. Usikkerheten kan reduseres ved å begrense tilgjengeligheten til strukturen.</p>
R.4	Fallende objekt - små gjenstander / metalldele	Alvorlig	Høy	Høy	<p>Fallende gjenstander fra høyde kan føre til livstruende skader, som hodeskader og kuttskader, med potensiale for helseskader eller tap av livskvalitet. Fallhøyden er betydelig, og objekter som faller fra 20 meter kan generere en potensiell energi på omtrent 100 joule. Fallenergi mellom 80 og 120 joule antas å kunne medføre alvorlig personskade (Ref. 5).</p> <p>Slike hendelser kan forventes å skje årlig, spesielt ved eksponering for vær, rust, vibrasjoner eller manglende vedlikehold.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer skilting om adgangsforbud og etablering av sikkerhetssone under kranen, som begge gjelder kun for byggeperioden, samt regelmessige inspeksjoner. Vurderingen er preget av usikkerhet på grunn av at kranens tilstand ikke er fullt kartlagt, og det er uklart hvorvidt mindre løse gjenstander finnes og hvor ofte mennesker vil befinne seg innenfor treffradius. Begrenset statistikk og uforutsigbar menneskelig atferd gjør det vanskelig å fastslå sannsynligheten for slike hendelser.</p>

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.5	Fallende objekt - is og snø	Alvorlig	Høy	Høy	<p>Fallende is eller snøklumper fra høyde kan føre til livstruende skader, som hodeskader og kuttskader, med potensiale for alvorlige helseskader eller tap av livskvalitet. Fallhøyden er betydelig, og objekter som faller fra 20 meter kan generere en energi på rundt 100 Joule. Fallenergi mellom 80 og 120 joule antas å kunne medføre alvorlig personskade (Ref. 5).</p> <p>Slike hendelser kan forventes å skje årlig, spesielt ved eksponering for norsk klima, særlig under vinterhalvåret med sterk vind eller vekselvis mildere perioder etter kaldt vær. Det foreligger ingen erfaringsdata relatert til slike hendelser frem til i dag.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer skilting om adgangsforbud og etablering av sikkerhetssone under kranen om det er fare for nedfall på grunn av værforhold, samt regelmessige inspeksjoner. Det er vanskelig å forutsi størrelsen og vekten på isdannelse på kranen, og dette vil variere gjennom kranens livssyklus. Vurderingen er preget av usikkerhet på grunn av manglende erfaringsdata og store variasjoner i værforhold over et langt livsløp.</p>
R.6	Fallende objekt - store gjenstander	Svært alvorlig	Lav	Høy	<p>Fallende store objekter kan forårsake umiddelbar død eller livstruende skader ved treff. En slik hendelse kan også føre til omfattende skader på bygninger, infrastruktur eller kjøretøy, med kostnader som overstiger 10 millioner kroner. Hele kulturobjektet kan bli ødelagt, eller deres kulturhistoriske verdi kan forringes i alvorlig grad.</p> <p>Slike hendelser er sjeldne, men mulige, spesielt ved manglende vedlikehold, skjult materialtretthet eller feil i restaureringsarbeid.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer skilting om adgangsforbud og etablering av sikkerhetssone under kranen i byggeperioden og ved restaurering og vedlikeholdsarbeid. Det er også gjennomført en vurdering av omfanget av videre tiltak for å sikre bevaring av kranene i et livsløpsperspektiv (Ref. 6 og 7). Fremtidige tiltak inkluderer tilstandskontroll, kostnads- og tidsvurderinger for bevaring, samt en overordnet detaljplan for konservering, rehabilitering og vedlikehold.</p> <p>Vurderingen er preget av usikkerhet da kranenes tilstand ikke er fullt kartlagt, og beslutninger som tas over tid vil påvirke risikobildet med tanke på mulige skjulte feil, utsettelse av planlagt vedlikehold og andre avgjørelser med utilsiktede konsekvenser.</p>

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.7	Svekkelse i konstruksjon	Svært alvorlig	Lav	Høy	<p>Svekkelse i konstruksjonen kan føre til at store gjenstander faller (som er beskrevet i R6), eller behov for umiddelbare tiltak eller kontrollert demontering. En slik hendelse kan føre til omfattende skader, kostnader som overstiger 10 millioner kroner, alvorlig forringelse av kulturobjektet og vesentlig inngrep i nærmiljøet.</p> <p>Slike hendelser er sjeldne, men mulige, spesielt ved manglende vedlikehold, skjult materialtretthet eller feil i restaureringsarbeid. Det kan være skjulte sveiseforbindelser, korrosjonsutsatte områder eller bolteforbindelser som ikke er avdekket. Ved flytting av kranene eller bevegelige deler i konstruksjonen vil sannsynligheten for hendelser øke.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer skilting om adgangsforbud i byggeperioden, og en overordnet visuell vurdering av kranene uten at det er avdekket kritiske feil. Vurderingen er preget av usikkerhet siden krankonstruksjon er svært gammel og ikke tilfredsstillende dokumentert eller inspisert. Skjulte svakheter kan derfor være til stede uten at de er oppdaget.</p>
R.8	Påkjørsel fra kjøretøy eller maskiner (utilsiktet)	Svært alvorlig	Høy	Svært Høy	<p>En utilsiktet påkjørsel fra kjøretøy eller anleggsmaskiner kan føre til moderat til alvorlig skade for fører eller forbi-passerende, avhengig av fart og treffpunkt. Deler av kulturobjektet kan bli berørt eller skadet, og den kulturhistoriske verdien kan forringes i noen til moderat grad. Materielle skader kan fort komme opp mot 1 million kroner, avhengig av skadeomfanget på kran og kjøretøy. Energien i kollisjonen vil være avgjørende for skadeutfallet både for kjøretøyet og kran, og midlertidige til lengre avsperringe av offentlig område vil være et forventet utfall. En påkjørsel kan i verste fall føre til total krankollaps, som beskrevet i R9.</p> <p>Det kan forventes at kjøretøy ferdes i området regelmessig, og sannsynligheten er avhengig av trafikkvolum. Det estimeres at et sammenstøt kan forekomme i løpet av en femårsperiode.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer belysning og skilting. Det er usikkerhet knyttet til stabiliteten og tilstanden for kranene, noe som gjør det vanskelig å predikere grenseverdiene for problematisk kinetisk energi i et sammenstøt mellom et kjøretøy og kran. Skjulte svakheter kan være til stede uten at de er oppdaget. Begrenset statistikk og uforutsigbar menneskelig atferd gjør det utfordrende å fastslå sannsynligheten for en slik hendelse. Det bør etableres en tydelig avgrensning og/eller fysisk beskyttelse mot påkjørsel rundt kranen.</p>

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.9	Total krankollaps	Svært alvorlig	Lav	Høy	<p>En total kollaps av kranen kan forårsake umiddelbar død eller livstruende skader på personer i nærheten. En slik hendelse forventes å føre til omfattende skader på bygninger, infrastruktur eller kjøretøy, med kostnader som overstiger 10 millioner kroner. Hele kulturobjektet vil bli ødelagt, eller deres kulturhistoriske verdi vil forringes i alvorlig grad.</p> <p>Konsekvensene vil variere basert på hvilke deler av kranen som opplever materialtretthet og kranens stilling ved kollaps og retning for kollapse. Skadepotensialet forventes likevel å være svært høyt på grunn av kranens vekt og plassering i nærheten av bygninger og mennesker. Materialtretthet utvikles over tid og kan være vanskelig å oppdage uten grundige inspeksjoner. Risikoen øker med alder, eksponering og manglende vedlikehold.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer visuelle undersøkelser av kranen uten at det er avdekket konkrete svakheter i materialtrettheten. Det er også gjennomført en vurdering av nødvendig omfang av videre tiltak for å sikre bevaring av kranene i et livsløpsperspektiv (Ref. 6 og 7). Fremtidige tiltak inkluderer tilstandskontroll, kostnads- og tidsvurderinger for bevaring, samt en overordnet detaljplan for konservering, rehabilitering og vedlikehold.</p> <p>Usikkerheten i vurderingen skyldes at det er vanskelig å forutsi når og hvordan kjøretøy eller maskiner kan komme i kontakt med kranens struktur. Det er også utfordrende å bedømme robustheten til strukturen uten bedre dokumentasjon. Begrenset statistikk og uforutsigbar menneskelig atferd gjør det utfordrende å fastslå sannsynligheten for slike hendelser.</p>

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.10	Delvis krankollaps	Svært alvorlig	Lav	Høy	<p>Selv en delvis kollaps av en kran kan føre til livstruende skader for en gruppe personer, noe som kan resultere i varige helseskader eller tap av livskvalitet. Materielle skader vil fort overstige 10 millioner kroner, avhengig av skadeomfanget på tilstøtende områder og behovet for strakstiltak og reparasjon. En stor del av kulturobjektet kan bli berørt eller skadet, og den kulturhistoriske verdien kan forringes i stor grad.</p> <p>Delvis svikt kan oppstå som følge av skjult materialtretthet, korrosjon, feil i restaurering eller manglende vedlikehold. Eksisterende tiltak inkluderer visuelle undersøkelser av kranen uten at det er avdekket konkrete svakheter i materialtrettheten. Det er også gjennomført en vurdering av nødvendig omfang av videre tiltak for å sikre bevaring av kranene i et livsløpsperspektiv (Ref. 6 og 7). Fremtidige tiltak inkluderer tilstandskontroll, kostnads- og tidsvurderinger for bevaring, samt en overordnet detaljplan for konservering, rehabilitering og vedlikehold.</p> <p>Det er vanskelig å bedømme robustheten til strukturen uten bedre kartlegging og dokumentasjon. Skjulte svakheter kan ha blitt oversett i de tilstandsvurderingene som er gjennomført. Begrenset statistikk og uforutsigbar menneskelig atferd gjør det utfordrende å fastslå sannsynligheten for slike hendelser.</p>
R.11	Hærverk, tagging og lignende skadeverk	Lav	Svært Høy	Moderat	<p>Hærverk, tagging og generelt skadeverk kan føre til at deler av kulturobjektet blir berørt eller skadet, og den kulturhistoriske verdien kan forringes i noen grad. Det forventes materielle skader og kostnader på omtrent 100.000 kroner. Avhengig av omfanget og behovet for spesialisert rengjøring eller restaurering kan kostnadene bli betydelig høyere. Det forventes også gjentakende hendelser som akkumulert estimeres til en kostnad over 100.000 kroner. Safetec har likevel valgt å sette konsekvensnivået til lavt.</p> <p>Slike hendelser kan forventes å skje årlig, særlig i urbane områder med høy aktivitet og begrenset overvåking. Det er betydelig erfaringsdata som viser at lignende konstruksjoner vil bli utsatt for tagging, klistremerker, hengelåser og annet skadeverk.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer belysning, skilting, regelmessig fjerning av uønskede elementer og samarbeid med politi og lokalmiljø for forebygging. Det er ubetydelig usikkerhet i vurderingen.</p>

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.12	Bruk av kranen til politiske eller kontroversielle protester	Lav	Moderat	Lav	<p>Protester og demonstrasjoner kan føre til at deler av kulturobjektet blir berørt eller skadet, og den kulturhistoriske verdien kan forringes i noen grad. Slike hendelser kan også utløse uønskede situasjoner som beskrevet i R2.</p> <p>Slike hendelser kan forekomme i løpet av en femårsperiode, særlig i perioder med høy politisk temperatur, under russefeiring, fotballkamper eller andre forsterkende hendelser.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer belysning som kan virke avskrekkende, fjerning av trappegangen opp til kranhytten, skilting om adgangsforbud og offentlige etater. Det er lav usikkerhet i vurderingen.</p>
R.13	Skader under rehabilitering	Svært alvorlig	Moderat	Høy	<p>Kranene kan bli skadet (utilsiktet) under rehabiliteringsarbeid som kan føre til at hele kulturobjektet blir ødelagt, eller at den kulturhistoriske verdien forringes i alvorlig grad. Tap av autentisitet, originale detaljer eller konstruksjon kan være irreversibelt. Det er varierende synspunkter blant kulturfaglige eksperter om hvor store deler av konstruksjonen som kan byttes ut, og hvor stort tapet av kulturminne vil være. Materielle skader kan overstige 10 millioner kroner, avhengig av skadeomfanget og behovet for rekonstruksjon.</p> <p>Risikoen er betydelig dersom rehabiliteringen ikke gjennomføres med tilstrekkelig fagkompetanse, dokumentasjon og teknisk kontroll. Bevegelige deler har ikke blitt flyttet på flere år, og plassering er ikke endelig avklart. Det er også en viss risiko for at det avdekkes betydelige begrensninger eller utfordringer i det innledende rehabiliteringsarbeidet, som kan føre til vesentlig merkostnad, forsinkelse eller endrede forutsetninger for risikovurderingen.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer visuelle undersøkelser av kranen uten at det er avdekket konkrete svakheter i materialtrektheten. Det er også gjennomført en vurdering av nødvendig omfang av videre tiltak for å sikre bevaring av kranene i et livsløpsperspektiv (Ref. 6 og 7). Fremtidige tiltak inkluderer tilstandskontroll, kostnads- og tidsvurderinger for bevaring, samt en overordnet detaljplan for konservering, rehabilitering og vedlikehold.</p> <p>Det er vanskelig å bedømme robustheten til strukturen uten bedre kartlegging og dokumentasjon. Potensielt større operasjoner kan avdekke svakheter som ikke er identifisert i de visuelle tilstandsvurderingene som er gjennomført til nå. Detaljplanlegging og tekniske undersøkelser før arbeidet begynner vil bidra til å redusere usikkerheten.</p>

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.14	Utslipp eller spredning av miljø- og helseskadelige stoffer	Moderat	Moderat	Moderat	<p>Utslipp eller spredning av miljø- og helseskadelige stoffer kan føre til merkostnader på opptil 1 million kroner, avhengig av omfanget av forurensning, behovet for opprydding og eventuelle bøter.</p> <p>Risikoen er til stede på grunn av eldre materialer som kan inneholde miljøgifter, eller arbeid som ikke utføres under kontrollerte forhold. Eksisterende tiltak inkluderer at problemstillingen er identifisert, og faglig ekspertise vil bli benyttet under arbeid på kranene. Arbeidsgruppen har funnet lite informasjon som tilsier at det skal være en betydelig mengde miljøgifter, men det er fortsatt en viss usikkerhet da grundige inspeksjoner ikke er gjennomført.</p> <p>Det er viktig å gjennomføre grundige inspeksjoner og sikre at arbeidet utføres med tilstrekkelig kontroll og dokumentasjon for å minimere risikoen for utslipp eller spredning av miljø- og helseskadelige stoffer.</p>
R.15	Manglende kompetanseoverføring i forbindelse med endringer i eierskap eller forvaltningsansvar	Alvorlig	Moderat	Høy	<p>Manglende kompetanseoverføring i forbindelse med endringer i eierskap eller forvaltningsansvar kan føre til flere av de øvrige hendelsene beskrevet i denne analysen. Dette kan føre til materielle skader på opptil 10 millioner kroner, avhengig av skadeomfanget som opparbeides over tid, eller omfanget av avvik som må korrigeres. Det kan også oppstå behov for kartleggings- og dokumentasjonsarbeid for å rette opp feil og mangler fra tidligere forvaltningsansvarlige. En stor del av kulturobjektet kan bli berørt eller skadet, og den kulturhistoriske verdien kan forringes i stor grad.</p> <p>Risikoen er betydelig ved manglende rutiner for dokumentasjonsoverføring, særlig ved eierskifte, organisatoriske endringer eller prosjektavslutning. Kranen er definert som et kulturminne, og ikke som en kran, og det er derfor ikke tydelig hva slags inspeksjons- og dokumentasjonskrav som er påkrevd.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer samarbeid mellom Jotne Eiendom og Fredrikstad kommune.</p> <p>Det er imidlertid ingen tydelige krav på hva slags dokumentasjon som skal oversendes ved overtagelse. Uten god dokumentasjon på teknisk tilstand, vedlikeholdsbehov og tidligere utført arbeid og tiltak, er det krevende å vurdere risikoen for feil eller mangelfull oppfølging. Dette understreker behovet for bedre kravspesifikasjon, kartlegging og dokumentasjon for å sikre en smidig overgang og kontinuitet i forvaltningen av kranen i et evighetsperspektiv.</p>

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.16	Manglende vedlikehold og nødvendig oppfølging over tid	Alvorlig	Moderat	Høy	<p>Manglende vedlikehold og nødvendig oppfølging over tid kan føre til betydelige materielle skader med kostnader opp til 10 millioner kroner, avhengig av skadeomfanget som opparbeides over tid, eller omfanget av avvik som må korrigeres. En stor del av kulturobjektet kan bli berørt eller skadet, og den kulturhistoriske verdien kan forringes i stor grad.</p> <p>Denne uønskede hendelsen kan være en bakenforliggende årsak til at flere av de andre identifiserte uønskede hendelsene, som R6, R7, R9 eller R10, kan få en forhøyet sannsynlighet. Risikoen er betydelig dersom det ikke finnes en forpliktende og langsiktig finansieringsplan for å ivareta nødvendig vedlikehold og oppfølging. Denne hendelsen kan oppstå i løpet av en femårsperiode, særlig knyttet til ansvarsoverdragelse, eierskifte, politiske endringer eller manglende prioritering i relevante budsjetter.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer kommunal og statlig oppfølging av kulturminneobjekter, samt forpliktelser i utbyggingsavtale og reguleringsplan. Det er imidlertid en viss usikkerhet knyttet til hvorvidt ansvarlig aktør vil kunne finansiere en tilstrekkelig oppfølging av kranene hvis tilstanden er verre enn forventet. Kostnadene er delvis kartlagt, men konkret finansieringsbehov er ikke avklart. Vedlikehold vil være en betydelig kostnad, og det er mange aktører som kan utfordre tekniske anbefalinger som medfører store kostnader på grunn av økonomiske begrensninger, økonomiske hensyn eller andre prioriteringer.</p>

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.17	Skjulte feil eller mangler blir ikke avdekket av rehabiliteringsprosessen	Alvorlig	Moderat	Høy	<p>Skjulte feil eller mangler som ikke blir avdekket under rehabiliteringsprosessen kan føre til alvorlige skader dersom svikten senere resulterer i nedfall eller kollaps. Materielle skader som følge av underliggende feil eller mangler kan medføre en merkostnad på opptil 10 millioner kroner, avhengig av skadeomfanget. En stor del av kulturojektet kan bli berørt eller skadet, og den kulturhistoriske verdien kan forringes i stor grad.</p> <p>Risikoen er høy dersom rehabiliteringen ikke gjennomføres med tilstrekkelig fagkompetanse, dokumentasjon og kontroll. Denne hendelsen er vurdert til moderat sannsynlighet, på grunn av nødvendigheten av komplekse aktiviteter og manglende testing.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer visuelle undersøkelser av kranen uten at det er avdekket konkrete svakheter i materialtrektheten. Det er også gjennomført en vurdering av nødvendig omfang av videre tiltak for å sikre bevaring av kranene i et livsløpsperspektiv (Ref. 6 og 7). Fremtidige tiltak inkluderer tilstandskontroll, kostnads- og tidsvurderinger for bevaring, samt en overordnet detaljplan for konservering, rehabilitering og vedlikehold.</p> <p>Usikkerheten i vurderingen skyldes at det kan være skjulte svakheter eller skader i konstruksjonen som ikke er identifisert under forarbeidet til rehabiliteringen. Manglende dokumentasjon eller utilstrekkelig kontroll kan gjøre det vanskelig å vurdere hvorvidt slike feil vil føre til strukturelle konsekvenser over tid. Detaljplanlegging og grundige inspeksjoner før arbeidet begynner vil bidra til å redusere usikkerheten.</p>

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.18	Terrorangrep / tilsiktet hendelse	Svært alvorlig	Lav	Høy	<p>Et terrorangrep eller en tilsiktet voldshendelse mot kranene kan føre til umiddelbar død eller livstruende skader for personer i nærheten. En slik hendelse kan også resultere i omfattende skader på bygninger, infrastruktur eller kjøretøy, med betydelige kostnader. Hele kulturobjektet kan bli ødelagt, eller deres kulturhistoriske verdi kan forringes i alvorlig grad. En slik hendelse kan også medføre psykiske belastninger for vitner og behov for redningsinnsats. Videre kan det bli nødvendig med midlertidig eller permanent nedstengning av offentlige rom i nærheten av kranene etter en hendelse.</p> <p>Risikoen for en slik hendelse er ikke ubetydelig, spesielt i perioder med høy geopolitisk usikkerhet, ekstremisme eller som ledd i målrettede angrep / hybrid krigføring fra en statlig trusselaktør. Skadepotensialet er høyt på grunn av kranens vekt og plassering i nærheten av bygninger og mennesker. Materialtretthet, korrosjon og manglende vedlikehold kan forverre konsekvensene av et potensielt angrep.</p> <p>Eksisterende tiltak inkluderer belysning som kan virke avskrekkende, fjerning av trappegangen opp til kranhytten, skilting om og samarbeid med offentlige etater.</p> <p>Usikkerheten i vurderingen skyldes at det er vanskelig å forutsi omfang og metode for en eventuell tilsiktet hendelse (eksempelvis bombe for å skape total kollaps av kran). Det er også utfordrende å bedømme motstandsdyktigheten til strukturen uten bedre dokumentasjon.</p>

5 Risikoreducerende tiltak

Safetec har i etterkant av ROS-analysemøte etablert en oversikt over forslag til risikoreducerende tiltak som kan vurderes for bevaring av kranene.

Tiltakene er listet opp uten å angi kategori. Dette er fordi flere av tiltakene er relevante for flere ulike problemstillinger på tvers av konsekvenskategorier.

1. Belysningen av kranene og nærområdet bør økes for å redusere risikoen for kjøretøyskollisjoner, samt motvirke skjult klatring, hærverk og tagging.
2. Det bør etableres kjøretøysbeskyttelse i form av pullerter eller barrierer rundt kranene for å redusere risikoen for at kjøretøy kan kollidere med bærende elementer
3. Det bør installeres netting eller tilsvarende nedfallsbeskyttelse under kranene og/eller kranbommene for å forhindre fritt vertikalt nedfall av større gjenstander.
4. Det bør vurderes å montere kantbeskyttelse på utsatte områder av kranene for å hindre at fallende objekter kan falle fritt helt ned til bakken uten å bli avbøyd.
5. Det bør settes opp tydelige informasjonsskilt som angir "Klatring forbudt" og "Advarsel: Fare for fallende gjenstander" for å øke bevisstheten om potensielle farer.
6. Det bør etableres en plan for hvordan ekstremvær eller værforhold som potensielt kan medføre utrygge mengder snø- og isdannelse på kranene skal håndteres. Herunder prosedyrer som beskriver ansvar og beslutningsmyndighet for å iverksette eventuell avstenging, eller andre midlertidige tiltak, når forholdene tilsier det.
7. Det bør monteres en sperreplate i kranfundamentet, under kranhuset, over nødvendig frihøyde for dimensjonerende kjøretøy, for å hindre fritt vertikalt nedfall av gjenstander som kan treffe kjøretøy eller personer som ferdes under/gjennom kranfundamentet.
8. Det bør etableres barrierer for å hindre uautorisert klatring, enten gjennom montering av fysiske sperrer, eller fjerning av stiger og annet som tilrettelegger for klatring.
9. Plassering av benker, lekeplasser og gangveier bør gjøres slik at de ikke er direkte under noen kranelementer, for å minimere risikoen med fallende gjenstander.
10. Det bør etableres en kravliste som spesifiserer hva slags dokumentasjon, data og teknisk informasjon som skal følge med ved eierskifte eller endring av forvaltningsansvar for å sikre kontinuitet i vedlikehold og risikostyring.
11. Det bør utarbeides en plan for å sikre tilstrekkelig finansiering til nødvendig vedlikehold og oppfølging for å ivareta sikkerheten og tilstanden til kranene over tid.
12. Det bør utarbeides en vedlikeholdsplan som beskriver nødvendige periodiske større vedlikehold og rehabiliteringsarbeid som forventes å måtte gjennomføres, og med hvilket intervall, for å opprettholde strukturell integritet i et evighetsperspektiv.
13. Optimal retning på kranbommene bør utredes. Eksempelvis kan en mulighet være å legge kranbommene over Sveisehall 1. Dette kan medføre behov for å forsterke taket for å kunne motstå en eventuell krankollaps. Det kan likevel være et formålstjenlig tiltak for å beskytte mennesker på bakkenivå mot krankollaps. Detaljerte tiltak som dette bør utredes i mer detalj basert på faglige vurderinger og konkrete analyser.
14. Det bør utarbeides en tiltaksplan for hvordan kranene skal rehabiliteres og hvordan sikkerheten til personer i det offentlige rom rundt kranene skal ivaretas. Tiltaksplanen bør kvalitetssikres av relevante fagmiljøer med teknisk kompetanse på lignende kraner, erfaring med bevaring av lignende kulturminner, og generell kompetanse om samfunnssikkerhet og kommunal beredskapsplikt.

15. Det bør planlegges og gjennomføres periodiske tilstandskontroller for å identifisere og håndtere eventuelle svekkelser i kranenes bærende konstruksjoner.
16. Planlagt restaurering, rehabilitering og vedlikehold må utføres på en kvalitetssikret måte i tråd med relevante standarder, ekspertvurderinger og faglige krav.
17. I forbindelse med rehabilitering bør gjenstander som kan løsne som følge av vibrasjoner, værforhold, slitasje, rust og lignende bli fastmontert for å forhindre at de kan falle ned og skade personer på bakkenivå.
18. Kranene må merkes med lys i henhold til forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder (Ref. 8). Som luftfartshinder defineres enhver bygning, konstruksjon eller anlegg med høyde på 30 meter eller mer over bakken eller vannet i tettbygde strøk.
19. Det bør etableres en plan for rask rapportering av sikkerhetsbrudd eller tekniske feil, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes uten unødvendig opphold.
20. Kranene bør omtales/inkluderes i kommunale ROS-analyser og beredskapsplaner.
21. Det bør utføres grundige inspeksjoner av kranene før og etter eventuell midlertidig pynting eller «bruk» av kranene i forbindelse med ulike høytider eller arrangementer. Dette for å identifisere eventuelle problemer som har blitt påført av slike aktiviteter.
22. Det kan vurderes å implementere statisk sensorteknologi for overvåking og teknisk tilstandsrapportering av kranene, for å avdekke endringer over tid som kan være krevende å avdekke med periodiske inspeksjoner.
23. Det bør vurderes å utarbeide egne risikoanalyser for rehabiliteringsarbeid, større vedlikehold eller andre store aktiviteter på eller ved kranene som kan endre forutsetninger eller forhold omtalt og vurdert i tidligere risikoanalyser.
24. Kommunene har en sentral rolle i arbeidet med samfunnssikkerhet, og et grunnleggende ansvar for å beskytte befolkningen som ferdes i det offentlige rom. Når området under og rundt kranene blir offentlig rom, må det derfor avklares og tydeliggjøres hvilken offentlig instans som er ansvarlig for å ivareta sikkerheten i området. (Herunder utarbeidelse, ivaretagelse og oppfølging av langsiktige planer og finansieringsbehov for inspeksjon, vedlikehold, sikkerhet og beredskap knyttet til kranene.)

5.1 Generelle betraktninger og usikkerheter

En vesentlig utfordring for en trygg bevaring av kranene er uklare grenser for ansvar og myndighet, knyttet til nødvendige tiltak, kostnader og oppfølging over tid. Dersom det ikke er tydelig hvem som har ansvaret for vedlikehold, kostnader og oppfølging, eller myndighet til å utføre inngripende tiltak i det offentlige rom, kan det føre til manglende oppfølging som igjen kan føre til en akkumulering av risikopåvirkende faktorer som over tid kan føre til en uønsket hendelse med alvorlige konsekvenser.

Endelig plassering av kranene og kranbommene påvirker risikobildet både direkte og indirekte, og det er fordeler og ulemper med ulike plasseringer. Dette er en usikkerhet. ROS-analysen har ikke undersøkt alternative plasseringer i detalj, men har ikke identifisert noen åpenbare bedre alternativer enn dagens foreslåtte plassering. Dette primært på grunn av fremtidig behov for større utskiftninger/rehabilitering, eksempelvis demontering av kranbom, tilkomst for store mobilkraner eller arealbehov for stilas i forbindelse med sandblåsing eller maling. Det er viktig å utarbeide detaljerte planer for slikt arbeid for å minimere risikoen for skader eller langvarige forstyrrelser i bymiljøet. Det må også være et fullt ut avklart eierskap og ansvar for fremtidige rehabiliteringer, slik at behovet for både mindre, løpende vedlikeholdsarbeid (som må skje på en årlig, to-årig eller fem-årig basis), og behovet for store rehabiliteringer (som kanskje må gjøres hvert 20.-30. år) blir ivaretatt. Avklaring rundt fremtidig eierskap og ansvar er også en usikkerhet. Det er også en usikkerhet i at dette også kan komme til å endre seg. I så fall vil det være nødvendig å gjennomføre en oppdatering av risikoanalysen.

6 Oppsummering – konklusjon og anbefalinger

ROS-analysen har identifisert 18 uønskede hendelser fordelt på hele livsløpet til kranene, fra rehabiliteringsprosessen, ordinærsituasjon med ferdig utbygd nærmiljø, og langsiktig vedlikeholdsbehov i et evighetsperspektiv.

Resultatene av analysen er:

- 1 hendelser har svært høy / kritisk risiko (rød)
- 13 hendelser har høy / uakseptabel risiko (oransje)
- 3 hendelser har moderat risiko (gul)
- 1 hendelse har lav risiko (grønn)

De 14 hendelsene med kritisk eller uakseptabel risiko, og som bør prioriteres når det kommer til risikoreducerende tiltak, er:

Kritisk risiko (rød sone):

R.8 - Påkjørsel fra kjøretøy eller maskiner (utilsiktet)

Uakseptabel risiko (oransje sone):

R.1 - Fall fra høyde (Utilsiktet)

R.3 - Fall fra høyde / Selvskading (Tilsiktet)

R.4 - Fallende objekt - små gjenstander / metalleder

R.5 - Fallende objekt - is og snø

R.6 - Fallende objekt - store gjenstander

R.7 - Svekkelse i konstruksjon

R.9 - Total krankollaps

R.10 - Delvis krankollaps

R.13 - Skader under rehabilitering

R.15 - Manglende kompetanseoverføring ifm endringer i eierskap / forvaltningsansvar

R.16 - Manglende vedlikehold og nødvendig oppfølging over tid

R.17 - Skjulte feil eller mangler blir ikke avdekket av rehabiliteringsprosessen

R.18 - Terrorangrep / tilsiktet hendelse

I tillegg har hendelsen R11 (Hærværk, tagging og lignende skadeverk) på gult nivå en svært høy forventet frekvens. Dette er en hendelse som dermed bør forebygges gjennom forsterkede tiltak.

ROS-analyser har vanligvis et begrenset omfang med tanke på tidslinje, og det kan derfor være krevende å belyse uønskede hendelser med sammensatte bakenforliggende årsaker som vil bygge seg opp over tid. Flere hendelser som er identifisert i dette prosjektet (eksempelvis R15, R16 eller R17) kan forårsake langvarige og skjulte risikopåvirkende faktorer som over tid kan føre til hendelser som R6, R7, R9 eller R10.

Som vist i Tabell 4.2 er en betydelig andel av de identifiserte hendelsene i kategorien «lav sannsynlighet – høy konsekvens». Slike hendelser utgjør en særlig utfordring innen samfunnssikkerhet og risikoanalyse, ettersom de kombinerer svært alvorlige konsekvenser med stor usikkerhet knyttet til sannsynlighetsvurderingen. Når sannsynligheten er svært lav og konsekvensene svært alvorlige, er det krevende å beskrive risikoen på en presis måte uten å samtidig måtte håndtere betydelig usikkerhet knyttet til selve risikobildet.

7 Referanser

- 1 Direktoratet for kulturmiljøforvaltning, Riksantikvaren, *Metodeveileder for risiko- og sårbarhetsanalyse av kulturmiljø*, 07.02.2025
- 2 Norsk Standard, NS 5814, *Krav til risikovurderinger*, 2021
- 3 Norsk standard; NS-ISO 31000:2018 Risikostyring - Prinsipper og retningslinjer
- 4 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB); *Veileder til risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen*, ISBN: 978-82-7768-344-7, oktober 2014
- 5 Samarbeid for Sikkerhet, *Anbefaling 024N/2018: Forebygging av fallende gjenstander*. Hentet fra <https://samarbeidforsikkerhet.no/fallende-gjenstander/>
- 6 DNV-GL. (2017.01.27). *Bevaring kraner Fredrikstad Mek. Verksted. Fredrikstad kommune*. Report No.: 72600000-J-2356. Rev. 1. Document No.: 22295715/DNV.
- 7 DNV-GL. (2024.01.19). *Bevaring kraner Fredrikstad mekanisk verksted. Jotne Eiendom*. Report No.: 124227-J-2. Rev 1. Document No.: 30792389/DNV.
- 8 Lovdata, *Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder*. Hentet fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-07-15-980>

Bevaring kraner Fredrikstad mekanisk verksted

Jotne FMV Vest AS

Report No.: 124227-J-2, Rev. 1

Document No.: 30792389/DNV

Date: 2024-01-19





Project name: Kran bevaring.
Report title: Bevaring kraner Fredrikstad mekanisk verksted
Customer: Jotne FMV Vest AS ,
Grenseveien 107
0663 Oslo
Customer contact: Jon Aage Sørensen
Date of issue: 2024-01-19
Project No.: 124227
Organisation unit: M-OA-DL
Report No.: 124227-J-2, Rev. 1
Document No.: 30792389/DNV
Applicable contract(s) governing the provision of this Report:

DNV AS Offshore Classification
Drilling Systems & Lifting Appliances
Veritasveien 1
1363 Høvik
Norway
Tel:

Objective:

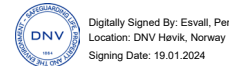
Prepared by:

Ole-Henrik Andressen

Verified by:



Approved by:



Customer signature

Jurgen Zijlmans
Sales Manager, DOF development

Copyright © DNV 0001. All rights reserved. Unless otherwise agreed in writing: (i) This publication or parts thereof may not be copied, reproduced or transmitted in any form, or by any means, whether digitally or otherwise; (ii) The content of this publication shall be kept confidential by the customer; (iii) No third party may rely on its contents; and (iv) DNV undertakes no duty of care toward any third party. Reference to part of this publication which may lead to misinterpretation is prohibited.

Innhold fortegnelse

1	INNLEDNING.....	1
1.1	Forutsetninger	1
2	BEFARING.....	2
3	BEVARING	2
4	BUDSJETT KOSTNADER	4
4.1	Mekanisk og annet arbeid for bevaring og sikring av kranene.	4
4.2	Overflate behandling	4
4.3	Årlig ettersyn	4
4.4	Tids forbruk	5

1 INNLEDNING

DNV er engasjert av Jotne for å vurdere videre tiltak for bevaring av kraner på gamle Fredrikstad verft.

Denne rapporten bygger på Rapport no. 72600000-J-2356 av 27.01.2017 og er et tillegg til denne rapporten og tar for seg detaljering av hvordan arbeidet kan legges opp for bevaring og sikring av kranene.

Befaring av kranene ble utført den 16 november 2023, av følgende person fra DNV Ole-Henrik Andressen. Til stede var også Cato Nygren fra Jotne.

Pr i dag er det to kraner som står igjen. 1 stk fra Norske Wisbech-Refsum anno 1972, og 1 stk av Amerikansk fabrikat Washington. Det er tidligere antydnet at den Amerikanske kranen er levert senere enn den norske.

1.1 Forutsetninger

DNVs oppgave er følgende.

1. Tilstandkontroll av 2 kraner. Det er ikke tatt med tykkelesemålinger eller andre former for inspeksjon, utenom visuell.
2. Hensikten med kontrollen er å kartlegge hva som er nødvendig å gjøre med kranene for at de trygt kan stå som et minne/monument.
3. Det er ikke gjort en komplett risikoanalyse. Vurdering er begrenset til kran struktur/integritet og involverte ikke total risikovurdering av bygg konsept rundt kranene.

Vi ble informert om at det er planlagt mange boliger i området. Kranene ønskes beholdt som et minne om den industrielle historien på området. Planen i dag er å plassere kranene litt øst for enden av docken med boliger rundt kranene. Vi anbefaler en total risikovurdering som inkluderer vekselvirkningen mellom kran strukturer, bygninger, oppholdsplass, parker, parkering etc.

Alle tiltak er for at kranene skal være sikre og kunne stå uten stor vedlikehold ca 30 år.

2 BEFARING

Jotne er ansvarlig for hele området, og kranene var sikret midlertidig som beskrevet i rapport av 2017 pkt 3.2 med unntak av avsnitt no 3. (låsing av bomvinsjen). Dette må utføres. Adkomst til kranene var fjernet, kranene var satt fast til skinnene ved sveising og området under krokene var merket og sperret av. Vi hadde ansett det tryggere dersom krokene var fjernet.

For Washington kranen er vi bekymret fordi bomwiren er sterkt angrepet av rust. Det kan se ut som om den ikke er galvanisert. Vi tror den ikke er skiftet siden før verftet ble nedlagt. Det er veldig lite sannsynlig at bomwiren vil ryke, men ryker bomwiren kan kranen i verste fall havarere. Sikring rundt denne kranen må økes.

Befaringen viste at kranene er i samme forfatning som i 2017 og ingen endringer ble registret. Vi ser ikke nødvendigheten av å legge til flere bilder eller legge til noe i den første rapporten fordi kranene står stabilt.

3 BEVARING

Vi har vurdert bevaring på nytt og kranene skal etter planene vi fikk plasseres øst for enden av docken midt imellom boliger. Ved første befaring i 2017 ble det ikke nevnt at kranene skulle plasseres slik. Det kreves flere og sikrere tiltak når kranene skal plasseres midt i boområdet, hvor folk skal passere og oppholde seg under dem daglig. Dette er digre konstruksjoner og det blir krevende å sikre kranene i dag og for fremtiden. Det hadde vært enklere dersom kranene hadde blitt flyttet til et sted hvor det ikke hadde vært så mye trafikk. Vi vurderer det slik at vi er usikre på om det er riktig å bevare så store strukturer i et boområde.

Vinteren vil være en stor utfordring for sikkerheten ved at det vil falle is og snø fra kranene. Det betyr at all ferdsel i vinterhalvåret under kranene ikke kan tillates og området må avspærres.

Det er foreløpig besluttet at to kraner skal bevares.

Kranene vil oppta mye plass og hindre forskjellig bruk av arealet. I et perspektiv på 30-40 år kan en spørre seg hvordan det vil påvirke området og kvaliteten for de som bor der. Kranene må vedlikeholdes, overflatebehandles, strukturer må skiftes ut, sveising må utføres, store stilasjer settes opp, fare for malestøv og sandblåse støv, støy. Dette vil ta tid. Fremtidig generasjon vil kanskje se på dette som et problem da kranene opptar veldig mye plass og kostnadene for å bevare dem i fremtiden blir store. Demontere kranene når utbygningen er ferdig er vanskelig og kostnadskrevenende. Det er gode hensikter å bevare noe som tar vare på den industrielle historien. Det bør vurderes om det er riktig på lang sikt å bevare en eller to kraner på det påtenkte området. Dersom antall kraner skulle bli tatt opp til ny vurdering vil vi anbefale at den Norske kranen Wisbech-Refsum blir tatt vare på da denne representerer Norsk kranhistorie og den er eldre enn den andre.

For bevaring av kranene ser vi for oss følgende operasjoner.

1. Engineering:

Det vil alltid være en risiko for at kraner av denne typen kan velte/tippe overende dersom det utføres arbeid på kranene uten en plan utført av kransakkyndige. Slik kranen er i dag er de i balanse. Skal noe fjernes, endres må det gjøres en stabilitetsvurdering. Kranene vil være sikrere når de trimmes. Bak på kranene er det montert store motveker som sannsynligvis er på mange hundre tonn, for at kranene skal kunne løfte det de er dimensjonert for uten at de velter. Slik kranene står i dag har de et betydelig moment bakover. Det som blir viktig er å etablere harmoni i kranen slik at kranen vil være veltenøytral når de er ferdig satt opp.

Vi vil anbefale at det taes kontakt med kranfirmaer som har erfaring med denne type kraner. I dag er det fortsatt mange Wisbech-Refsum kraner som operer langs norskekysten. Vi har god kjennskap til kranfirmaer som kan dette. Vi tror at det finnes Ingeniører fortsatt som deltok i engineering av disse kranene. Det er flere pensjonister som er tilknyttet slike firmaer.

2. Fundamentering.

Kranene står på skinner. Hvor godt fundamentet er vet vi ikke. Vi vil anbefale at kranene fundamenteres i tillegg på støpte fundamenter som er engineert for dette formålet, som har tilstrekkelig styrke for at det ikke skal oppstå skader under de værforhold som kan oppstå. Det kan for eksempel utføres ved at strukturer, eventuell stående rigg fra det nye fundamentet tar tak i strukturen over boggiene. Eller at det lages nye fundamenter for skinnene og boggiene festes permanent til skinnene.

3. Boggier

Motorer, gir, bremses kan fjernes. Regner med at når dette er gjort kan kranene trekkes til endelig posisjon. Dette kan gjøres uten stor risiko.

4. Strøm arr på fagverk struktur

Alle kabler, med fester fjernes på hele strukturen fra kran hus og ned. Kabeltrommler med skap og maskineri fjernes. Dette kan gjøres nå uten stor risiko. Alle elektriske motorer og apparater er ikke operative og kan ikke kjøres.

5. Alle gangveier sikres og forsterkes om nødvendig.

6. Kranhus med bom.

Når det er bestemt hvordan kranene skal stå, hvilke retning bommen skal peke og vinkel på bommen, må engineering utføres. Motvektene må åpnes for trimming, og det må estimeres hvor mye motvekt og type. Jotne antydte at ved rivning av de andre kranene ble det påstått at det var mye løst stål i motvekten, vi får håpe at det ikke er støpt fast. Alle vaiere må fjernes. Ved fjerning må en stor mobilkran ta over vekten av bommen, motvekten og stabiliteten av kranen må vurderes og trimmes på forhånd og i riktig rekkefølge. Vi er litt usikre på om bommen kan fjernes uten justering av motvekt.

Vi tror det er å anbefale å ta ned bommen for sandblåsing og maling. Malesystem se forrige rapport.

Alt maskineri må fjernes. Når bommen monteres tilbake, skal vairene erstattes med stående rigg med levetid på min 30 år. Vil anbefale at den lille kroken montres med fast rigg. Det vurderes å sikre den mot svingning med wirer.

7. Svingmaskineri.

På begge kranene er svingsystemet viktig. På Wisbech kranen må det anordnes separat struktur for å ta over belastningen fra svinglageret (svingkrans), kanskje anordnes innvendig. Washington kranen har en annen design som ikke er så kritisk. Vi antar at den kan stå slik den er.

Maskineri fjernes når svingarrangement er sikret.

8. Maskinhus

Alle platene i maskinhuset erstattes med nye. Hus tettes og ventileres. Cabin ryddes og renses og tettes.

9. Adkomst.

All adkomst vurderes og sikres mot uvedkommende.

10. Overflatebehandling.

Når alt er fjernet som antydnet over kan kranen pakkes inn og overflatebehandlet som tidligere rapport sier.

4 BUDSJETT KOSTNADER

Det at kranene skal stå midt i bolig feltet betyr at det må utføres omfattende tiltak.

4.1 Mekanisk og annet arbeid for bevaring og sikring av kranene.

Tiltak som er beskrevet er vi usikre på, men vi antar kostnad pr kran på ca kr 4 000 000,-

4.2 Overflate behandling

Overflatebehandling vil hindre at kranene brytes ned.

Overflatebehandling pr kran vil vi pr i dag anslå til ca kr 13 000 000,-

Det er av stor betydning at arbeidet utføres korrekt, vi anbefaler oppfølging av 3-part, FROSIO sertifisert personell til kontroll og oppfølging av disse jobbene. Anslår en kostnad pr kran på ca. kr 600 000,-

4.3 Årlig ettersyn

Vi vil anbefale at kranene inspiseres hvert år av kran fagfolk, for å sikre at alt er i orden og at ingen ting kan falle ned. Årlig kost ca. kr 32 000,- . I tillegg kan det komme arbeid i forbindelse hva inspeksjonen avdekker som for eksempel sveising og annet vedlikehold.

Alle budsjett priser er ekskl. MVA.



4.4 Tids forbruk

Vi vil anta at tidsforbruket vil være gjennomsnittlig 5-8 mnd. pr. kran.

About DNV

DNV is the independent expert in risk management and assurance, operating in more than 100 countries. Through its broad experience and deep expertise DNV advances safety and sustainable performance, sets industry benchmarks, and inspires and invents solutions.

Whether assessing a new ship design, optimizing the performance of a wind farm, analyzing sensor data from a gas pipeline or certifying a food company's supply chain, DNV enables its customers and their stakeholders to make critical decisions with confidence.

Driven by its purpose, to safeguard life, property, and the environment, DNV helps tackle the challenges and global transformations facing its customers and the world today and is a trusted voice for many of the world's most successful and forward-thinking companies.

Bevaring kraner Fredrikstad Mek. Verksted

Fredrikstad Kommune

Report No.: 72600000-J-2356, Rev. 1



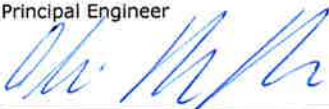
Document No.: 22295715/DNV

Date: 2017-01-27



Report title:	Bevaring kraner Fredrikstad Mek. Verksted	DNV GL AS
Customer:	Fredrikstad Kommune	In-Service & Class Support
Customer contact:	Vegard Lie	Fleet Support
Date of issue:	2017-01-27	P.O. Box 300
Project No.:	72600000	1322 Høvik
Organisation unit:	MOINO780	Norway
Report No.:	72600000-J-2356, Rev. 1	Tel: +47 67 57 99 00
Document No.:	22295715/DNV	

Objective:

Prepared by:	Verified by:	Approved by:
OHAN	ORUUD	
Ole-Henrik Andressen Principal Engineer	[Name] Ola E Ruud 	[Name] HENNING CARLSEN [title] 
		

Copyright © DNV GL 2017. All rights reserved. Unless otherwise agreed in writing: (i) This publication or parts thereof may not be copied, reproduced or transmitted in any form, or by any means, whether digitally or otherwise; (ii) The content of this publication shall be kept confidential by the customer; (iii) No third party may rely on its contents; and (iv) DNV GL undertakes no duty of care toward any third party. Reference to part of this publication which may lead to misinterpretation is prohibited. DNV GL and the Horizon Graphic are trademarks of DNV GL AS.

DNV GL Distribution:	Keywords:
<input type="checkbox"/> Unrestricted distribution (internal and external)	[Keywords]
<input type="checkbox"/> Unrestricted distribution within DNV GL Group	
<input type="checkbox"/> Unrestricted distribution within DNV GL contracting party	
<input type="checkbox"/> No distribution (confidential)	

Rev. No.	Date	Reason for Issue	Prepared by	Verified by	Approved by
0	[yyyy-mm-dd]	First Issue			



Innhold fortegnelse:

1	KONKLUSJON	1
1.1	Sammendrag	1
2	INNLEDNING	2
2.1	Forutsetninger	2
2.2	Historikk	2
3	BEFARING.	3
3.1	Kran no. 1 og no. 2.	3
3.2	Anbefalte tiltak:	5
3.3	Kran no 3 og no 4.	6
3.4	Anbefalte tiltak:	6
4	BUDSJETT KOSTNADER.....	7
4.1	Sikring som de er plassert i dag.	7
4.2	Varig konservering av kranene (30 år).	7
5	HVILKEN KRAN VIL DNVGL ANBEFALE Å BEHOLDE.	8
6	REFERANSER	8
7	VEDLEGG:	9
8	23	

1 KONKLUSJON

DNVGL er engasjert av Fredrikstad kommune for å vurdere nødvendig tiltak for å sikre og bevare en eller flere av kranene på Fredrikstad verft.

Rapporten beskriver tiltak for sikring/konservering av kranene i 30 år.

1.1 Sammendrag

DNVGL har følgende anbefalinger:

1. Vi anbefaler at kranene sikres bedre slik de står i dag. Vi anser at det er en risiko for at kranene kan skade personell og utstyr fra fallende gjenstander. Vi anbefaler at alt «løst» utstyr fjernes, sikres. Krokene fjernes, tilstanden til wiren som krokene henger i er usikker. Heise arrangementet som bommen henger i må låses. Maskinhus lukkes for uvedkommende. Adkomst til kranene fjernes. Etter at dette er gjort, kan en vurdere å fjerne sikringen rundt kranene. Dersom ovenstående sikring ikke utføres nå, så mener vi at oppsatt sikring må vurderes på nytt, muligens må det mer sikring til.
2. For bevaring av kranene for ettertiden anbefaler vi at følgende gjøres. Krankrokene må sikres bedre, ved at de gamle wirene fjernes og nytt arrangement i rustfri utførelse for oppheng av krokene arrangeres. All eksisterende wire fjernes. Bom henges opp i sikre egne wire system. Kranen transporteres og låses i avtalt stilling, og forskjellige sikrings tiltak iverksettes. Kran må forankres til via eget fundament. Maskinhus tettes, lukkes, eventuelle plate kledning byttes ut. Maskinhus rengjøres innvendig. Maskinhus tak tettes. Ventilasjon av maskinhus utføres.
3. For nødvendig konservering av kranene anbefaler vi komplett overflatebehandling. Kranene pakkes inn i stillas og presenning. Sand blåses og overflate behandles. Det kan gjøres enklere, men risikoen for å skade omgivelse fra overflate behandling vil da være stor, men for en kortere periode så er det mulig. Dette er beskrevet senere i rapporten.
4. Budsjett priser for ovennevnte pr kran.
 - o Tiltak som nevnt under pkt. 1 kr 300 000,-
 - o Permanent tiltak som nevnt under pkt. 2: Kr 1 500 000,-
 - o Komplette overflate behandling som nevnt under pkt. 3 kr 9 000 000,-
 - o I tillegg kommer årlig ettersyn.

2 INNLEDNING

DNVGL er engasjert av Fredrikstad kommune for å vurdere tiltak som er nødvendig for å kunne bevare en eller flere av kranene på Fredrikstad verft.

Det ble utført en befaring av kranene den 8. November, av følgende personer fra DNVGL:

Ola E. Ruud, Terje Arntsen (delvis) og Ole-Henrik Andressen.

Sistnevnte har kran erfaring fra 1976, har vært ansatt i Kone (Wisbech-Refsum ble kjøpt opp av Kone i 1974) og har god kjennskap til kranene på Fredrikstad Verft.

Fredrikstad verft har 4 kraner, 2 stk fra 1972 Wisbech-Refsum og 2 stk av Amerikansk fabrikatet Washington, usikker på når de ble tatt i bruk.

2.1 Forutsetninger

DNVGL sin oppgave er følgende:

1. Absolutt nødvendig sikring av kranene for at publikum skal få adgang. Hovedvekt på hvilke sikrings tiltak som er nødvendig for at kranene ikke skal skade folk og omgivelsene, der de er plassert i dag.
2. Permanent sikring av kranene for fremtiden.
3. Nødvendig konservering av kranene.
4. Budsjett priser for ovennevnte basert på erfaring.

Vi er blitt informert om at det muligens vil bli satt opp boliger på området. Dette har vi tatt hensyn til da dette vil ha påvirkning på kostnadene med å bevare kranene.

2.2 Historikk

På 60-tallet var tyngdepunktet av kran bygging fordelt mellom Oslo og Drammen. På slutten av 60 tallet slo Oslo bedriften Wisbech, som holdt til i nabobygget til Colosseum kino, og Drammens bedriften Refsum seg sammen og alle virksomheter ble flyttet til Drammen. Fra da av var Norges kranhovedstad Drammen.

Wisbech-Refsum, som bedriften kalte seg, hadde på 60 tallet og ut til midten av 70 tallet, en formidabel suksess med sine verft/havne kraner, kalt portal kraner. Ingeniørene i Drammen var forut for sin tid, og designen er senere blitt kopiert. Designen utmerker seg med lav vekt, smekker design, og det er benyttet mange løsninger som den dag i dag fortsatt er førende for alle kraner så vel onshore som offshore. Produksjonen av Wisbech-Refsum kranene opphørte på midten av 70-tallet p.g.a. oljekrisen som oppsto den gang. Firmaet fortsatte under navnet Kone. Kone er i dag en av de ledende kranfirmaer. I dag er det fortsatt mange Wisbech-Refsum kraner av denne designen som er i virksomhet, vesentlig i Norge. Hvor mange er jeg usikker på, men det er et sted imellom 5-10 stykker. De nærmeste er plassert i Tønsberg og Horten.

Industri historie er ikke bevart i samme grad som annen historie. Jeg har vært vitne til at mange kran klenodier er gått tapt, flere som er over 100 år gamle. Det vi håper på er at en finner det riktig å ta vare på disse gamle kranene, da de representerer en tidsepoke da Norge var det førende land i kran sammenheng. Jeg må også nevne at det på samme tid var et kran firma i Bergen, Munck, som eksisterer den dag i dag, men som i etterkrigs tiden, var et av verdens største firmaer for kraner. Dessverre har de ikke den posisjonen i dag. Vi håper at noen tar seg bry med å samle noe fra dette firmaet.

3 BEFARING.

Kranene er nummert som følger.



- Kran no. 1: Wisbech-Refsum 50 tonn portal kran levert i 1972.
- Kran no. 2: Wisbech-Refsum 50 tonn portal kran levert i 1972
- Kran no. 3: Washington 127 tonn portal kran, leverings tid ukjent.
- Kran no. 4: Washington 127 tonn portal kran, leverings tid ukjent.

Vi har valgt å rapportere kran 1 og 2 sammen og kran 3 og 4 sammen, da de er like. Befaringen ble utført i stigende nummer rekke. 1-4.

3.1 Kran no. 1 og no. 2.

Det er uklart når disse to kranene sist var i drift. Vi fant aviser i den ene fra 2006, men det kan se ut som om det er lenger siden de var i drift. Vi fant sikker dokumentasjon i kranene at de hadde vært operative ca. 1995, verftet var nedlagt i 1984.

3.1.1 Maskineri.

Maskineriene bærer preg av at de ikke har vært i bruk på minst 10 år eller mer. Alle roterende deler er fast rustet, og vi vurderer det slik at det ikke vil være mulig å rotere maskineriene. Styre systemet er også i samme forfatning, og er ikke intakt. Dette vil være en utfordring under videre arbeid med kranene. Vi tenker spesielt på sving av kraner og wire arrangementet.

Det ble nevnt at det blir vurdert å bruke kranene som utsikt plattform, mulig hotell rom. Før en går videre med slike ideer må det vurderes om maskineriene kan fjernes uten at kranen blir ustabil. Helt i enden bak bakre vegg i maskinhuset er det en stor motvekt innstøpt, hvor stor er vi usikre på. Alt av endringer av kranen må vurderes av kran sakkyndige før tiltak iverksettes.

Duer har tatt bolig i maskin huset, og noen steder var det flere cm due møkk, vi vil anbefale å lukke kranene så fort som mulig slik at duene ikke får tilgang. Due møkk er meget korrosivt, skal kranen stå noen år til før det blir utført noe arbeid på dem, vil vi anbefale å fjerne due møkka.

3.1.2 Struktur.

Kranenes struktur har mye overflate rust. Vi fant veldig få steder hvor det var alvorlig rust. Disse stedene er forholdsvis enkle å holde under oppsikt. For å bevare kranene så må kranene sand blåses og overflatebehandles på nytt. Den eksisterende overflate behandlingen er fortsatt intakt på mer enn 50% av kranene, så mulig en kan oppnå et godt nok resultat ved å blåse lett der maling er intakt. Det er mulig å bruke systemer hvor overflater som er angrepet av rust kan behandles lokalt uten sandblåsing, men dette er en løsning som må gjentas regelmessig, vi vil ikke anbefale dette.

3.1.3 Maskinhus

Maskinhuset er som nevnt et oppholds rom for duer. Utvendig er huset dekket av tynne stålplater, disse er godt angrepet av rust. Vi vil anbefale at disse skiftes ut.

3.1.4 Wire arrangement.

Det må presiseres at siden det ikke var mulig å bevege/kjøre noen av vinsjene, så har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden til wirene i hele lengden. Vurderingen under er kun en visuell vurdering. Normalt er prosedyren at wiren blir kjørt i hele sin lengde for inspeksjon, videre så skal wiren «åpnes» for å avdekke innvendig korrosjon. Dette har ikke vært mulig å gjennomføre. For å mulig gjøre dette, må wirene avlastes ved hjelp av mobilkran, maskineriene må kunne kjøres. Vi anser dette som ikke mulig.

Wire systemet består av 3 wire systemer.

System no. 1: Vinsj montert på taket av maskin huset. Denne vinsjen styrer løftet av bommen. Vinsjen er fast rustet, og kan ikke roteres, wiren er galvanisert. Siden wiren er galvanisert, så er det ingen umiddelbar sjanse for noe havari, men som nevnt over, det var ikke mulig og «åpne» wiren, så tilstanden innvendig og over wireskiver er ikke vurdert.

System no. 2: Bakre vinsj i maskinhus. Betjener den lille kroken. Wiren er ikke galvanisert, meget korrodert, tilstanden usikker. Ikke mulig og «åpne». Vi vurderer denne wiren som en sikkerhets risiko.

System no. 3: Forre vinsj i maskinhus. Betjener den store kroken. Wiren er ikke galvanisert, meget korrodert, tilstanden usikker. Ikke mulig og «åpne». Vi vurderer denne wiren som en sikkerhets risiko.

Alt arbeid med wirene og bom, må ikke utføres uten at kran konsulent har vært rådspurt. Vi vet at bommen må ikke løftes ned uten at tiltak for å sikre kran og maskinhus er utført.

3.2 Anbefalte tiltak:

3.2.1 Sikring av kranene som de er plassert i dag.

Slik kranene står i dag, og den tilstanden de er i, så mener vi at kranene ikke er tilstrekkelig sikret. Kranene er inngjerdet for at allmenheten ikke skal komme til, men det foregår virksomhet på området. Selv om det kan se ut som om alt ser bra ut, og så vidt vi vet så er det ikke rapportert noen hendelser hittil, men vår erfaring tilsier at etter så mange år uten drift og vedlikehold, så er muligheten for at noe kan falle ned tilstede. For å hindre ulykker vil vi anbefale følgende tiltak for å sikre personell og utstyr. Vi vil anbefale at følgende utføres så snart som mulig.

1. På kranene er det montert en del utstyr som må vurderes fjernes. Da tenker vi spesielt på lysarmaturer og annet utstyr som er boltet/sveiset fast. «Løst» utstyr må enten sikres med wire, eller fjernes.
2. Vi er bekymret over tilstanden til wirene som holder begge krokene oppe, de er i dårlig forfatning, og muligheten for et wirebrudd forårsaket av korrosjon er tilstede. Det er ikke mulig å kontrollere wirenes tilstand innvendig uten at kranene er operative. Vi vil anbefale at krokene tas ned, wirene sikres, eller fjernes.
3. Bommen henger på bremsen på vinsjen. Tilstanden er usikker, bremsen er fast rustet, vi mener dette ikke er en sikker løsning. Trommelen/vinsjen må låses. Arbeidet må utføres av kran sakkyndig personell.
4. Kranene er ikke sikret mot bevegelse horisontalt. Kranene er sikret kun ved at bremsen på kjøre arrangementet nede på bakke nivå er innkoblet. Dette er ikke en sikker løsning. Vi vil anbefale at kranene sveises fast til skinnene. Kran no 3 har fått dette utført.
5. Maskinhuset må lukkes slik at duer og annet ikke har tilkomst.
6. Nedre del av tilkomst leider fjernes slik at uvedkommende ikke har tilgang.
7. Dersom ovenstående sikring ikke utføres nå, så mener vi at oppsatt sikring må vurderes på nytt, muligens må det mer sikring til.

3.2.2 Varig konservering av kranene (30 år).

Skal kranene bevares, så må kranene total overflate behandles. Dette er en omfattende jobb, og kostbart. All annen løsning vil måtte gjentas med jevne mellomrom, og kranene vil se flekkete ut. Men for en kortere periode kan det være akseptabelt. Men dersom området skal bebygges med boliger, så er det ikke akseptabelt å overflatebehandle etter at området er ferdig utviklet, hus, leiligheter, biler vil bli påført male skader.

1. For å sikre kranene for minst 30 år så må kranene sand blåses og overflate behandles. Dette innebærer innpakking, stillas og presenning. Dette er en tidkrevende og kostbar løsning. Vi ser ingen annen mulighet enn at kranene bygges inn med stillas og inndekking. Dette for å sikre tilkomst og akseptable klimaforhold for arbeidet som skal utføres, men samtidig også for å sikre ytre miljø fra forurensing fra maling, blåsemidler osv. Andre løsninger vil ha betydelig kortere levetid, risiko for forurensing og kranene vil fort bli seende skjoldete ut. Kranene står for nær bebyggelse, uten tildekning vil hus, biler etc., opp til en kilometers avstand få maling/sandblåse skader.

Det finnes enklere metoder, men det innebærer årlige vedlikehold kostander, flekkede overflate, fare for forurensing, lakk skader på omgivelsene og det vil ikke se pent ut når området er ferdig utbygd.

Vi har kommet frem til at NORSOK M- 501 Coating system no. 1 vil være det systemet som etter vår oppfatning er det som er mest egnet på disse konstruksjonene. Både av hensyn til levetid og kvalitet, men samtidig også av hensyn til kostnader. Systemet består i korte trekk av følgende: Samtlige ståloverflater rengjøres til renhetsgrad Sa 2,5, deretter påføres disse sinkrik epoksy-primer, epoksy-mastik og polyuretan. Minimum tørrfilmtykkelse på dette systemet er 280µm. Dette er et system som er mye brukt på stålkonstruksjoner og som de fleste entreprenører har god kjennskap til.

2. I vårt estimat er det ikke tatt høyde for utskiftning av stål, mekaniske reparasjoner eller lignende. Vi fant ingen store skader/mangler, men det er en mulighet at deler av kledningen til kranhuset må skiftes.
3. Litt av verdien av å bevare kranene er at kroken henger i kranene. Det må tas stilling til om man ønsker kranene utstyrt med to kroker, eller om man kan greie seg med en krok. Vi vil anbefale en krok, fortrinnsvis den lille. Dette vil ivareta utseendet, og være enklere å ettersees.
4. Kranene må ettersees hvert år av profesjonelle for å sikre kranene og omgivelsene. Det må regnes med en årlig kost for sikring.
5. Kranene må svinges i ønsket retning. Dette må gjøres med jekker. Når kranene er i riktig posisjon, må svingen låses ved at braketter sveises over svinglagrene. Dette har to hensikter, sikrer svingen og sikrer at om svinglager/bolter ryker, vil kranen ikke tippe/velte.
6. Kroken/krokene må henges opp i «stående rigg» bestående av rustfrie wire stropper, som henges opp i tuppen av kranen i feste punkter lagd for anledningen.
7. Alle wirer må demonteres. Til erstatning for bomwiren, monteres stående rigg i rustfritt i festepunkter lagd for anledningen. Det må minst monteres to rigger, som hver kan ta hele belastningen av bommen.
8. Kranene må forankres til grunnen der de skal stå ved hjelp av stropper festes til fundamenter lagd for anledningen. Det kan vurderes å feste kranen til kranskinne, men vi er usikre hvor lang levetid boltene som holder skinne har.
9. Maskineriene kan stå der de er. Vi vil anbefale at de rengjøres og settes inn med elastisk rusthindrende masse.
10. Maskinhus taket må tettes, åpninger må lukkes.
11. Ventilasjon i maskinhuset må arrangeres, det må vurderes om det er nødvendig med varme.
12. Nedre del av tilkomst leider fjernes, dersom et ikke er utført tidligere, slik at uvedkommende ikke har tilgang.

3.3 Kran no 3 og no 4.

Kran no. 3 har sannsynligvis vært ute av drift som kran 1 og 2. Kran 4 har vært vedlikeholdt og har inntil nylig bevart sitt sertifikat.

Begge kranene er avlåst, så vi hadde ikke tilgang til maskinhuset, så tilstanden der er ukjent. Det virket veldig lukket, så sannsynligheten for duer tror vi er minimal.

For å inspisere bommene, må bommen legges ned, da det er kun en gangvei langs bommen som krever at bommen er horisontal. Bommene er derfor ikke inspisert.

3.4 Anbefalte tiltak:

Kort sikt:

Som kran no. 1 og 2. og det må vurderes å opprettholde sertifikatet på kran no. 4.

Lang sikt:

Samme tiltak som kran no. 1 og 2, men kranene er betydelig mer korrodert, så kostnadene vil mulig bli høyere.

4 BUDSJETT KOSTNADER

Pr kran.

4.1 Sikring som de er plassert i dag.

Sikring av kran som beskrevet under punkt 3.2.1, antar en kostnad pr kran kr 300 000,-
Uten denne sikringen, må området sikres bedre.

4.2 Varig konservering av kranene (30 år).

4.2.1 Mekanisk og annet arbeid for bevaring av kranene.

Tiltak som er beskrevet under punkt 3.2.2 no. 2-12 antar vi har en kostnad på kr 1 500 000,-
Når dette er utført kan sikring rundt kranene fjernes og publikum kan få adgang til området.

4.2.2 Overflate behandling

Overflatebehandling vil på kort sikt bare handle om det estetiske, på lengre sikt vil det hindre at kranene brytes mer ned. Hvor lenge de kan stå uten ny overflate behandling er vanskelig å si. Vi ser for oss noen år til uten å spesifisere mer.

- a. Overflatebehandling av en kran anslår vi til kr 9 000 000,-
Det er av stor betydning at arbeidet utføres korrekt, vi anbefaler oppfølging av 3-part, FROSIO sertifisert personell til kontroll og oppfølging av disse jobbene. Anslår en kostnad på ca. kr 850 000,-
- b. Alternativt så kan en velge å flekk male kran med klatrere, antar 4 ukers arbeid, kostnad ca. kr 1 400 000,-. Dette må gjentas regelmessig.

4.2.3 Årlig ettersyn

Vi vil anbefale at kranene inspiseres hvert år av kran fagfolk, for å sikre at alt er i orden og at ingen ting kan falle ned. Årlig kost ca. kr 80 000,- i tillegg kommer eventuelt arbeid som følge av inspeksjon.

Alle budsjett priser er ekskl. MVA.

4.2.4 Tids forbruk

Vi vil anta at tidsforbruket vil være gjennomsnittlig 5-8 mnd. pr. kran. Inkl. rigging.



5 HVILKEN KRAN VIL DNVGL ANBEFALE Å BEHOLDE.

Dette er et vanskelig spørsmål. Vi vet at de Norske kranene har stor Norsk historisk verdi. De Amerikanske kranene vet vi veldig lite om, vi vet at firmaet fortsatt består, men de leverer ikke denne type kran lenger. Vi vet at de er en del av samme konsern (Kone Cranes), som også eide Wisbech-Refsum.

De Amerikanske kranene har et utseende som virker veldig gammelt, de kan være yngre enn kran 1 og 2, men det vet vi ingen ting om.

Vår anbefaling er at minst en Wisbech-Refsum kraner bevares på grunn av sin Norske tilknytning.

6 REFERANSER

Denne rapporten er utarbeidet på grunn av den generelle erfaring DNVGL har samt følgende.

1. I perioden 2005-2008 var DNVGL engasjert i forskjellige kran prosjekter hos Eramet Sauda. I denne perioden ble det gjennomført en total overflatebehandling av en tilsvarende kran som står i Fredrikstad. Erfaringen herfra er brukt i denne rapporten.
2. Vi har konsultert et firma som har lang erfaring med overflatebehandling av tilsvarende kraner og annet utstyr, for eksempel broer. <http://safecontrol.no/>

7 VEDLEGG:

Wisbech-Refsum kran



Wisbech-Refsum kran



Wisbech-Refsum kran



Wisbech-Refsum kran



Wisbech-Refsum kran
Bildet viser maskin hus.



Wisbech-Refsum kran
Bom sett fra tak maskinhus



Wisbech-Refsum kran
Tak på maskin hus.



Detalj av bom. Typisk rust angrep



Detalj av bom. Typisk rust angrep



Bom i forgrunnen, nederst maskinhus.



Lager for bommen, festet til maskin hus.



Tak på maskinhus.



Skruforbindelse på topp av maskinhus.



Bolt forbindelse A-ramme på tak av maskinhus.



A-ramme på topp av maskinhus.



Tak over maskinhus/luffing hus.



Skivesats topp A-ramme. Legg merke til hvor rustne wirene er. Wirene i mitten har en stål farge, det betyr at de er galvanisert.



Skivesats topp A-ramme.



Typisk rusten wire.



Bommheise (luffing) maskineri.



Nedre struktur kran.



Bilde viser enden på boggiene og låse arrangement, som ikke er i bruk.



Boggier



Bildet er tatt fra undersiden av maskinhus, og viser sving kransen og undersiden av sving gear.



Maskin rom innside. Ser tilsynelatende bra, men alle lager, gir, bremser, er fast rustet.



Krok blokker. Kroken til høre løfte kapasitet 50 tonn.



Maskin rom



Leietagerne



Sving maskineriet, helt fast rustet. Legg merke til Due møkk.



Fører kabinen. Ingen kontrollere og apparater virker.

Washington kran



Washington kran



Maskinhus



Boggie



Boggie



Vind/Skinne lås



Første etage portal ramme.



Første etage portal ramme



Svingramme, under maskinhus. Dørken er opprustet, farlig å bevege seg utpå.



Maskinhus



Maskinhus



Nedre del maskinhus



Tak maskinhus



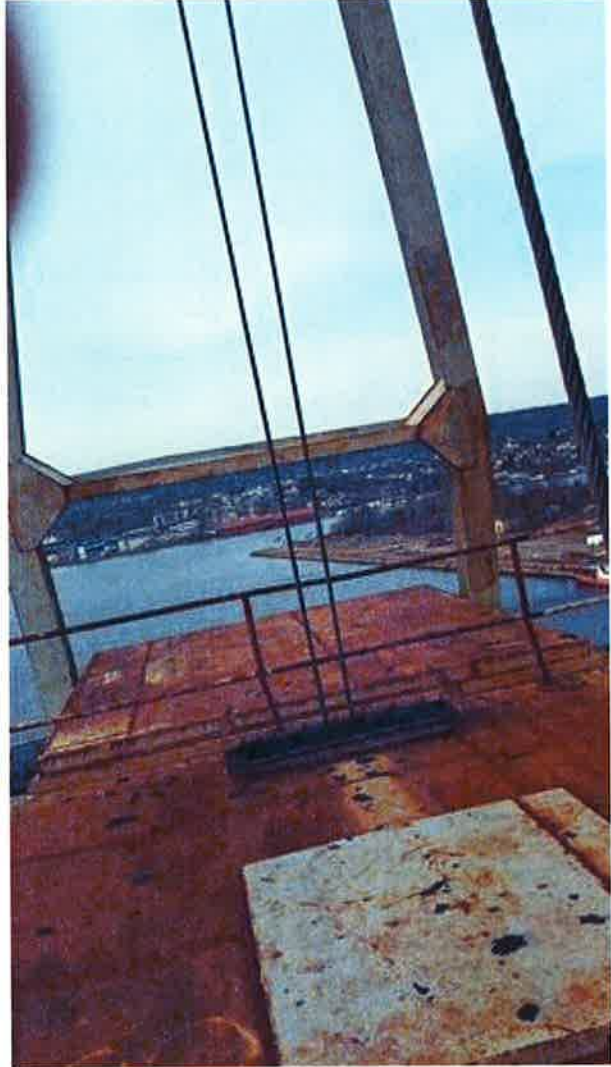
Detalj av A-ramme



Bom



Detalj av bom



Tak maskinhus



Detalj av øvre del A-ramme



Kran skilt



Andre etage portal ramme



Undersiden av svinglager etage. Vanskelig å overflate behandle, mange lukkede romm.



Detal av ramme svinglager



Låsing av kran

Kran skinne



Kranskinnen mangler feste arr. Bolter er rustet. Tilstanden er ikke sikker.



[About DNV GL](#)

Driven by our purpose of safeguarding life, property and the environment, DNV GL enables organizations to advance the safety and sustainability of their business. We provide classification and technical assurance along with software and independent expert advisory services to the maritime, oil & gas and energy industries. We also provide certification services to customers across a wide range of industries. Operating in more than 100 countries, our professionals are dedicated to helping our customers make the world safer, smarter and greener.



Saksnr.: 2026/7709
Dokumentnr.: 6
Løpenr.: 136416/2026
Klassering: 302/95

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	07.05.2026	43/26

Smedjegaten 88 - Eiendom 302/104 - Opprettelse av ny grunneiendom

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om tillatelse til fradeling til uendret bruk godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandling i saken.
3. Saken oversendes geomatikkavdelingen for videre behandling.

Sammendrag

Forsvarsdepartementet, ved Forsvarsbygg, søker om å fradele 216 m² fra Smedjegaten 88, eiendom 302/95, for opprettelse av ny grunneiendom.

Eiendommen består av flere bygninger, blant annet to store sammenhengende bygg som «Artillerikasernen» (Hospits/pensjonat), en verkstedbygning, lagerbygning, bygning til kulturhus og en kontorbygning. Det er kontorbygningen «Marketenteriet», med naturlig tilhørende uteareal, som søkes fradelt.

Omsøkt fradeling er til uendret bruk.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart - Smedjegaten 88
- 2 Søknad om fradeling av tomt fra gnr 302 bnr 95 - Fredrikstad kommune.pdf.PDF
- 3 Vedlegg 1 - Kart - Eksisterende formålsgrenser.pdf.PDF
- 4 Vedlegg 2 - Kart - Nye grenser.pdf.PDF
- 5 Vedlegg 3 - Kart - Nye grenser flyfoto.pdf.PDF
- 6 Vedlegg 4 - Kart med FB sine eiendommer.pdf.PDF
- 7 Svar vedrørende anmodning om å trekke søknad knyttet til fradeling - gnr 302 bnr 95 - Fredrikstad kommune.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se sak nr 2026/7709

Saksopplysninger

Det søkes om fradeling av 217 m² for opprettelse av ny grunneiendom. Bygget «Marketenteriet» står i dag på en del av eiendommen 302/95, i eiendommens utkant mot vest. Bygningen og arealet rundt framstår som en selvstendig enhet, men er ikke etablert som egen tomt. Den foreslåtte tomten omfatter arealet som naturlig tilhører bygget, og den nye eiendomsgrensen er lagt langs eksisterende fysiske og funksjonelle avgrensninger (gjerde, selve bygningen og gårdsplass).

Forsvarsbygg har fått i oppdrag å avhende samtlige av eiendommene til forsvarssektoren i Gamlebyen. Søker opplyser at bakgrunnen for søknaden er å sikre en ryddig og

hensiktsmessig avhending, samt formålstjenlige grenser og eiendomsforhold i tråd med den faktiske bruken av arealene rundt bygget.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, planID 913. Området er omfattet av hensynssone H310 ras- og skredfare, H730 krav om felles planlegging og H810 båndlegging kulturminneloven.

Eiendommen er avsatt til offentlig bebyggelse i reguleringsplan «Festningsbyen» (Gamlebyen) planID 420.

Fredrikstad kommune har igangsatt områderegulering for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen. Planforslaget er per i dag ikke ferdigstilt og lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Nabovarsel

Søkeren har vurdert hvorvidt tiltaket berører naboers interesser, og har konkludert med at tiltaket kan unntas fra nabovarsling i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3.

Intern avklaring

Det er for tiden under utarbeidelse en områdereguleringsplan for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen. Omsøkt eiendom i Smedjegaten er omfattet av denne planprosessen. Saken med tilhørende dokumenter er derfor forelagt for kommunens planavdeling samt for byantikvar.

Det presiseres at det per i dag ikke er tatt stilling til framtidig bruk av det aktuelle arealet. Det anses imidlertid som lite sannsynlig at eiendommen i framtiden vil kunne søkes bruksendret til annet formål enn dagens bruk. Planmyndigheten anbefaler primært at søknaden trekkes og at søknad om fradeling stilles i bero til reguleringsplanprosessen er ferdigstilt. Sekundært at det klart framkommer av søknaden at omsøkt fradeling ikke er med sikte på endret bruk av eiendommen.

Byantikvar har ingen innvendinger mot fradeling av eiendommen, gitt at dagens formål og drift videreføres.

Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven § 26-1 (1) om opprettelse og endring av eiendom som sier at *«Opprettelse av ny grunneiendom og andre tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan, eller på en måte som ikke kan matrikkelføres etter matrikkellova.»*

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Tiltaket gjelder den bygningen på eiendommen som betegnes som «Marketenteriet», med naturlig tilhørende uteareal. Bygningen er i dag i bruk som Kulturhus for barn (Kulturhuset

Qulthus Gamlebyen). Ny grense følger eksisterende grense langs gjerde mot Smedjegaten og rundt bygningen, videre mot øst langs et mindre hageareal som ligger som et parkområde, naturlig tilknyttet kulturhuset. Ny grense stopper i øst ved eksisterende gjerde og port inn til resterende eiendom.

Ettersom fradelingen er omsøkt til uendret bruk, er den heller ikke ment å legge til rette for nye tiltak. Hensynssonene som eiendommen omfattes av, vurderes derfor ikke å bli påvirket av tiltaket i denne saken.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende sentrumsformål. Både bygningen og det lille parkområdet mot øst er en del av det offentlige rom, og bruken av eiendommen vil ikke endres som følge av omsøkt fradeling.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at pågående områderegulering ikke står til hinder for at Forsvarsbyggs eiendom «Marketenteriet» kan bli lagt ut og solgt på det åpne marked.

Fradelingen anses å ha liten eller ingen betydning for naboene. Tiltaket gjelder interne eiendomsforhold og vil ikke medføre endringer av betydning for andre enn de berørte eiendommene. Kommunedirektøren finner derfor grunnlag for å unnta for nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med gjeldene reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Det anses som lite sannsynlig at eiendommen blir regulert til et annet formål enn dagens, og omsøkt foretas ikke med sikte på endret bruk.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden.



ad kommune, Geomatikk

Dato 23.04.2026

0 100 Meter

Målestokk 1:2 500



Til
Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår saksbehandler
Maria Gundersen

Vår dato
09.03.2026

Vår referanse
2025/6085-12/

Tidligere dato

Tidligere referanse

Søknad om fradeling av tomt fra gnr 302 bnr 95 - Fredrikstad kommune

Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg, org.nr. 975950662, søker med dette om fradeling av en tomt på ca. 216 m² fra eiendommen gnr 302 bnr 95 i Gamlebyen i Fredrikstad kommune. Vedlagt følger kart som viser foreslått ny eiendomsgrense for den omsøkte tomten.

Bakgrunn for tiltaket

Forsvarsbygg har fått i oppdrag å avhende samtlige av eiendommene til forsvarssektoren i Gamlebyen i Fredrikstad. I denne prosessen er det nødvendig å klargjøre og tilpasse eiendomsstrukturen slik at hver enkelt bygning eller funksjonell enhet kan håndteres som selvstendige matrikkelenheter ved salg.

Bygget «Marketenteriet» står i dag på en del av gnr 302 bnr 95, men er ikke etablert som egen tomt. For å sikre en ryddig og hensiktsmessig avhending, samt for å gjenspeile den faktiske bruken av arealet rundt bygget, søkes det derfor om å fradele en egen tomt på ca. 216 m².

Den foreslåtte tomten omfatter arealet som naturlig hører til bygget, og den nye eiendomsgrensen er lagt langs eksisterende fysiske og funksjonelle avgrensninger. En fradeling vil bidra til tydelige og formålstjenlige eiendomsforhold før bygget legges ut for salg.

Nabovarsling

Forsvarsbygg ser det ikke hensiktsmessig å varsle naboer som grenser til eiendommene gnr 302 bnr 95, det søkes derfor om fritak fra varslingsplikten, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Begrunnelsen er at de nye grensene er innbyrdes, og at fradelingen kun vil medføre at eiendomsgrensene gjenspeiler dagens faktiske bruk. Tiltaket vil dermed ikke, eller i svært liten grad, påvirke naboers interesser.

Dersom kommunen likevel mener at enkelte naboer bør varsles, ber vi om snarlig tilbakemelding.

Tinglyste heftelser

Eiendommene er fri for heftelser. Se vedlagt grunnboksutskrift.

Svar på søknaden returneres til vår postadresse, se adresse nederst i brevarket. Faktura merkes med «57453» og sendes som elektronisk faktura på EHF-standard: Forsvarsbyggs fakturaadresse er **975950662**.

Spørsmål knyttet til forsendelsen kan rettes til undertegnede på tlf: 95993186 eller på epost: maria.gundersen@forsvarsbygg.no

Maria Gundersen
Forsvarsbygg

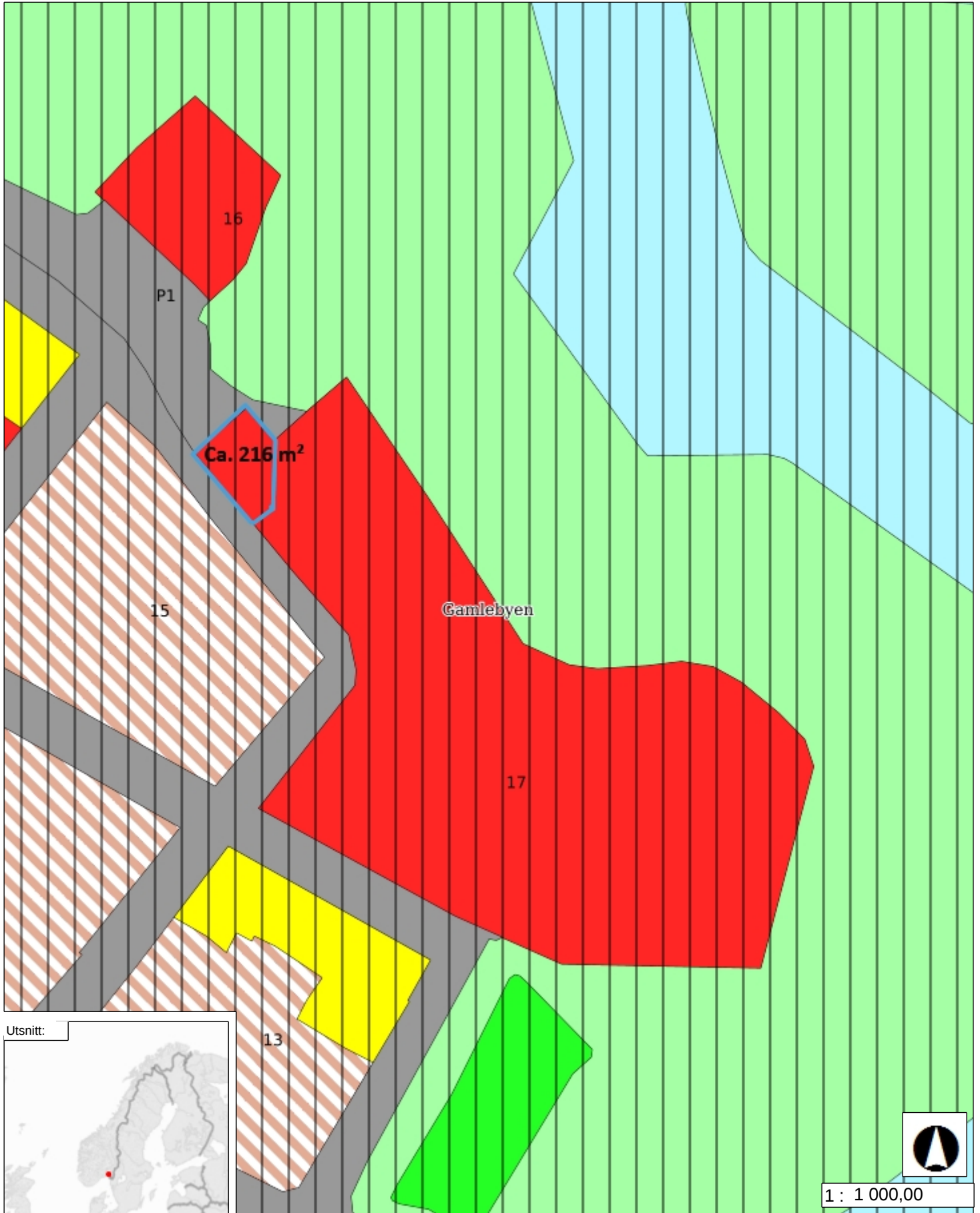
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Vedlegg:

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett
- 2 Vedlegg 1 - Kart - Eksisterende formålsgrenser
- 3 Vedlegg 2 - Kart - Nye grenser
- 4 Vedlegg 3 - Kart - Nye grenser flyfoto
- 5 Vedlegg 4 - Kart med FB sine eiendommer
- 6 Vedlegg 5 - Rekvisisjon
- 7 Vedlegg 6 - Grunnboksutskrift - gnr 302 bnr 95
- 8 Vedlegg 7 - Fullmakt Forsvarsbygg



Parsell av gnr 302 bnr 95



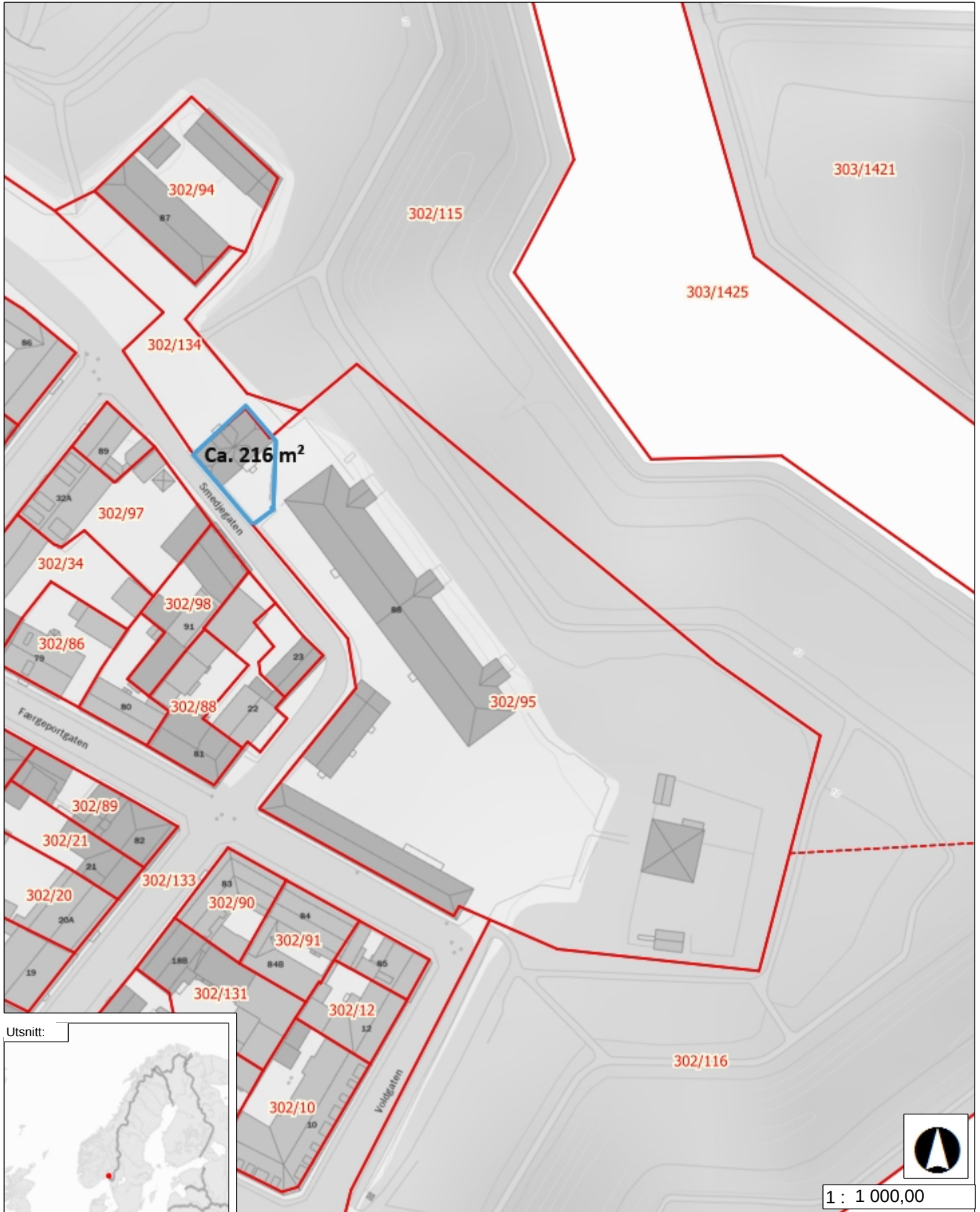
Merknad:

Projeksjon: ETRS_1989_UTM_Zone_33N

Utskriftsdato: 03.03.2026



Parsell av gnr 302 bnr 95



Merknad:

Projeksjon: ETRS_1989_UTM_Zone_33N

Utskriftsdato: 03.03.2026



Parsell av gnr 302 bnr 95



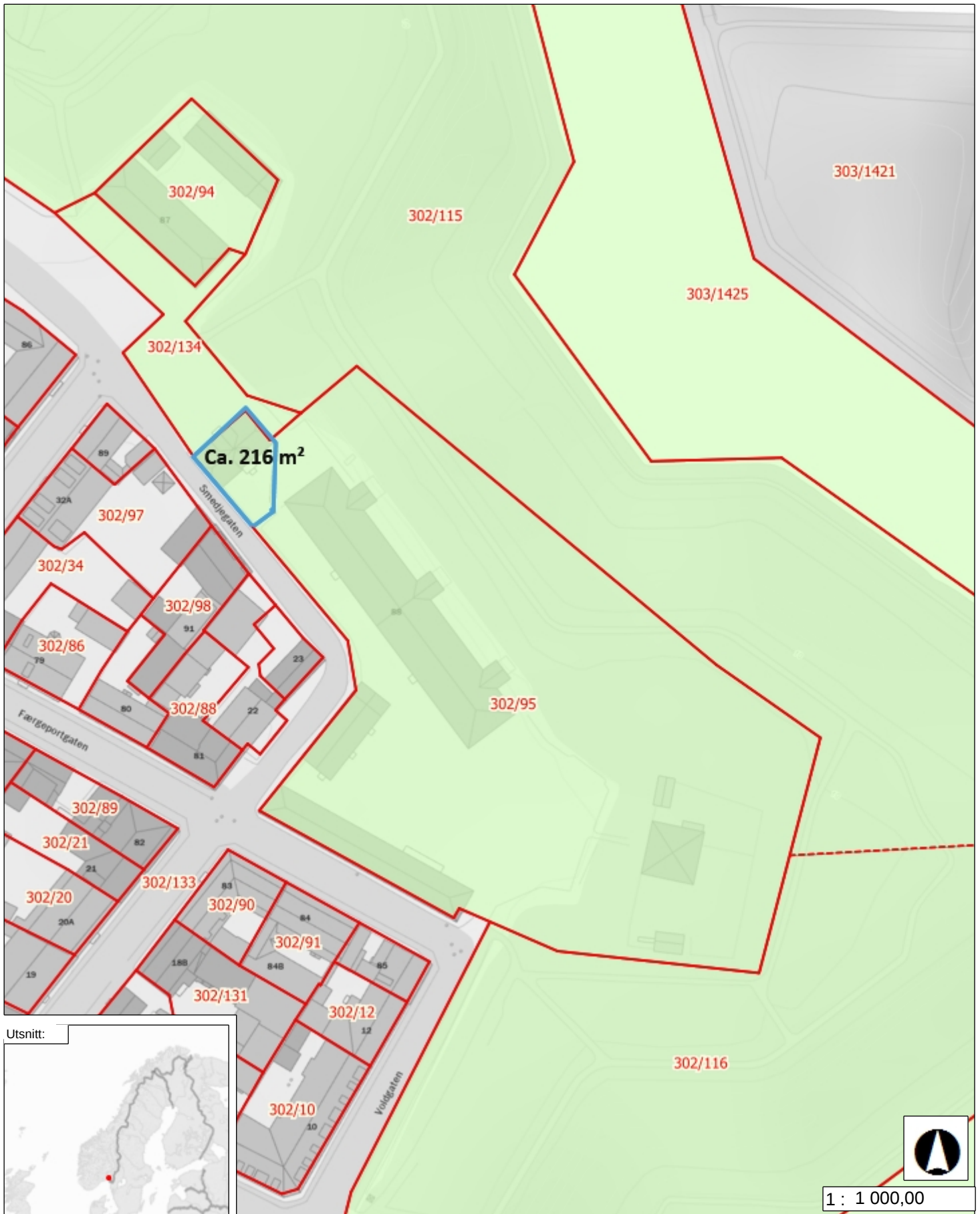
Merknad:

Projeksjon: ETRS_1989_UTM_Zone_33N

Utskriftsdato: 03.03.2026



Parsell av gnr 302 bnr 95



Merknad: Forsvarets eiendommer er markert i grønn

Projeksjon: ETRS_1989_UTM_Zone_33N

Utskriftsdato: 06.03.2026



Til
Fredrikstad kommune
Att. Byggesak og geomatikk
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår saksbehandler
Maria Gundersen

Vår dato
15.04.2026

Vår referanse
2025/6085-16/

Tidligere dato

Tidligere referanse

Svar vedrørende anmodning om å trekke søknad knyttet til fradeling - gnr 302 bnr 95 - Fredrikstad kommune

Viser til brev fra Fredrikstad kommune, avdeling byggesak og geomatikk, datert 14.04.2026 (ref. 2026/80430). Brevet gjelder kommunens anmodning om å trekke søknadene knyttet til fradeling av Smedjegaten 88, gnr 302 bnr 95 i Fredrikstad kommune, frem til områdereguleringen for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen er ferdigstilt.

Forsvarsbygg ønsker å opprettholde søknaden om fradeling. Det omsøkte tiltak er i samsvar med gjeldende arealformål i kommuneplanens arealdel, plan ID 913, og en fradeling av eiendommen vil ikke innebære noen endring i bruk. Forsvarsbygg bekrefter med dette at fradelingen er ment for uendret bruk.

Maria Gundersen
Forsvarsbygg

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.



Saksnr.: 2025/35132
Dokumentnr.: 13
Løpenr.: 136412/2026
Klassering: 55/299

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	07.05.2026	44/26

Sturødveien 5 - Nybygg - fritidsbolig/tretopphytte

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om tillatt møne/gesimshøyde for oppføring av ny fritidsbolig/tretopphytte avslås med hjemmel i kommuneplanens bestemmelse §§ 26 c og 27, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

Sammendrag

Arkitektfirmaet Knut Hjeltnes as søker på vegne av tiltakshaver Magne Klann om oppføring av ny fritidsbolig/tretopphytte på eiendommen 55/299 på Viken i Onsøy. Ny tretopphytte får et bruksareal på 36,1 m² og en gjennomsnittlig gesims/mønehøyde på 9,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 26 c og § 26 d i forbindelse med etablering av en tretopphytte samt bevaring av eksisterende hytte som anneks. For § 26 c søkes det om dispensasjon fra krav til maksimal gesims- og mønehøyde.

Søknad om dispensasjon fra § 26 d er senere trukket fra saken på bakgrunn av hørings svar, slik at eksisterende hytte skal reduseres til et anneks på 15 m² BRA.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget om å avslå søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig som omsøkt.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart eiendom 55-299
- 2 F-1 revA situasjonskart A3 500.pdf
- 3 E-1 revA planer A3 100.pdf
- 4 E-2 revA snitt A3 100.pdf
- 5 E-3 revA fasader A3 100.pdf
- 6 E-4 revA fasader illustrert med trær A3 100.pdf
- 7 B-1_redegjørelse og dispensasjonssøknad
- 8 Uttalelse til søknad om dispensasjon fra Statsforvalteren i Østfold - eiendom 55/299
- 9 Uttalelse - fra Østfold fylkeskommune - eiendom 55/299
- 10 Uttalelse fra miljø og landbruk - Tretopphytte - Sturødveien 5 - 55/299
- 11 Q-2 - Ansvarlig søkers kommentarer til innkomne høringsuttalelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/35132.

Saksopplysninger

Det søkes om oppføring en tretopphytte som benytter tre velvoksne furutrær som fundament med bibehold av dagens hytte som anneks. Oppføringen av tretopphytta krever dispensasjon fra maksimal gesims- og mønehøyde i kommuneplanens bestemmelse § 26 c.

Dagnes uisolerte sommerhytte har et bruksareal på 24 m². Denne hytta ønskes benyttet som anneks. Subsidiært vil tiltakshaver redusere grunnflaten ved å rive østre del (dagens kjøkken og soverom), grunnflaten blir da knappe 15 m².

Tretopphytta vil ligge langt fra nærmeste bebyggelse og i en tett klynge med trær, som vist på illustrasjonstegning. De viste trærne er kun trær med stammediameter større enn 20 cm. Tre trær må felles, én stor gran og to mindre furutrær. Ellers vil terrenget i utgangspunktet ikke røres utover det som er nødvendig for byggeprosessen.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 26 c og § 26 d i forbindelse med etablering av en tretopphytte samt bevaring av eksisterende hytte som anneks. For § 26 c søkes det om dispensasjon fra krav til maksimal gesims- og mønehøyde.

Søker begrunner søknaden med at tretopphytta er liten i omfang (36,1 m² BRA), plasseres skånsomt i terrenget uten terrenginngrep og med fri passasje under, og at tiltaket samlet sett gir mindre landskaps- og miljøpåvirkning enn det kommuneplanen ellers åpner for. Det anføres at hensynene bak høydebestemmelsene ikke vesentlig tilsesettes, og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempe.

For § 26 d søkes det om dispensasjon fra bestemmelsene om antall og størrelse på uthus/anneks ved at eksisterende hytte beholdes som anneks med et bruksareal på 24 m² BRA. Søknaden begrunnes med at samlet bruksareal for hytte og anneks er betydelig lavere enn det kommuneplanen tillater, og at bevaring av eksisterende bygg reduserer behovet for nye inngrep og miljøbelastning. Det vises til at hensynene bak bestemmelsen dermed ikke settes til side. Subsidiært opplyses det at deler av annekset kan rives slik at arealet reduseres til under 15 m² BRA dersom dispensasjon ikke innvilges.

Søknad om dispensasjon fra § 26 d er senere trukket fra saken på bakgrunn av hørings svar, slik at eksisterende hytte skal reduseres til et anneks på 15 m² BRA.

Høringsuttalelser

Fra statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus datert 02.02.2026:

«Omsøkte tiltak vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-b-formål. Eksisterende hytte på eiendommen ønskes opprettholdt som anneks, men søker skriver at de subsidiært vil redusere grunnflaten ved å rive østre del (dagens kjøkken og soverom). Grunnflaten blir da knappe 15 m².

Kommunen skriver i sin oversendelse at dette er den første tretopphytta som søkes oppført i kommunen, så de er litt usikre på vurderingen. Vi legger til grunn at tretopphytter vil ha kortere levetid enn mye annen bebyggelse og det kan således diskuteres om denne type bebyggelse samsvarer med føringene om ressurseffektive løsninger, jf. Statlige planretningslinjer for klima og energi.

Vi kan utover dette ikke se at det er grunn til å vurdere denne type bygg annerledes enn andre byggesaker om fritidsbebyggelse. Om dagens hytte skal opprettholdes som anneks, mener vi størrelsen ikke bør overskride kommuneplanens bestemmelse på maksimalt 15 m². Vi kan ikke se at det foreligger noen elementer i saken som tilsier at en bruksendring av hele dagens hytte på 27 m² til anneks vil medføre noen fordeler for allmenne interesser. Etter vår vurdering vil det også kunne gi en uheldig praksis for kommunens fremtidige behandling av liknende saker.»

Fra Østfold fylkeskommune datert 05.02.2026:

«Kommunen sier at dette er den første tretopp-hytta i kommunen. Tradisjonelt har tretoppfytter vært et skogsfenomen, der det er mindre utbyggingspress og mindre ferdsel, og større tilgjengelige, sammenhengende arealer.

I Østfold finnes det så vidt vi vet allerede et par stykker, Tretoppdome - En unik tretoppfytte på Linnekleppen, og Tretoppfytter på grensen ved Halden. Disse er utleie-hytter, og dermed også mer tilgjengelig enn en privat hytte. Kommunen bør vurdere allerede nå, vurdere hvilke kriterier som skal ligge til grunn.

Selv om hver enkelt dispensasjon skal behandles på selvstendig grunnlag, kan det gi en vanskelig håndterbar praksis dersom ikke kommunen gir en grundig vurdering, og vekt forfordeler og ulemper nøye. Kommunen bør også vurdere hvilke vilkår som bør settes. Vi legger til grunn, at fritidseiendommen ligger bak 100- metersbeltet, over 300 meter fra sjøen, og ikke i 1.- rekke mot sjøen. Den ligger inne i skogen, og med relativt tett skog i et relativt utbygd område.

Vi ser søkers argumenter, og ser at dette er et nennsomt prosjekt selv om det utfordrer enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Dersom det legges til rette for vann- og avløp i tretoppfytta, vil det kunne bli mindre smekker enn modellen viser. Det bør vurderes hvilke løsninger som vil være minst til ulempe, både visuelt, teknisk, fare for skade med evt. lukt. Det må også vurderes om disse tiltakene er søknadspliktige.

Når det gjelder høyde, er selve bygningen lavere enn føringene i kommuneplanens arealdel (3,7 meter), men avstand fra terrenget avviker siden hytta ligger i underkant av 6 meter over bakken. Kommunen må vurdere om høyden er i strid med hensikten med høydebestemmelsen. Slik vi ser det, er det gjerne at bebyggelsen skal fremstå som lite ruvende. Kommunen må også vurdere om det ligger til rette for å opprettholde dagens fritidsbolig som anneks. Det er foreslått å redusere størrelsen til under 15 m², og den er da slik vi leser det, under føringene i kommuneplanens arealdel 26 d).

Østfold fylkeskommune tror at det er en fordel med en liten og samtidig relativt kompleks og leken bygningsform som her, i stedet for en kompakt (og større) tretoppfytte. Vi etterspør om prosjektet vil kunne ha kortere levetid enn andre fritidsboliger? Dette vil avhenge av konstruksjon, trærnes framtidige levetid i en relativt skrin jord og vegetasjonen i området forøvrig. Det er vist feste i 3 trær, dette vil være mer stabilt enn i 4.

Ved vurdering av tretoppfytter, må det vurderes opp mot trærnes høyde. Furutrær kan bli opp mot 40 meter, men gjerne lavere på vindutsatte steder ved sjøen. Det er forskjell om hytta vil ligge inne i tretoppene, delvis under eller over tretoppene. Det er lite underskog i området ut fra foto, og dermed vil en tretoppfytte kunne bidra til at sikten og fremkommeligheten opprettholdes på bakkenivå.

Konklusjon,

Gjennom Fylkesplan for Østfold er det fastsatt at arealforvaltningen i fylket skal være forutsigbar, basert på kunnskap og oppdaterte planer, og skje etter avveining av ulike interesser.

Østfold fylkeskommune mener størrelse vil være vesentlig. Det er her vist en relativt liten hytte, som det er lett å passere under. Dette kan bli et spennende prosjekt, men som også utfordrer tradisjonell utforming av fritidsboliger.

I denne saken kan vi ikke se at regionale interesser er vesentlig berørt, og vi vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon.»

Fra miljø og landbruk Fredrikstad kommune datert 03.02.2026:

«Det aktuelle området er avsatt til LNF-formål, hvor hensynet til natur, landskap og friluftsliv skal veie tungt. Ved å beholde dagens anneks slik det står og samtidig etablere en ny fritidsbolig på eiendommen vil dette vil være i strid med formålet og innebære en uheldig fortetting av hytter i området. En ny hytte vil også medføre økt samlet belastning på natur og landskap.

Selv om det allerede finnes en fritidsbolig på eiendommen, kan dette ikke tillegges avgjørende vekt. Eksisterende bebyggelse gir ikke grunnlag for ytterligere utbygging, og tillatelse til ny hytte vil bidra til bit-for-bit-nedbygging av LNF-områder.

Miljø og landbruk vurderer at en tretopphytte vil medføre et sammenlignbart inngrep i LNF-området som en hytte på bakkeplan med samme areal og antall etasjer, og tar derfor ikke stilling til byggeskikken.

Dersom det skal tillates ny hytte på eiendommen og det skal legges inn vann i tretopphytta må det være et godkjent avløpsanlegg (privat avløpsanlegg eller tilknytning). Definisjon på innlagt vann: Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs. Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank eller lignende (innvendig eller utvendig), og som ledes ut av bygningen til grunn eller oppsamlingstank. Det er ikke beskrevet i søknaden hvordan avløpsforholdene er planlagt ivaretatt, men det er oppgitt at det finnes en privat brønn på eiendommen og at det er planlagt tilknytning til offentlig avløpsnett.

Vi vurderer at hensynene miljø og landbruk forvalter er uavhengig av om fritidsbolig bygges på bakkenivå eller i trærne, og tar ikke stilling til dispensasjonen fra maksimal mønehøyde.

Konklusjon

Miljø og landbruk anbefaler at det ikke gis dispensasjon for etablering av ny hytte på eiendommen. Dersom det likevel gis dispensasjon, må det stilles krav om etablering av godkjent avløpsløsning. Avløp må være ivaretatt før tillatelse kan gis. Både etablering av separat avløpsløsning og tilknytning til offentlig avløpsnett er søknadspliktige tiltak som ikke er beskrevet i innsendt søknad.»

Ansvarlig søkers kommentar til høringsuttalelsene

«Ingen av de tre høringsuttalelsene stiller seg direkte avvisende til søknaden. Det som imidlertid er klart er at alle 3 instanser forlanger dagens hytte redusert til maksimalstørrelse for anneks, 15m² BRA. Dette lå også inne i vår søknad som et subsidiært alternativ og er noe som nå er endret, se vedlagte reviderte tegninger.

Høringsuttalelsen fra Fredrikstad kommune miljø og landbruk uttrykker generell bekymring for fortetting på bekostning av natur, men sier videre at: «Miljø og landbruk vurderer at en tretopphytte vil medføre et sammenlignbart inngrep i LNF-området som en hytte på bakkeplan, med samme areal og antall etasjer, og tar derfor ikke stilling til byggeskikken.»

De forlanger videre at det må være godkjent avløpsanlegg fra hytta. Trase for avløpsledning er vist på revidert situasjonskart vedlegg F1_revA_situasjonskart_A3_500. Tinglyst avtale er inngått mellom hjemmelshavere til eiendommene 55/34 og 55/299.

Miljø og landbruk anbefaler ikke dispensasjon for etablering av ny hytte på eiendommen, men sier samtidig «Dersom det likevel skal gis dispensasjon, må det stilles krav om etablering av godkjent avløpsløsning. Avløp må være ivaretatt før tillatelse kan gis.»

Omsøkte hytte har langt mindre BRA enn det gjeldende plan tillater (omsøkt hytte 36,1m² BRA, kontra tillatt maks hytte 90m² BRA) og med annekset redusert til 14,8m² BRA og avløpsledning som vist på revidert situasjonskart, kan vi ikke se at det lenger er

argumentasjon i Fredrikstad kommune miljø og landbruk som står i motsetning til å gi tillatelse til oppføring av omsøkte hytte.

Høringsuttalelsen fra Østfold fylkeskommune er gjennomgående positiv, og de skriver bl.a. «Østfold fylkeskommune mener størrelse vil være vesentlig. Det er her vist en relativt liten hytte, som det er lett å passere under. Dette kan bli et spennende prosjekt, men som også utfordrer tradisjonell utforming av fritidsboliger.» «Vi ser søkers argumenter, og ser at dette er et nennsomt prosjekt selv om det utfordrer enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Dersom det legges til rette for vann- og avløp i tretopphytta, vil det kunne bli mindre smekker enn modellen viser.»

Her vil vi berolige Østfold fylkeskommune med at avløpsledningen vil bores i fjell til Vikerveien som vist på reviderte situasjonskart vedlegg F1_revA. Gulvet i hytta har større tykkelse enn normalt for å kunne trekke avløpsledninger til angrepspunkt ved trappa. Infrastrukturen vil føres til hytta i forbindelse med konstruksjonen for trappa som vil ha en ytre dimensjon på ca h=17,5cm, b=20cm, mao fortsatt svært knapt og diskret. Dette er vist i reviderte tegninger E-2_revA_snitt_A3_100 og E-3_revA_fasader_A3_100 og E-4_revA_fasader illustrert med trær_A3_100.

Videre skriver de og at dersom annekset reduseres til 15m² BRA faller dispensasjonsbehovet for dette avviket bort.

Konklusjonen i høringsuttalelsen fra Østfold fylkeskommune er «I denne saken kan vi ikke se at regionale interesser er vesentlig berørt, og vi vil ikke ha noen innvendinger mot en evt. dispensasjon.»

Med annekset redusert til 14,8m² BRA og vist avløpsledning er det ingenting i høringsuttalelsen fra Østfold fylkeskommune som skal være til hinder for å gi tillatelse for oppføring av omsøkte hytte.

Høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus kommenterer ikke dispensasjonen for mønehøyde spesifikt, men påpeker at det ikke bør gis dispensasjon for å øke annekstørrelsen utover tillatte 15m² BRA.

Konklusjonen deres ellers henviser kun til plan- og bygningslovens kapittel §19 hvor kravene til dispensasjon er definert. Grovt forenklet innebærer disse kravene at allmennheten skal ha fordel av at det gis dispensasjon.

Her vil vi i likhet med Østfold fylkeskommune hevde at nettopp det å løfte en liten hytte godt opp fra bakken vil bidra til mindre grad av privatisering enn en langt større hytte plassert på bakken. I tillegg vil plasseringen godt opp fra bakken frigjøre bakkeplanet for fri ferdsel for både mennesker og dyr. Begge deler må utvilsomt sies å være fordeler sammenlignet med en konvensjonell utbygging hvor det er tillatt med en 90m² BRA hytte på bakkeplan.

Med henvisning til Østfold fylkeskommunes høringsuttalelse, et annekst redusert til 14,8m² BRA og vist avløpsledning er det ingenting i høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som skal være til hinder for å gi tillatelse for oppføring av omsøkte hytte.»

Nabomerknad

I forbindelse med søknaden er det mottatt merknader fra eier nabogrunn 55/75, 55/78. I merknaden står det:

«Tretopphytten vil ifølge planene ha en høyde fra bakken til møne på 9,5 meter. Tatt i betraktning differansen i høydeforskjell vil tretopphytta rage 3,5 meter over bakken

sør/sørøst for vårt uteområde. Det er ca 50 meter fra vår hytte til planlagt tretopphytte, men fra der hvor vi soler oss, drikker kaffe og leker er det bare halvparten. Høyden føles den ruvende, og sperre for utsikten.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknad:

«Det er ca 60 meter mellom deres hytte og tretopphytte.

Deres opparbeidete uteplass ligger 10-15m fra hytta og på samme cotehøyde som hytta, C+17, uteplassen ligger mao om lag 45-50m fra omsøkte tretopphytte. Omsøkte tretopphytte vil derfor ikke rage over deres uteplass, men faktisk ligge med sitt gulv på om lag samme høyde, eller kanskje en halvmeter over og dermed ha om lag samme mønehøyde som deres egen hytte.

Uteplassen de beskriver som opparbeidet nær hytta er dokumentert i vedlagte foto, opparbeidelsen består av et par steiner, og dette er faktisk inne på tiltakshavers eiendom, vist med rød knappenål på vedlagte kart.

De skriver videre at de ville kunne akseptere en høyde på 3 meter. Illustrasjonene er svært skissemessige, men viser det vesentlige, nemlig at uansett om omsøkte hytte er hevet 3m opp i lufta, eller 6m opp i lufta vil den fra klagers hytte i sin helhet sees mot en bakgrunn av skog. Tretopphytta vil mao ikke skyggelegge klagers uteområder og det vil heller ikke være noen visuell vesensforskjell mellom 3m over bakken kontra 6m over bakken.»

Relevante bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelse § 27:

«Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Riving- og gjenoppføring av fritidsbebyggelse og utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse tillates innenfor rammene angitt i punkt a-m under bestemmelse 26 Fritidsboliger og bestemmelse 13 Kulturminner og kulturmiljø. Bruksendring til bolig tillates ikke. Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel boliger, sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende, til fritidsbebyggelse tillates ikke.»

Kommuneplanens bestemmelse § 26 c):

«Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det er bygningskroppens hushjørner som skal benyttes ved beregning av gjennomsnittlig høyde i forhold til eksisterende terreng.»

Kommuneplanens bestemmelse § 26 d):

«Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15 kvm. Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm. Uthus/anneks skal tilpasses og underordnes hovedbygningen. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.»

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Kommentar til nabomerknad

Etter kommunedirektørens vurdering inneholder merknaden i liten grad forhold som kan tillegges avgjørende vekt i kommunens behandling av saken. Generelle beskrivelser av privat bruk gir ikke et tilstrekkelig faktisk eller rettslig grunnlag for å konstatere urimelige eller vesentlige ulemper, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Nabo påpeker at de vil bli berørt fordi de bruker en uteplass til å oppholde seg på som ligger nærmere tretopphytten en deres hytte. Den opparbeide uteplassen som de i hovedsak benytter seg av ligger i direkte tilknytning til deres hytte. Det vil derfor være uteoppholds arealer som ikke blir berørt av tiltaket på grunn av avstand og vegetasjon mellom hyttene.

Dispensasjon

Dispensasjon kan innvilges dersom begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Bestemmelsen oppstiller to vilkår, som begge må innfris for å kunne dispensere. Dersom begge vilkår innfris, skal det i tillegg foretas en helhetlig vurdering, hvor det avgjøres om dispensasjon skal gis. Dispensasjon er noe kommunen kan innvilge dersom vilkårene oppfylles, jf. bestemmelsens ordlyd.

For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre.

I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel for dispensasjonen. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Bestemmelse om tillatt møne/gesimshøyde

Hensynet bak bestemmelsen om høydebegrensninger er først og fremst å sikre at nye bygg passer inn i eksisterende bebyggelsesstruktur og ikke fremstår som dominerende eller fremmed i et område. Det gir en forutsigbarhet for alle parter om hva som kan bygge.

I plansystemet brukes møne- og gesimshøyder for å:

- styre volum og uttrykk uten å måtte detaljregulere arkitektur
- gi fleksibilitet i utforming, men innenfor klare rammer
- sikre lik behandling av like saker

Tiltaket innebærer en overskridelse av tillatt byggehøyde på 4 meter, noe som vurderes til å være en vesentlig overskridelse. Selv om bygget har et begrenset fotavtrykk på bakken, medfører plasseringen i høyden at konstruksjonen blir mer visuelt dominerende i landskapet, enn en lavere fritidsbolig på samme sted ville blitt. Tretopphytta vil fremstå som et fremmed og markant element, både i nær- og fjernt perspektiv. Ut over dette har bygningen en tiltalende og moderne utforming.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket i vesentlig grad tilsidesetter hensynet til landskapstilpasning og den helhetlige karakteren i området, som høydebestemmelsen er ment å ivareta. Vilåret i plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd om at hensynet bak bestemmelsen ikke skal bli vesentlig tilsidesatt, anses dermed ikke oppfylt.

Vurdering av fordeler og ulemper

Fordelene ved tiltaket knytter seg i hovedsak til søkers ønske om en særpreget og naturnær konstruksjon. Dette vurderes som private interesser. Samlet bebyggelse etter utførelse blir

60 m², planen legger opp til et areal inntil 90 m². Selv om planlagt bruksareal er mindre enn tillatt bruksareal innenfor området kan dette ikke tillegges mye vekt da det på et senere tidspunkt kan søkes ny dispensasjon for et større areal.

Ulempene ved tiltaket omfatter:

- Negativ landskaps- og fjernvirkning
- Brudd med planens intensjon og områdets karakter
- Kortere levetid enn annen bebyggelse og kan være i strid med statlige planretningslinjer for klima og energi

Kommunedirektøren vurderer at det kan være en risiko for uønsket presedens for tilsvarende tiltak, noe som over tid kan undergrave kommuneplanens styringsformål og en vanskelig håndterbar situasjon.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

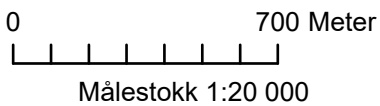
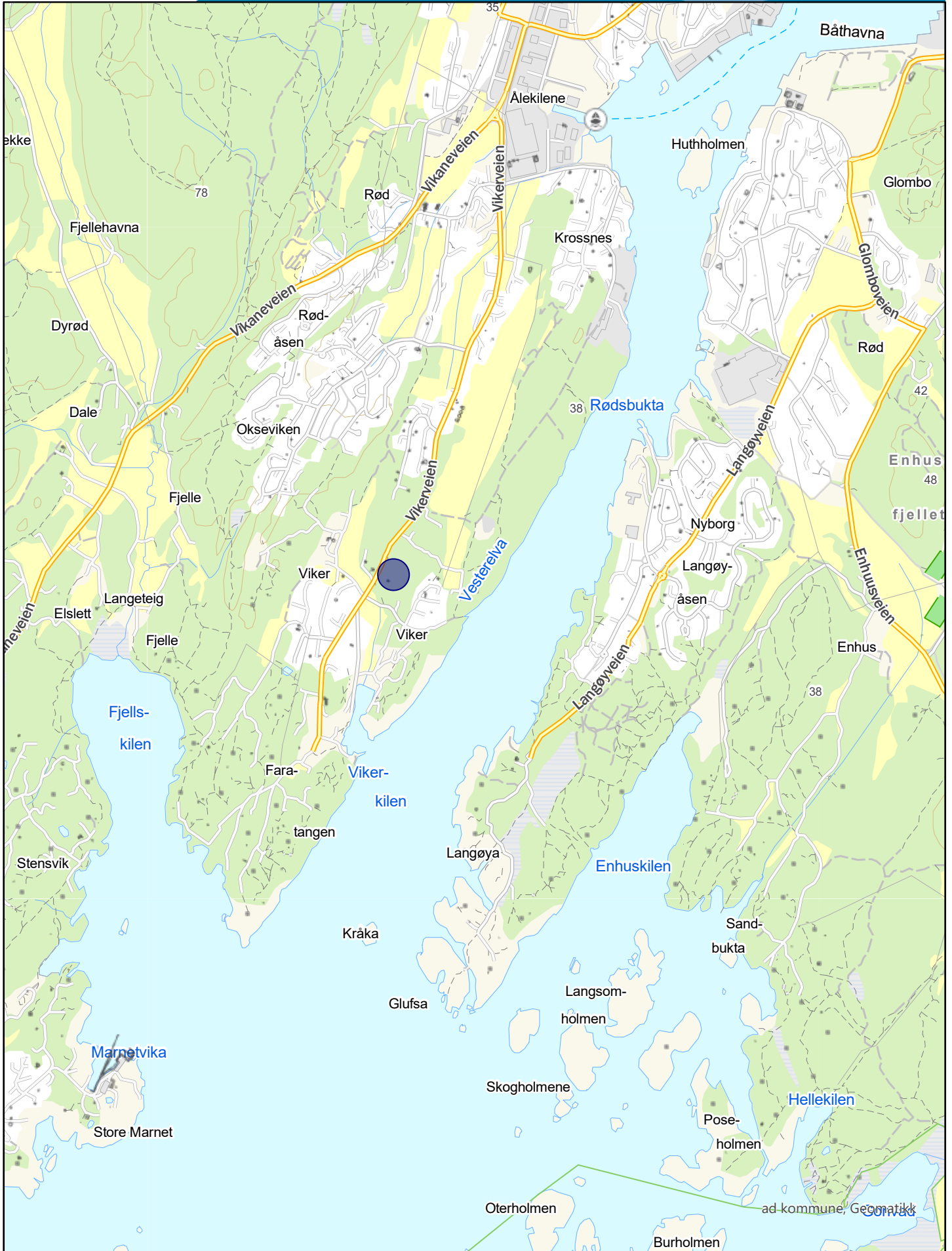
Behov for planmessig avklaring

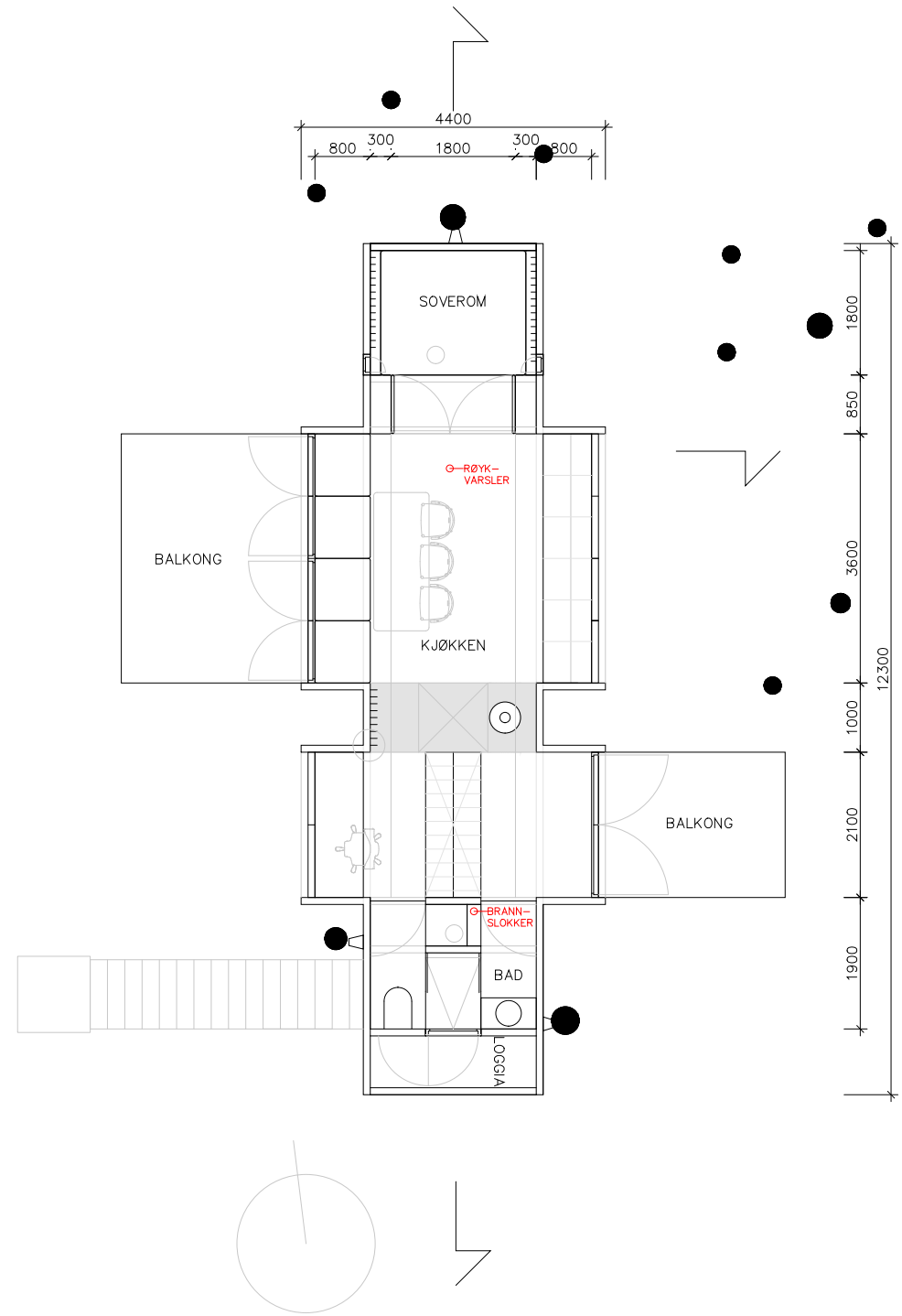
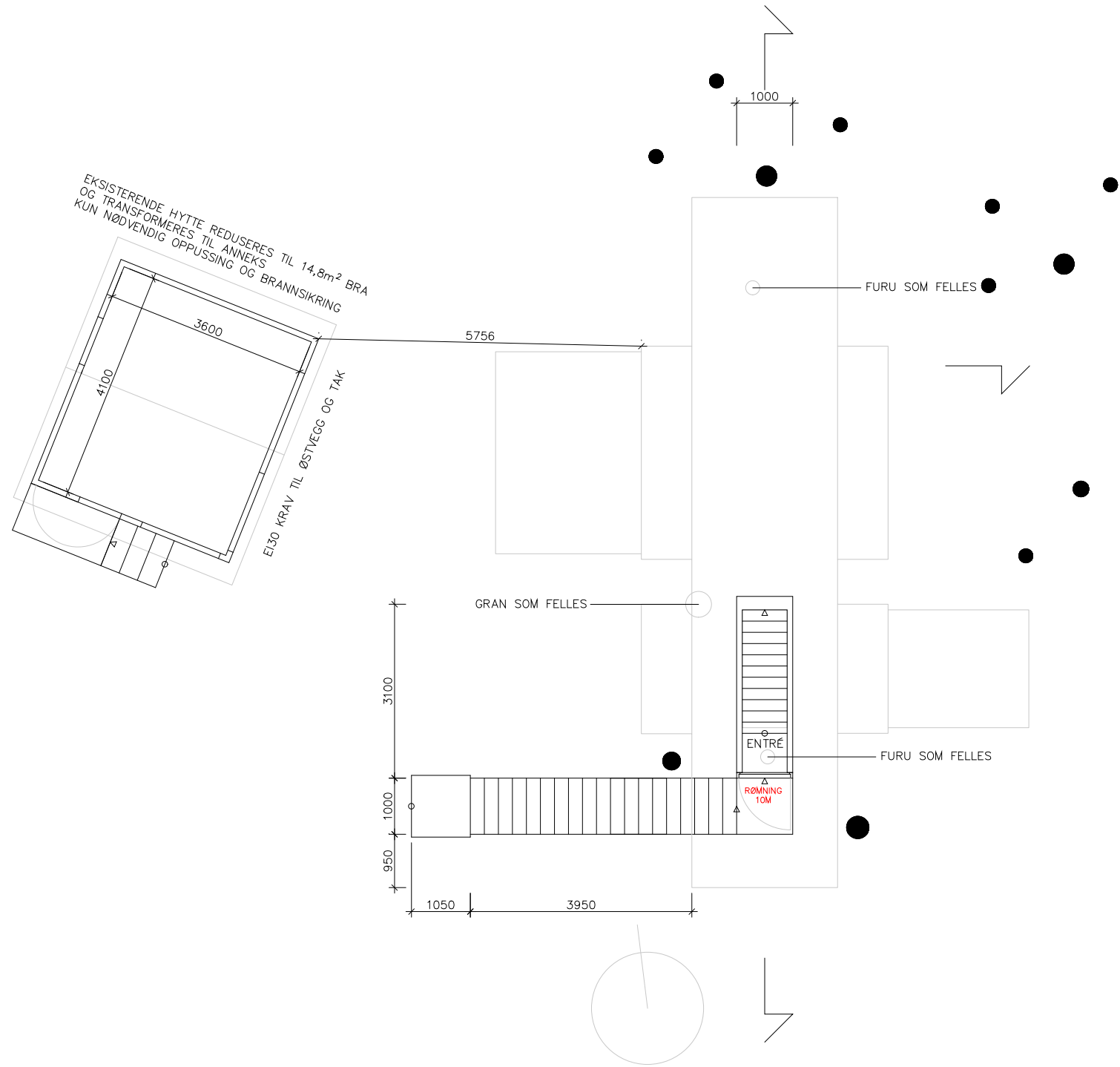
Tretopphytta bryter med kommuneplanens bestemmelser om høyde. Samtidig kan man stille spørsmålstegn ved om denne bestemmelsen har tatt høyde for behov eller ønsker om tretopphytter. Man kan også stille spørsmål ved om denne typen bebyggelse burde vært vurdert overordnet i kommuneplanens arealdel eller for den enkelte tomt gjennom en reguleringsplanprosess. Det kan også være behov for å vurdere andre rammer for denne typen bebyggelse. For eksempel hvor i kommunen slike hytter bør kunne tillates og om slike hytter kan tillates som utleiehytter, der flere kan få tilgang til dem, eller som rent private hytter. Dagens krav til utforming for fritidsbebyggelse, gitt i kapitlene 26 og 27 i kommuneplanens arealdel, synes også lite tilpasset tretopphytter.

Kommunedirektøren tar høyde for at det kan komme flere tilsvarende søknader om tretopphytte og vil derfor nå se nærmere på hvilke rammer som bør legges for vurdering av denne type saker.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt. Søknad om dispensasjon fra høydebestemmelsen anbefales avslått.



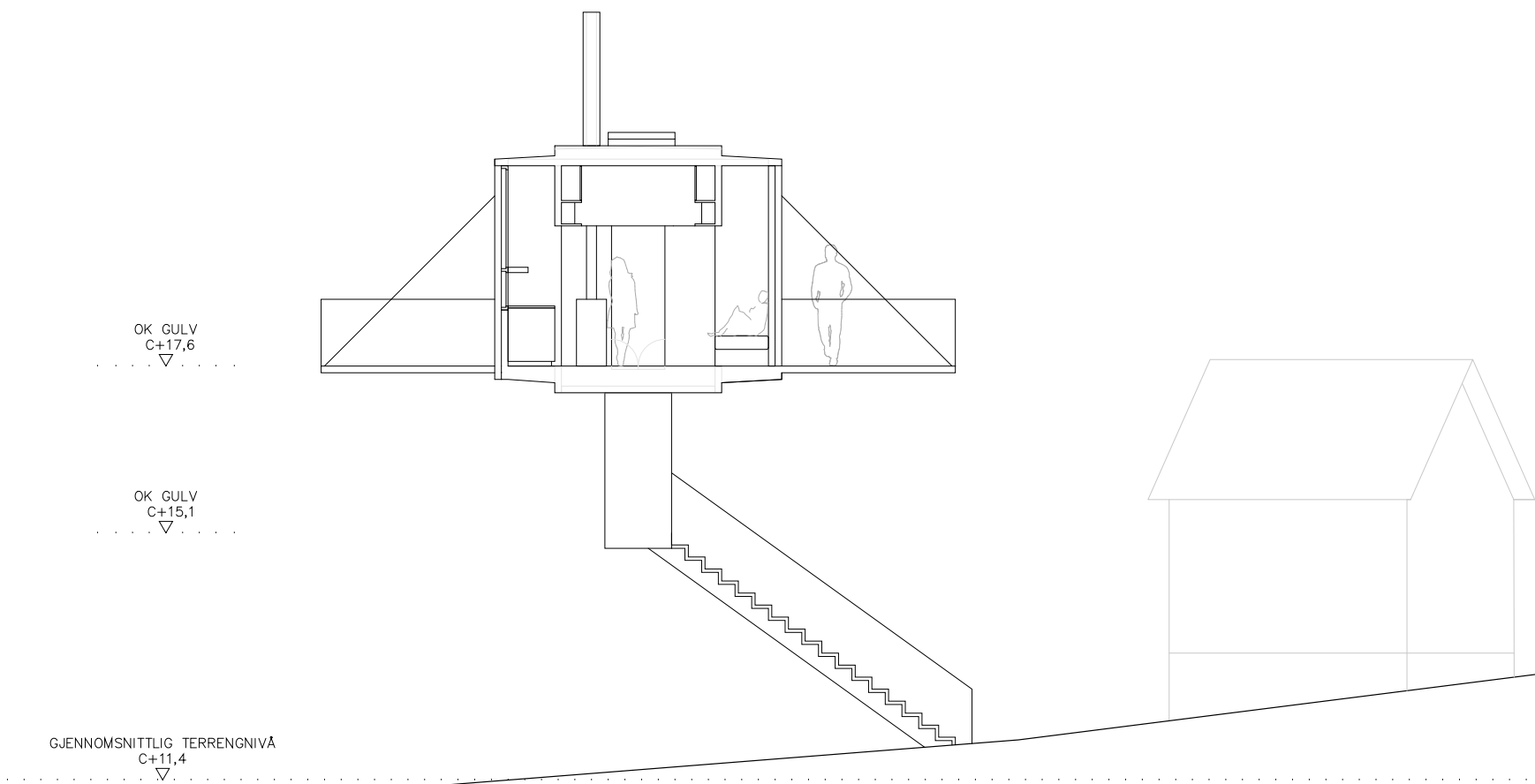
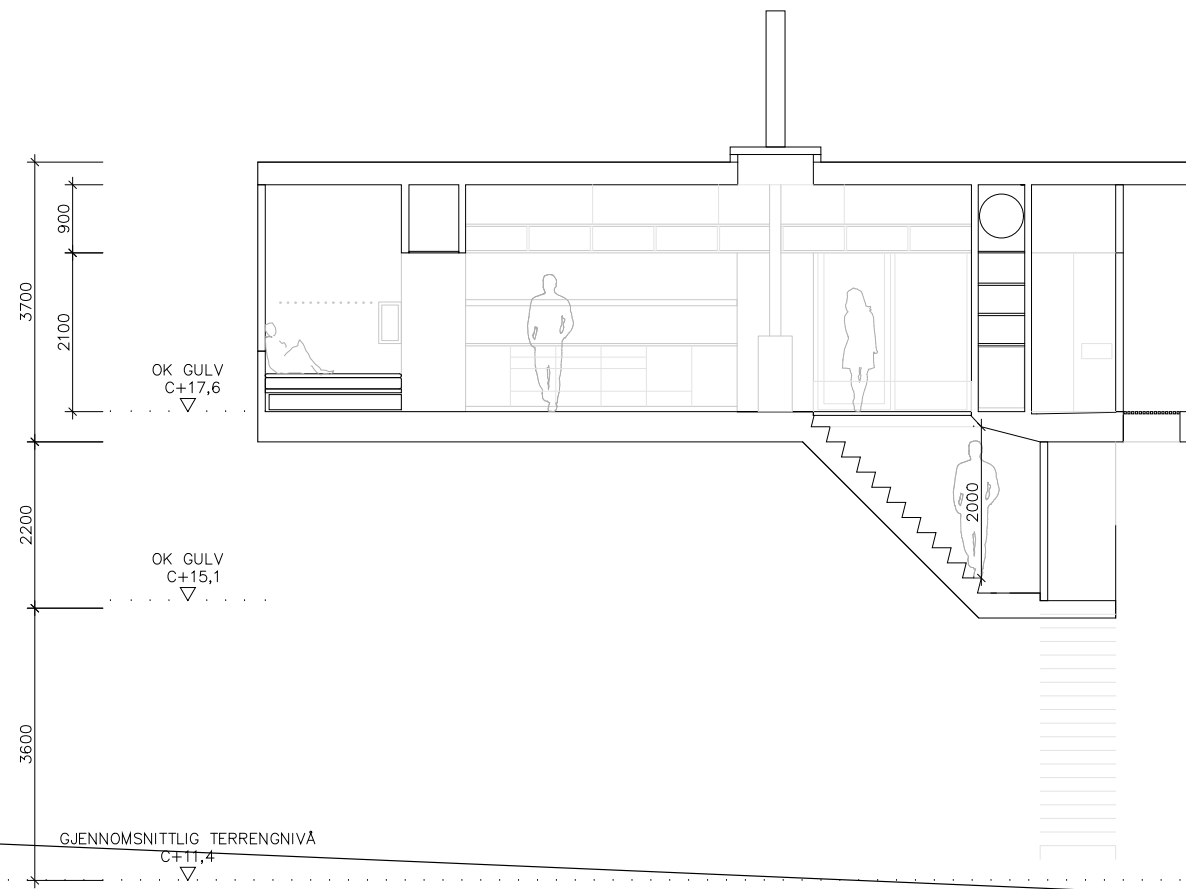


A feb 2026 anneks vist med redusert areal til 14,8m² BRA

TRETOPPHYTTE - STURDØVEIEN 5, 1622 GRESSVIK - FREDRIKSTAD, 55/299
TILTAKSHAVER: MAGNE KLANN

PLANER

rev.	A.	dato	feb 2025
mål	A3 1:100		
tegn.nr.	E-1		



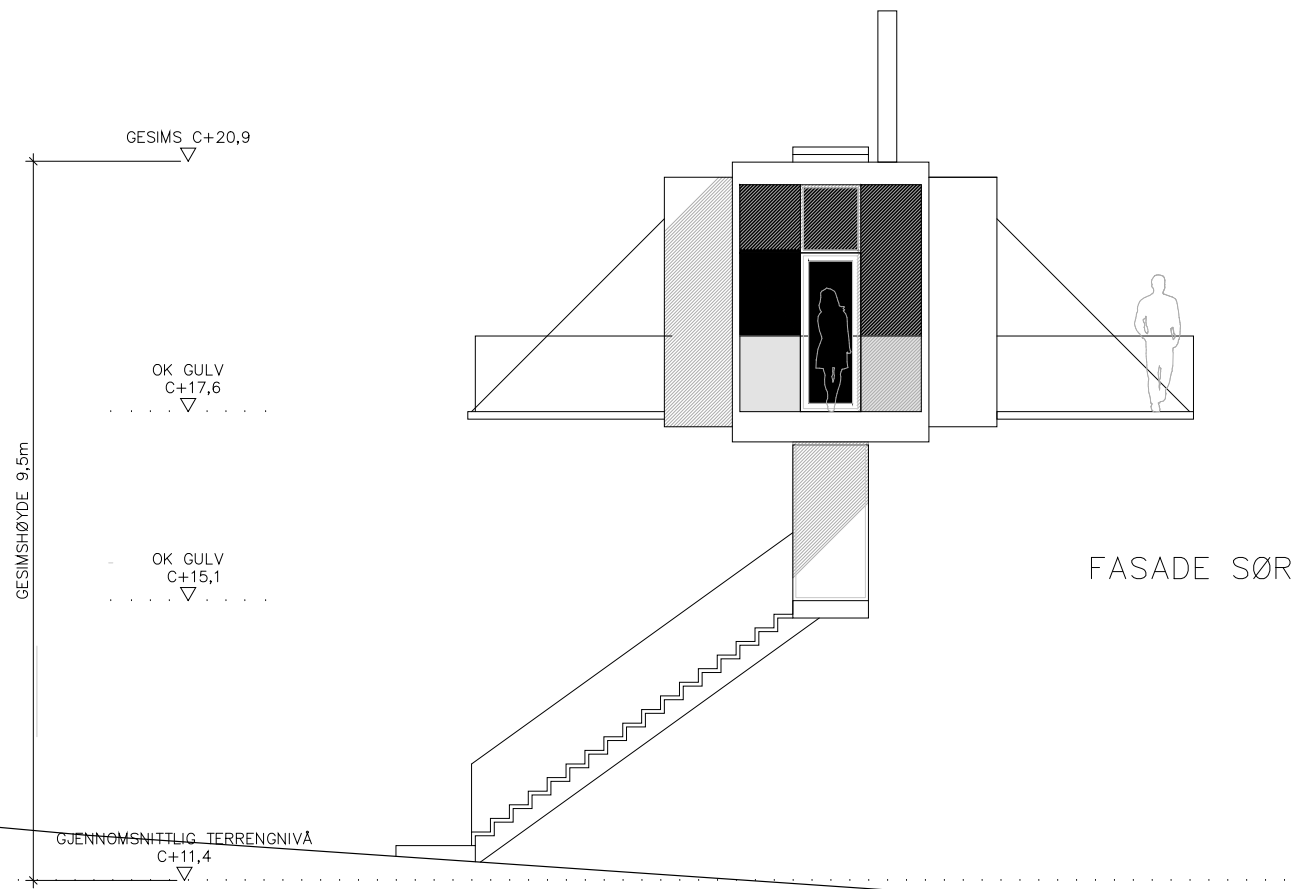
**KNUT
HJELTNES**

AS SIVILARKITEKTER MNAL
Professor Dahls gate 16
0355 Oslo
tel(+47) 22 69 17 35
www.hjeltnes.os
knut@hjeltnes.os

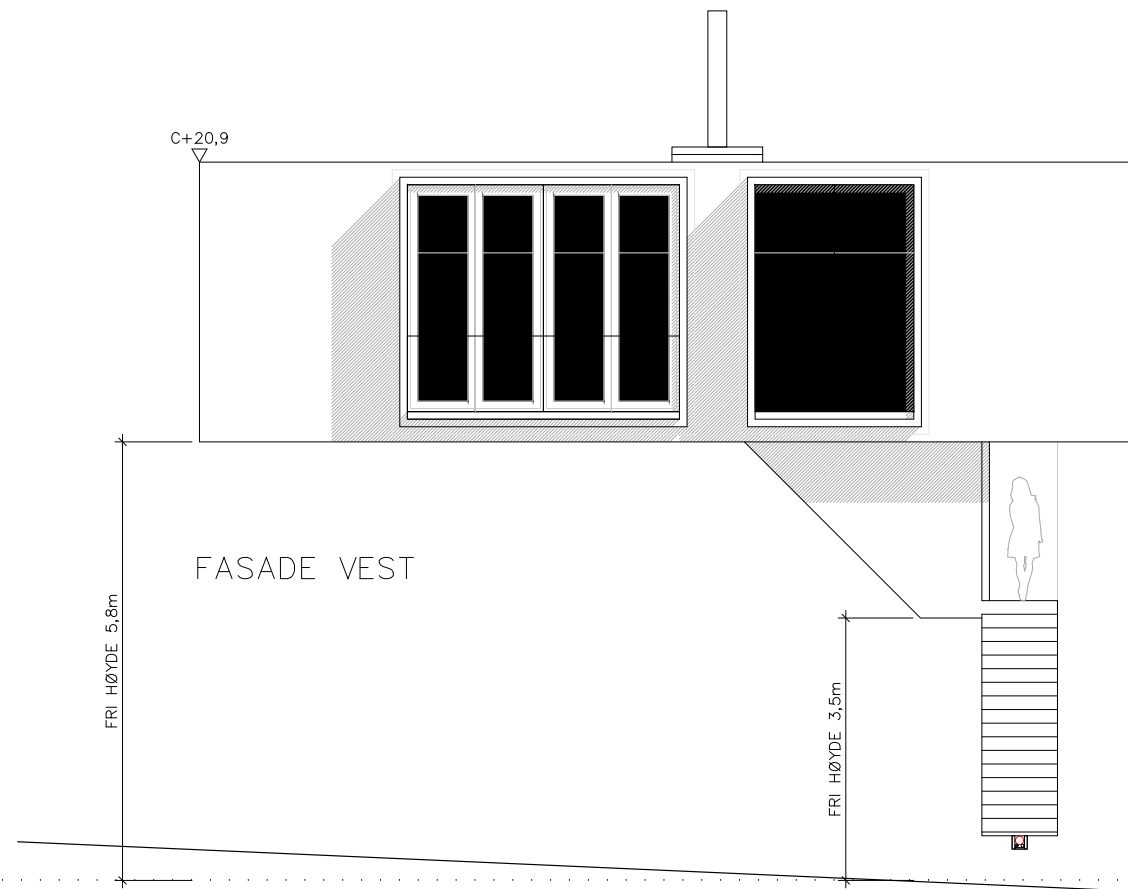
trapp vist med konstruksjon og hulrom for infrastruktur + omrøks vist som innkortet volum

TRETOPPHYTTE - STURØDVEIEN 5, 1622 GRESSVIK - FREDRIKSTAD, 55/299
TILTAKSHAVER: MAGNE KLANN
SNITT

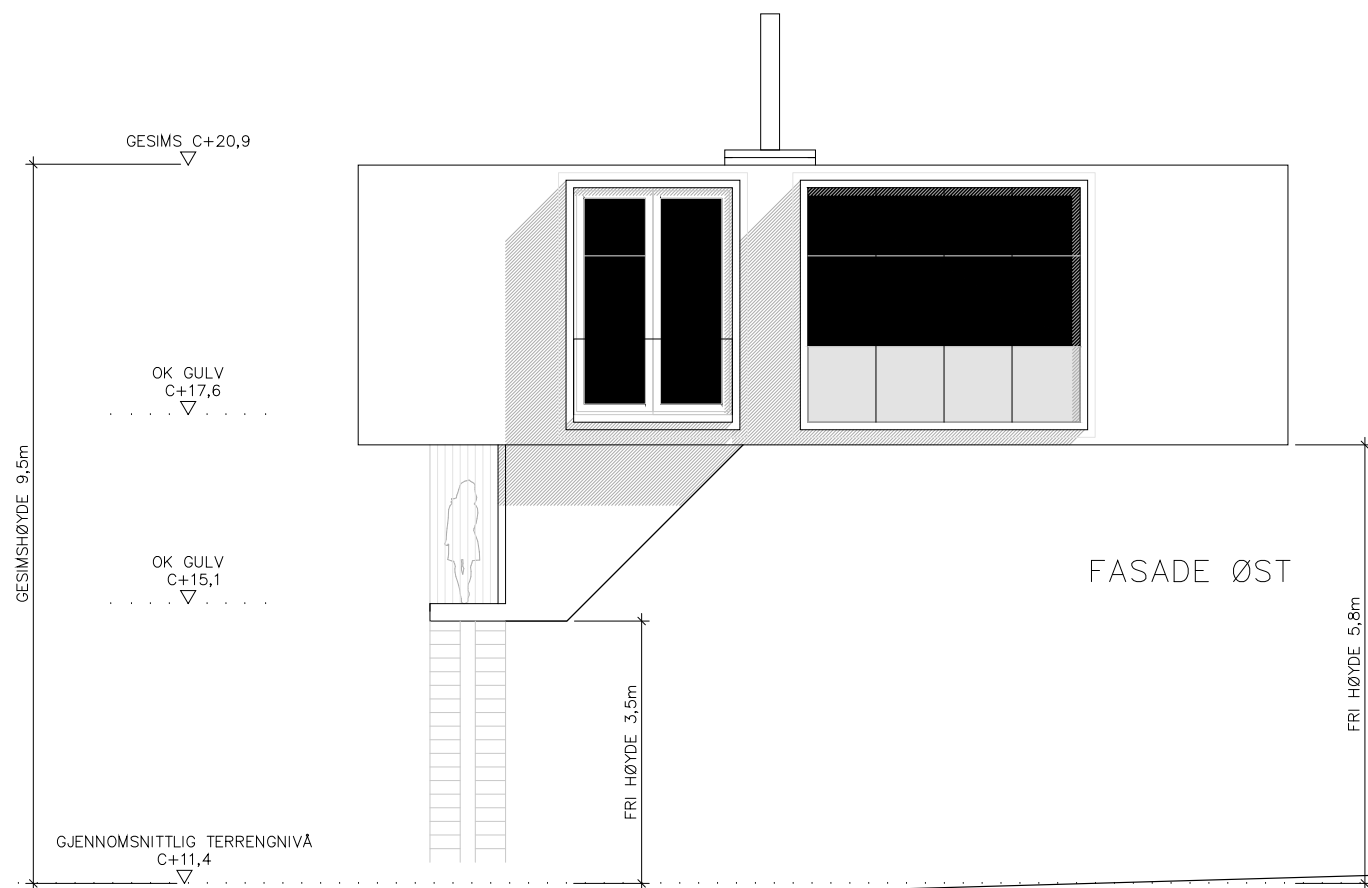
rev.	A.	dato	feb 2021
mål	A3 1:100		
tegn.nr.	E-2		



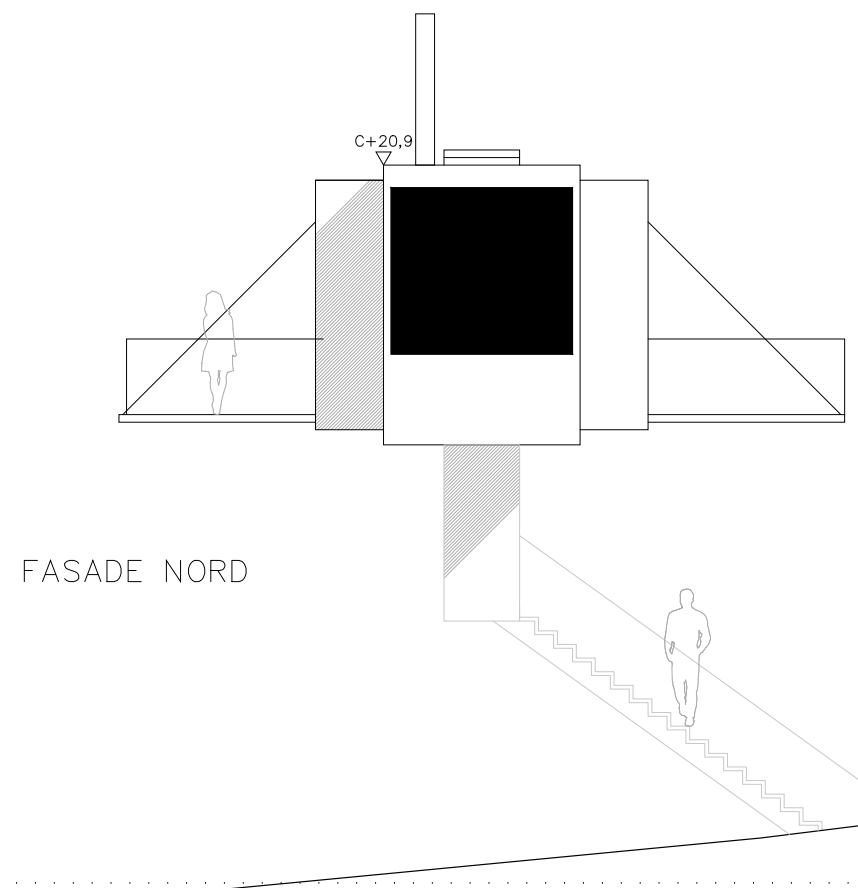
FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE ØST



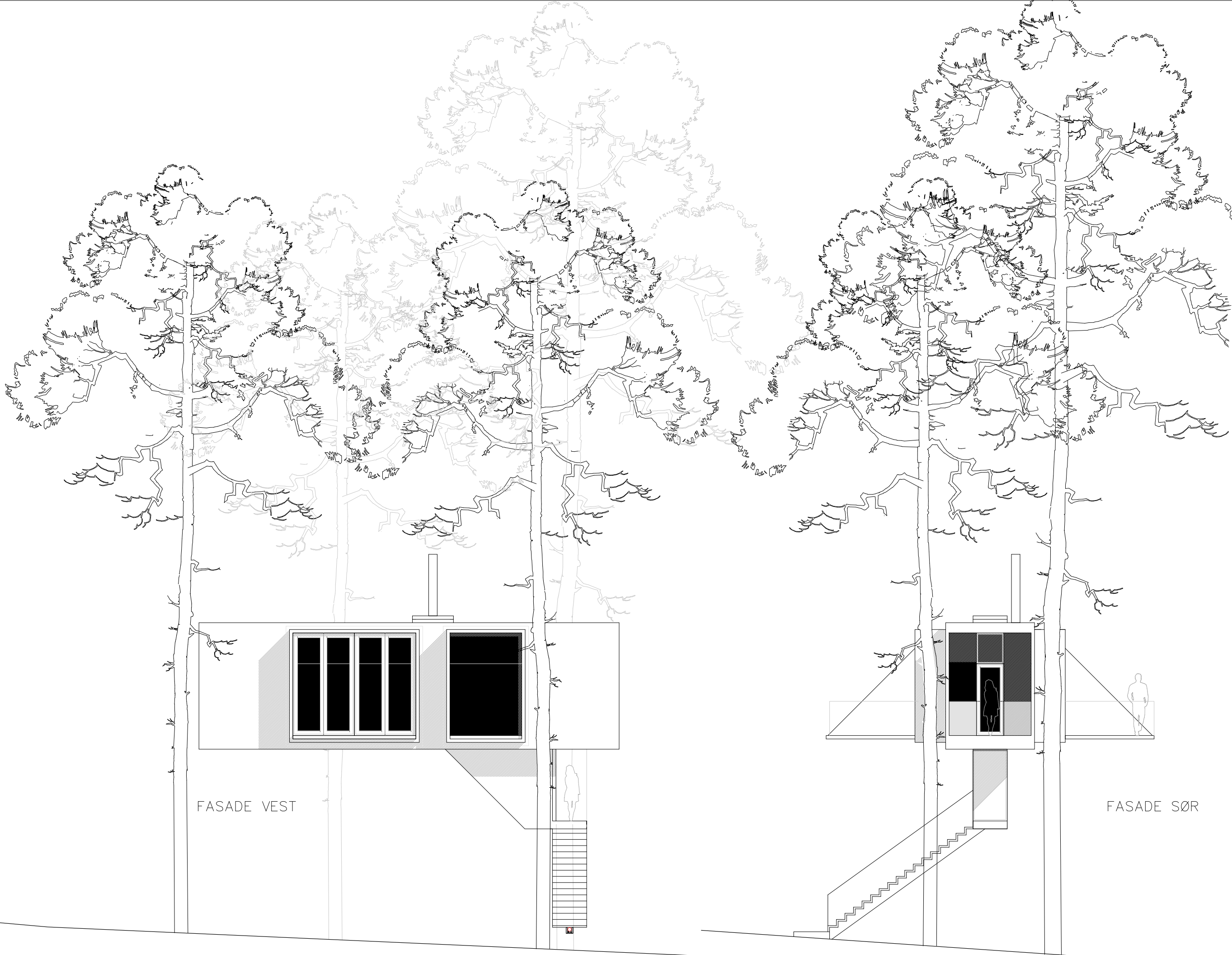
FASADE NORD

**KNUT
HJELTNES**
AS SIVILARKITEKTER MNAL
Professor Dahls gate 16
0355 Oslo
tel(+47) 22 69 17 35
www.knut-hjeltnes.no
knut@hjeltnes.no

TRETOPPHYTTE - STURØDVEIEN 5, 1622 GRESSVIK - FREDRIKSTAD, 55/299
TILTAKSHAVER: MAGNE KLANN
FASADER

rev.	A.	dato	feb 2025
mål			A3 1:100
tegn.nr.			E-3

trapp vist med konstruksjon og hullrom for infrastruktur



FASADE VEST

FASADE SØR

A feb 2026 trapp vist med konstruksjon og hulrom for infrastruktur

TRETOPPHYTTE - STURØDVEIEN 5, 1622 GRESSVIK - FREDRIKSTAD 55/299
 TILTAKSHAVER: MAGNE KLANN

rev.	A.	dato	feb 2025
mål	A3 1:100		
tegn.nr.	E-4		

**KNUT
HJELTNES**
 AS SIVILARKITEKTER MNAL
 Professor Dahls gate 16
 0355 Oslo
 tel(+47) 22 69 17 35
 www.hjeltnes.no
 knut@hjeltnes.no

FASADER ILLUSTRERT MED TRÆR

Oslo, 14.februar 2025

Oppføring av ny fritidsbolig i Sturødveien 5, 1622 Gressvik, gnr55/bnr299
Redegjørelse for tiltaket og søknad om dispensasjon.

Eiendommen er stor, drøyt 4,2 mål og er en furuskog med innslag av gran og eik. Grunnen er fjell med et tynt jordlag. I dag er eiendommen bebyggt med en enkel uisolert sommerhytte på 24m².

Det ønskes oppført en tretopphytte som benytter tre velvoksne furutrær som fundament med bibehold av dagens hytte som anneks. Oppføringen av tretopphytta krever dispensasjon fra maksimal gesims- og mønehøyde (27 c). Vi søker primært om å beholde dagens hytte som anneks, mest mulig urørt og i opprinnelig størrelse, dette krever dispensasjon fra maksimalt bruksareal for uthus/anneks (27 d). Subsidiært vil vi redusere grunnflaten ved å rive østre del (dagens kjøkken og soverom), grunnflaten blir da knappe 15m².

Tretopphytta vil ligge langt fra nærmeste bebyggelse og i en tett klynge med trær, som vist på tegning E-1_planer. De viste trærne er kun trær med stammediameter større enn 20cm. Tre trær må felles, en stor gran og to mindre furutrær. Ellers vil terrenget i utgangspunktet ikke røres utover det som er nødvendig for byggeprosessen.

Avstanden mellom dagens hytte, dvs framtidig anneks, og den nye tretopphytta er mindre enn 8m. Anneksets østvegg og tak vil derfor oppgraderes til EI30 for å muliggjøre bruk av annekset til overnatting.

Vestre del av tomten omfattes av gul støysone, men både dagens hytte og den planlagte tretopphytta ligger god øst for gul støysone. Med åpen fundamentering er radonfaren eliminert uten øvrige tiltak.

Søknad om dispensasjoner fra hhv 27c og 27d

Dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. Pbl. §19-2 annet ledd.

Søknad om dispensasjon fra 27c

Det søkes om dispensasjon fra:

«Maksimalmønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig terreng.»

Tilsidesettes hensynene bak bestemmelsene?

Hensynet bak begrensningen av gesims- og mønehøyder er å unngå for stor, ruvende og stengende bebyggelse i landskapet. Vår strategi har nettopp vært å innpasse oss i landskapet på en mest mulig diskret måte for å forstyrre eksisterende situasjon minst mulig. Ved å plassere tretopphytta inne blant trærne med fritt rom under, åpnes det uforstyrret utsyn og bevegelse. Når intensjonen også er å unngå terrengarbeider for øvrig, er det vår bestemte oppfatning at omsøkt bebyggelse ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i arealplanen.

Er det en kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon?

Kommuneplanen tillater fritidsbebyggelse på inntil 90m² BRA med en mønehøyde på inntil 5,5m. Med omsøkte tretopphytte i beskjedne størrelse, BRA på 36,1m², med et bakkeplan frigjort for fri bevegelse for både mennesker og dyr, oppnås det en miljømessig klar fordel sammenlignet med det kommuneplanen tillater. Overskridelse av gesims- og mønehøyde er nødvendig for å oppnå disse fordelene.

De rettslige vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd og vi ber om at kommunen innvilger dispensasjon fra maksimal møne- og gesimshøyde.

Søknad om dispensasjon fra 27d

Det søkes om dispensasjon fra:

«Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15m². Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5m²»

Tilsidesettes hensynene bak bestemmelsene?

Hensynet bak begrensningen av antall uthus/anneks og deres størrelse er både for å redusere det samlede arealet fritidsbebyggelsen opptar, men også hindre en fordekt etablering av flere boenheter på en eiendom. Den samlede belastningen på eiendommen må sies å være beskjeden ved å bibeholde dagens hytte som anneks. Hytte og anneks er til sammen 60,1m² BRA. Mao langt under de 105m² (90+15) BRA som kommuneplanen tillater. Det er derfor vår bestemte oppfatning at det å bevare eksisterende hytte som i dag, neppe kan sies å undergrave hensynet bak bestemmelsen.

Er det en kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon?

Hovedhensikten med å beholde dagens hytte slik den er, er å redusere miljøbelastningen mest mulig. Ved å kun gjøre det aller nødvendigste vedlikehold og brannsikring, reduseres det samlede miljøavtrykket på tiltaket. Vi mener derfor det er overvekt av fordeler ved å tillate å bibeholde annekset i den form det har i dag.

De rettslige vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd og vi ber om at kommunen innvilger dispensasjon fra maksimal møne- og gesimshøyde.

Subsidiært:

Dersom kommunen ikke innvilger dispensasjon for å bibeholde annekset i dagens størrelse på 24m² BRA vil vi søke om riving av vestre del slik at BRA reduseres til mindre enn 15m².

Med vennlig hilsen

Knut Hjeltnes
Professor emeritus
Sivilarkitekt MNAL

Brødtekst

Med vennlig hilsen

Knut Hjeltnes eller en av dere
Professor
Sivilarkitekt MNAL

VEDLEGG:
Hvilke vedlegg



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

02.02.2026

Vår ref:

2026/1432

Deres dato:

08.01.2026

Deres ref:

2025/82091

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE

SAMFUNN

Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 55/299 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig / tretoppfytte

Vi viser til deres brev datert 08.01.2026 vedrørende søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig / tretoppfytte.

På eiendommen er det i dag oppført en hytte med et godkjent areal på 27 m². Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-b-formål. Eksisterende hytte ønskes opprettholdt som anneks.

Søknaden begrunnes blant annet med at kommuneplanen tillater fritidsbebyggelse på inntil 90m² bruksareal (BRA) og mønehøyde på inntil 5,5m. Med omsøkte tretoppfytte i beskjeden størrelse, BRA på 36,1m², med et bakkeplan frigjort for fri bevegelse for både mennesker og dyr, oppnås det en miljømessig klar fordel sammenlignet med det kommuneplanen tillater. Overskridelse av gesims- og mønehøyde er nødvendig for å oppnå disse fordelene.

Lowerk og Statsforvalterens rolle

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og

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



Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering/konklusjon

Omsøkte tiltak vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-b-formål. Eksisterende hytte på eiendommen ønskes opprettholdt som anneks, men søker skriver at de subsidiært vil redusere grunnflaten ved å rive østre del (dagens kjøkken og soverom). Grunnflaten blir da knappe 15 m².

Kommunen skriver i sin oversendelse at dette er den første tretopphytta som søkes oppført i kommunen, så de er litt usikre på vurderingen. Vi legger til grunn at tretopphytter vil ha kortere levetid enn mye annen bebyggelse og det kan således diskuteres om denne type bebyggelse samsvarer med føringene om ressurseffektive løsninger, jf. Statlige planretningslinjer for klima og energi.

Vi kan utover dette ikke se at det er grunn til å vurdere denne type bygg annerledes enn andre byggesaker om fritidsbebyggelse. Om dagens hytte skal opprettholdes som anneks, mener vi størrelsen ikke bør overskride kommuneplanens bestemmelse på maksimalt 15 m². Vi kan ikke se at det foreligger noen elementer i saken som tilsier at en bruksendring av hele dagens hytte på 27 m² til anneks vil medføre noen fordeler for allmenne interesser. Etter vår vurdering vil det også kunne gi en uheldig praksis for kommunens fremtidige behandling av liknende saker.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til [dispensasjonsveilederen](#) som ligger på vår [nettside](#). Vi viser ellers til [Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2025](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune

Postboks 220

1702

SARPSBORG

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/298-3

Deres ref.:2025/82091

Dato: 05.02.2026

Uttalelse - Fredrikstad kommune - gbnr. 55/299 - Sturødveien 5 - nybygg - fritidsbolig/trehushytte

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse datert 08.01.2026 med frist for innspill 4 uker. Det søkes om dispensasjon for oppføring av en tretopphytte på 36 m² innenfor et område avsatt som LNF- spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse/LNF-b i kommuneplanens arealdel. Dagens hytte ligger mer enn 300 meter fra Vesterelva/sjøen.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 26 c og d (møne og gesimshøyde) og å opprettholde dagens hytte som anneks. Området er uregulert. Søknaden er utarbeidet av Knut Hjeltnes sivilarkitekter MNAL AS på vegne av Magne Klann.

Det er planlagt for en tretopphytte med tre furutrær som fundament. Dette utfordrer høydebestemmelsene i kommuneplanens arealdel som begrenser maksimal mønehøyde til 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig terreng.

Det er i dag en fritidsbolig på eiendommen med et areal på 27 m² i følge kommunens arkiv. I søkers redegjørelse er det planlagt å rive østre del, slik at samlet grunnflate på dagens hytte blir omkring 15 m². Denne skal brannsikres. To uthus/anneks på en fritidseiendom er i strid med kommuneplanens arealdel § 26 d) og det søkes derfor også om dispensasjon for antall bygninger på eiendommen.

Søkers begrunnelse

Høyde: Søker sier at «Hensynet bak begrensningen av gesims- og mønehøyder er å unngå for stor, ruvende og stengende bebyggelse i landskapet. Vår strategi har nettopp vært å innpasse oss i landskapet på en mest mulig diskret måte for å forstyrre eksisterende situasjon minst mulig. Ved å plassere tretopphytta inne blant trærne med fritt rom under, åpnes det uforstyrret utsyn og bevegelse. Når intensjonen også er å unngå terrengarbeider for øvrig, er det vår bestemte oppfatning at omsøkt bebyggelse ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i arealplanen.» Søker trekker også fram at samlet areal er vesentlig lavere enn kommuneplanens arealdel på inntil 90 m² BRA.

Antall bygninger: Søker sier at «Hensynet bak begrensningen av antall uthus/anneks og deres størrelse er både for å redusere det samlede arealet fritidsbebyggelsen opptar, men også hindre en fordekt etablering av flere boenheter på en eiendom. Den samlede belastningen på eiendommen må sies å være beskjedent ved å bibeholde dagens hytte som anneks. Hytte og anneks er til sammen 60,1m² BRA. Mao langt under de 105m² (90+15) BRA som kommuneplanen tillater. Det er derfor vår bestemte oppfatning at det å bevare eksisterende hytte som i dag, neppe kan sies å undergrave hensynet bak bestemmelsen.»

Søker sier også at: «Hovedhensikten med å beholde dagens hytte slik den er, er å redusere miljøbelastningen mest mulig. Ved å kun gjøre det aller nødvendige vedlikehold og brannsikring, reduseres det samlede miljøavtrykket på tiltaket. Vi mener derfor det er overvekt av fordeler ved å tillate å bibeholde annekset i den form det har i dag.»

Fylkeskommunens rolle og vurdering

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i all arealforvaltning. Fylkeskommunen skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn.

Generelt

Ved dispensasjon etter plan- og bygningslovens kap. 19 er det to vilkår som må være oppfylte:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, kan ikke bli vesentlig tilsidesatte.
- Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemper.

Fylkeskommunens vurdering

Kommunen sier at dette er den første tretopp-hytta i kommunen. Tradisjonelt har tretopp-hytter vært et skogsfenomen, der det er mindre utbyggingspress og mindre ferdsel, og større tilgjengelige, sammenhengende arealer. I Østfold finnes det så vidt vi vet allerede et par stykker, [Tretoppdome - En unik tretopp-hytte](#) på Linnekleppen, og [Tretopp-hytter på grensen | Tretopp-hytter på grensen](#) ved Halden. Disse er utleie-hytter, og dermed også mer tilgjengelig enn en privat hytte.

Kommunen bør vurdere allerede nå, vurdere hvilke kriterier som skal ligge til grunn. Selv om hver enkelt dispensasjon skal behandles på selvstendig grunnlag, kan det gi en vanskelig håndterbar praksis dersom ikke kommunen gir en grundig vurdering, og vekter fordeler og ulemper nøye. Kommunen bør også vurdere hvilke vilkår som bør settes.

Vi legger til grunn, at fritidseiendommen ligger bak 100- metersbeltet, over 300 meter fra sjøen, og ikke i 1.- rekke mot sjøen. Den ligger inne i skogen, og med relativt tett skog i et relativt utbygd område.

Vi ser søkeres argumenter, og ser at dette er et nennsomt prosjekt selv om det utfordrer enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Dersom det legges til rette for vann- og avløp i tretopphytta, vil det kunne bli mindre smekkert enn modellen viser. Det bør vurderes hvilke løsninger som vil være minst til ulempe, både visuelt, teknisk, fare for skade med evt. lukt. Det må også vurderes om disse tiltakene er søknadspliktige.

Når det gjelder høyde, er selve bygningen lavere enn føringene i kommuneplanens arealdel (3,7 meter), men avstand fra terrenget avviker siden hytta ligger i underkant av 6 meter over bakken. Kommunen må vurdere om høyden er i strid med hensikten med høydebestemmelsen. Slik vi ser det, er det gjerne at bebyggelsen skal fremstå som lite ruvende.

Kommunen må også vurdere om det ligger til rette for å opprettholde dagens fritidsbolig som anneks. Det er foreslått å redusere størrelsen til under 15 m², og den er da slik vi leser det, under føringene i kommuneplanens arealdel 26 d).

Østfold fylkeskommune tror at det er en fordel med en liten og samtidig relativt kompleks og leken bygningsform som her, i stedet for en kompakt (og større) tretopphytte. Vi etterspør om prosjektet vil kunne ha kortere levetid enn andre fritidsboliger? Dette vil avhenge av konstruksjon, trærnes framtidige levetid i en relativt skrinn jord og vegetasjonen i området forøvrig. Det er vist feste i 3 trær, dette vil være mer stabilt enn i 4.

Ved vurdering av tretopphytter, må det vurderes opp mot trærnes høyde. Furutrær kan bli opp mot 40 meter, men gjerne lavere på vindutsatte steder ved sjøen. Det er forskjell om hytta vil ligge inne i tretoppene, delvis under eller over tretoppene. Det er lite underskog i området ut fra foto, og dermed vil en tretopphytte kunne bidra til at sikten og fremkommeligheten opprettholdes på bakkenivå.

Konklusjon

Gjennom Fylkesplan for Østfold er det fastsatt at arealforvaltningen i fylket skal være forutsigbar, basert på kunnskap og oppdaterte planer, og skje etter avveining av ulike interesser.

Østfold fylkeskommune mener størrelse vil være vesentlig. Det er her vist en relativt liten hytte, som det er lett å passere under. Dette kan bli et spennende prosjekt, men som også utfordrer tradisjonell utforming av fritidsboliger.

I denne saken kan vi ikke se at regionale interesser er vesentlig berørt, og vi vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon.

Kommunen kan kun innvilge dispensasjon i tilfeller hvor begge vilkår er til stede. Vi ber om at kommunen gjør en grundig vurdering av dette. Vi ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Saksref.: 2025/35132-6

Dato: 03.02.2026

Til:

Astrid Meek

Byggesak og geomatikk

Fra:

Miljø og landbruk

Uttalelse fra miljø og landbruk - Tretopphytte - Sturødveien 5 - 55/299

Viser til anmodning om uttalelse til oppføring av tretopphytte, datert 08.01.2026. Det søkes om dispensasjon for å la eksisterende fritidsbolig på eiendommen bestå som anneks, samt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om mønehøyde/gesimshøyde for etablering av fritidsbolig utformet som tretopphytte.

Saksopplysninger

I Sturødveien 5, eiendom 55/299 finnes det i dag en fritidsbolig på 24 m². Tiltakshaver oppgir at det er en uisolert sommerhytte, som de ønsker å bruke videre som anneks.

I henhold til kommuneplanens arealdel er største tillatte anneks til fritidsbolig 15 m². Kommuneplanens arealdel har også bestemmelser om maksimal mønehøyde, som er 5,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Dagens hytte er støtte enn hva største tillatte størrelse for anneks er, og hytta ønskes bygget oppe i trærne og vil overstige grensen for maksimal mønehøyde. Det søkes om dispensasjon for begge forholdene.

Eiendommen er uregulert, og ligger i område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett i dag, og det er ikke kjent at det finnes en lovlig avløpsløsning for eksisterende fritidsbolig. Det er tidligere bekreftet (2012/14956) at det ikke er innlagt vann i hytta på eiendommen.

Vurdering

Det aktuelle området er avsatt til LNF-formål, hvor hensynet til natur, landskap og friluftsliv skal veie tungt. Ved å beholde dagens anneks slik det står og samtidig etablere en ny fritidsbolig på eiendommen vil dette vil være i strid med formålet og innebære en uheldig fortetting av hytter i området. En ny hytte vil også medføre økt samlet belastning på natur og landskap.

Selv om det allerede finnes en fritidsbolig på eiendommen, kan dette ikke tillegges avgjørende vekt. Eksisterende bebyggelse gir ikke grunnlag for ytterligere utbygging, og tillatelse til ny hytte vil bidra til bit-for-bit-nedbygging av LNF-områder.

Miljø og landbruk vurderer at en tretopphytte vil medføre et sammenlignbart inngrep i LNF-området som en hytte på bakkeplan med samme areal og antall etasjer, og tar derfor ikke stilling til byggeskikken.

Dersom det skal tillates ny hytte på eiendommen og det skal legges inn vann i tretopphytta må det være et godkjent avløpsanlegg (privat avløpsanlegg eller tilknytning). Definisjon på innlagt vann: *Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs. Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank eller lignende (innvendig eller utvendig), og som ledes ut av bygningen til grunn eller oppsamlingstank*". Det er ikke beskrevet i søknaden hvordan avløpsforholdene er planlagt ivaretatt, men det er oppgitt at det finnes en privat brønn på eiendommen og at det er planlagt tilknytning til offentlig avløpsnett.

Vi vurderer at hensynene miljø og landbruk forvalter er uavhengig av om fritidsbolig bygges på bakkenivå eller i trærne, og tar ikke stilling til dispensasjonen fra maksimal mønehøyde.

Konklusjon

Miljø og landbruk anbefaler at det ikke gis dispensasjon for etablering av ny hytte på eiendommen.

Dersom det likevel gis dispensasjon, må det stilles krav om etablering av godkjent avløpsløsning. Avløp må være ivaretatt før tillatelse kan gis. Både etablering av separat avløpsløsning og tilknytning til offentlig avløpsnett er søknadspliktige tiltak som ikke er beskrevet i innsendt søknad.

Q-2

Fredrikstad kommune
Byggesak og geomatikk
v/ Astrid Meek
overingeniør

Oslo, 23.02.2026

Byggesaksnummer 2025(82091)

Kommentarer til innkomne høringsuttalelser – 55/299, Sturødveien 5

Byggesaksavdelingen i Fredrikstad har sendt rammesøknaden om tretopphytte på høring til 3 instanser, Fredrikstad kommune – miljø og landbruk, Østfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

Ingen av de tre høringsuttalelsene stiller seg direkte avvisende til søknaden. Det som imidlertid er klart er at alle 3 instanser forlanger dagens hytte redusert til maksimalstørrelse for anneks, 15m² BRA. Dette lå også inne i vår søknad som et subsidiært alternativ og er noe som nå er endret, se vedlagte reviderte tegninger E-1_revA_planer_A3_100 og F1_revA_situasjonskart_A3_500.

Nedenfor vil vi kort sammenfatte hovedpunktene i de tre høringsuttalelsene.

Høringsuttalelsen fra Fredrikstad kommune miljø og landbruk uttrykker generell bekymring for fortetting på bekostning av natur, men sier videre at: *«Miljø og landbruk vurderer at en tretopphytte vil medføre et sammenlignbart inngrep i LNF-området som en hytte på bakkeplan, med samme areal og antall etasjer, og tar derfor ikke stilling til byggeskikken.»*

De forlanger videre at det må være godkjent avløpsanlegg fra hytta. Trasé for avløpsledning er vist på revidert situasjonskart vedlegg F1_revA_situasjonskart_A3_500. Tinglyst avtale er inngått mellom hjemmelshavere til eiendommene 55/34 og 55/299.

Miljø og landbruk anbefaler ikke dispensasjon for etablering av ny hytte på eiendommen, men sier samtidig *«Dersom det likevel skal gis dispensasjon, må det stilles krav om etablering av godkjent avløpsløsning. Avløp må være ivarettatt før tillatelse kan gis.»*

Omsøkte hytte har langt mindre BRA enn det gjeldende plan tillater (omsøkt hytte 36,1m² BRA, kontra tillatt maks hytte 90m² BRA) og med annekset redusert til 14,8m² BRA og avløpsledning som vist på revidert situasjonskart, kan vi ikke se at det lenger er argumentasjon i Fredrikstad kommune miljø og landbruk som står i motsetning til å gi tillatelse til oppføring av omsøkte hytte.

Høringsuttalelsen fra Østfold fylkeskommune er gjennomgående positiv, og de skriver bl.a. *«Østfold fylkeskommune mener størrelse vil være vesentlig. Det er her vist en relativt liten hytte, som det er lett å passere under. Dette kan bli et spennende prosjekt, men som også utfordrer tradisjonell utforming av fritidsboliger.»*

«Vi ser søkers argumenter, og ser at dette er et nennsomt prosjekt selv om det utfordrer enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Dersom det legges til rette for vann- og avløp i tretopphytta, vil det kunne bli mindre smekker enn modellen viser.»

Her vil vi berolige Østfold fylkeskommune med at avløpsledningen vil bores i fjell til Vikerveien som vist på reviderte situasjonskart vedlegg F1_revA. Gulvet i hytta har større tykkelse enn normalt for å kunne trekke avløpsledninger til angrepspunkt ved trappa. Infrastrukturen vil føres til hytta i forbindelse med konstruksjonen for trappa som vil ha en ytre dimensjon på ca h=17,5cm, b=20cm, mao fortsatt svært knapt og diskret. Dette er vist i reviderte tegninger E-2_revA_snitt_A3_100 og E-3_revA_fasader_A3_100 og E-4_revA_fasader illustrert med trær_A3_100.

Videre skriver de og at dersom annekset reduseres til 15m² BRA faller dispensasjonsbehovet for dette avviket bort.

Konklusjonen i **høringsuttalsen fra Østfold fylkeskommune** er «*I denne saken kan vi ikke se at regionale interesser er vesentlig berørt, og vi vil ikke ha noen innvendinger mot en evt dispensasjon.*»

Med annekset redusert til 14,8m² BRA og vist avløpsledning er det ingenting i høringsuttalelsen fra Østfold fylkeskommune som skal være til hinder for å gi tillatelse for oppføring av omsøkte hytte.

Høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus kommenterer ikke dispensasjonen for mønehøyde spesifikt, men påpeker at det ikke bør gis dispensasjon for å øke annekstørrelsen utover tillatte 15m² BRA.

Konklusjonen deres ellers henviser kun til plan- og bygningslovens kapittel §19 hvor kravene til dispensasjon er definert. Grovt forenklet innebærer disse kravene at allmennheten skal ha fordel av at det gis dispensasjon.

Her vil vi i likhet med Østfold fylkeskommune hevde at nettopp det å løfte en liten hytte godt opp fra bakken vil bidra til mindre grad av privatisering enn en langt større hytte plassert på bakken. I tillegg vil plasseringen godt opp fra bakken frigjøre bakkeplanet for fri ferdsel for både mennesker og dyr. Begge deler må utvilsomt sies å være fordeler sammenlignet med en konvensjonell utbygging hvor det er tillatt med en 90m² BRA hytte på bakkeplan.

Med henvisning til Østfold fylkeskommunes høringsuttalelse, et annekst redusert til 14,8m² BRA og vist avløpsledning er det ingenting i høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som skal være til hinder for å gi tillatelse for oppføring av omsøkte hytte.

Med vennlig hilsen

Knut Hjeltnes
Professor
Sivilarkitekt MNAL

VEDLEGG:
E-1_revA_planer_A3_100
E-2_revA_snitt_A3_100
E-3_revA_fasader_A3_100
E-4_revA_fasader illustrert med trær_A3_100
F-1_revA_situasjonskart_A3_500

Planutvalgets vedtak 26.02.2026:

Saken utsettes i påvente av kommuneadvokatens habilitetsvurdering av utvalget.

Planutvalgets behandling:

Et enstemmig utvalg erklærte Roger Søråsdekkan inhabil til å behandle saken da han er part i saken.

Ingen vara.

Voica Imrik (Ap) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes i påvente av kommuneadvokatens habilitetsvurdering av utvalget.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 26.03.2026:

Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling:

Et enstemmig utvalg erklærte Roger Søråsdekkkan inhabil til å behandle saken da han er part i saken.
Ingen vara.

Lene Jørgensen (H) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befaring.

Votering:

Usettelsesforslaget ble vedtatt med 10 stemmer (2 H, 3 FrP, 2 AP, 2 INP, 1 SP) mot 1 stemme (BYM)



Saksnr.: 2025/81426
Dokumentnr.: 12
Løpenr.: 1690/2026
Klassering: 55/52

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.02.2026	22/26
Planutvalget	26.03.2026	34/26
Planutvalget	07.05.2026	45/26

Vestre Myråsen 52

Fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, rivning av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om dispensasjon fra formålet landbruk, natur og friluftsområde for fasadeendring og ombygging av tak på eksisterende anneks godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2.
2. Søknad om tillatelse tiltak for fasadeendring og ombygging av tak på anneks samt legging av ny stikkledning godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens av 27 juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
3. Søknad om dispensasjon fra formålet landbruk, natur og friluftsområde i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 1-8 for tilbygg til fritidsbolig avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

Sammendrag

Atelier Bjølstad as søker på vegne av tiltakshaver Roger Søråsdekkkan om tilbygg til eksisterende fritidsbolig, rivning av eksisterende uthus, endring av fasader og takform på eksisterende anneks og etablering av ny stikkledning for tilknytning til privat vann og avløpsanlegg.

Eiendommen ligger i Onsøy ved Fjellkilen, innenfor landbruk, natur og friluftsområde (LNF-område) i 100-metersbelte.

Dagens bebyggelse består av en fritidsbolig på 37 m², et anneks på 20 m² og et uthus på 11 m². Det søkes om dispensasjon fra arealformål LNF og fra byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8.

Eksisterende uthus på 11 m² skal rives og erstattes av et tilbygg til eksisterende hytte på 13 m². Plattingen ved eksisterende anneks skal reduseres fra 20 m² til 5 m². Samlet bruksareal vil etter ferdigstillelse bli 70 m². Opparbeidet uteareal (plattinger og terrasse) blir 40 m² + 5 m².

Fylkeskommunen fraråder en godkjenning av prosjektet som omsøkt. Statsforvalteren mener omsøkte tiltak er i strid med nasjonale føringer for strandsonen, og vil derfor fraråde en dispensasjon.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknad om fasadeendring av eksisterende anneks og avslå søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg D1 - Situasjonsskart
- 3 3071-1 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg D2 - Situasjonsskart vann- og avløp 250513
- 4 Kart med avmerket kyststi
- 5 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E3 - Fasader
- 6 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E4 - Fasader
- 7 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E2 - Snitt fritidsbolig og anneks
- 8 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E5 - Illustrasjoner
- 9 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E1 - Plantegning
- 10 Plantegning eksisterende anneks
- 11 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E6 - Bilder
- 12 Foto av eksisterende situasjon
- 13 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg F1 - Redegjørelse
- 14 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg B1 - Søknad om dispensasjon se også oppdatert versjon vedlegg 13
- 15 Uttalelse fra Østfold fylkeskommune
- 16 Uttalelse fra Statsforvalteren
- 17 Ansvarlig søkers kommentar til innkomne høringsuttalelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/24091

Saksopplysninger

Ansvarlig søkers redegjørelse

«Det søkes om tilbygg til eksisterende fritidsbolig, endring av fasader og takform på eksisterende anneks og tilknytting av fritidseiendommen til privat vann- og avløpsanlegg.

Tiltakshaverne kjøpte eiendommen ved sommerstid i 2024, og har i tiden etter brukt eiendommen sporadisk for å bli kjent med stedet. Det har vært en nyttig bruk av tiden for å bli kjent med hvilke kvaliteter som allerede er på plass, men også hva som mangler/ bør oppgraderes.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet «innerst» i Fjellskilen som del av Faratangen hytteområde, ett godt etablert hytteområde med Stensviken hytteområde på motsatt side av kilen.

Tiltakene er planlagt med intensjon om å balansere privat arealbruk med allmenne interesser og landskapstilpasning i tråd med plan- og bygningslovens formålsparagraf.

Eksisterende situasjon

Eksisterende fritidsbolig er oppført en gang på 40-tallet med tidstypisk valmet tak.

Uteoppholdsareal er løst med platting på terreng på hjørnet mot sør-vest.

Annekset er oppført på 80-tallet med saltak og med uteplass også mot sør-vest.

På «tunet» i bakkant av fritidsboligen er det oppført et uthus som består av disponible rom for oppbevaring av redskap osv.

Totalt utgjør eiendommens bruksareal 68 m² BRA, med følgende fordeling. Eksisterende fritidsbolig 37 m² bruksareal, et anneks 20 m² bruksareal og et uthus på 11 m² bruksareal.

Tilbygg til eksisterende fritidsbolig

I forbindelse med tilknytning av vann- og avløp er det planlagt et mindre tilbygg (13m²) til fritidsboligen. Tilbygget er planlagt mot sør-øst, så langt unna vannet som mulig og vil inneholde et soverom og nytt bad. Tilbygget bygges direkte på fjell.

Den eksisterende delen inneholder stue, grovkjøkken og et mindre soverom. Her blir kjøkkenet oppgradert og det etableres et toalett, samt fasadeendringer. Opparbeidet uteplass utvides mot «bakover» og vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende situasjon.

Endring av anneks

I forbindelse med de øvrige tiltakene søkes det om å endre fasader og takform på det eksisterende annekset for å bedre tilpasse seg fritidsboligen og det tidstypiske uttrykket til bebyggelsen.

Eksisterende terrasse og overdekket areal fjernes og erstattes med en liten platting (5m²), vendt bort fra sjøen.

Tilknytning av vann- og avløp

Det søkes om tillatelse til tilknytning av eiendommen til kommunalt vann- og avløp via privat anlegg som eies og driftes av FVA AS (se vedlegg D2).

Teknisk oppgradering

Tiltakene medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1 om at tiltak skal fremme bærekraftig utvikling, god byggeskikk og hensyn til miljø og helse.

Arealer

Kommuneplanens retningslinjer gir føringer om maksimalt tillatt bruksareal på 70m² BRA, og viser til øvrige bestemmelser for fritidsbebyggelse jf. Pkt. 26 a og c-m.

Ved gjennomføring av tiltakene vil totalt bruksareal for eiendommen utgjøre 70m² BRA, 40 m² + 5m² opparbeidet uteareal hvorav 10 m² er overbygget.

Dette er i tråd med kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser for fritidsbebyggelse og vil ivareta både kommuneplanens og plan- og bygningslovens intensjon.

Hensynsone stormflo

Eksisterende bebyggelse og nytt tilbygg ligger i hensynssone for stormflo. Kommuneplanens bestemmelser tillater ikke ny bebyggelse lavere enn kote +2,5 moh. Nytt tilbygg plasseres med overkant gulv på kote ca +3,5 (som eksisterende gulv).

Hensynsone friluftsliv

Ved å redusere antall bygninger og opparbeidet uteareal mot sjøen, mener hensynet til friluftslivet ivaretas og forbedres.»

Planstatus

Tiltaksområde er avsatt til landbruk, natur og friluftsområde i kommuneplanens arealdel, plan- id 913. Angitt hensynssone er H530 friluftsliv, H320 flomfare. Eiendommen ligger i sin helhet innenfor 100-metersbelte.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser.

- 1 – Plan- og bygningslovens §1-8 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.
- 2 – Kommuneplanens formål og byggeforbud (5100 – LNF)

Begrunnelse for dispensasjon

1. Tiltakets karakter og plassering:

Tiltaket gjelder et tilbygg på beskjedne 13 m² BRA, i tillegg til justeringer på eksisterende bygg. Med bakgrunn i de faktiske forholdene på stedet, og hensynet til som byggeforbudet skal ivareta. Er tilbygget plassert lengst mulig fra sjøen og unngår inngrep i terreng eller vegetasjon. Bebyggelsen får ny kledning med naturlige farger (brun- eller gråtoner). Dette bidrar til å redusere både landskapsvirkning og privatisering mot sjø.

2. Ingen konflikt med allmennhetens interesser:

Tiltakene samlet sett er svært begrenset i omfang og vil underbygge hensynet bak bestemmelsen ved å redusere antall bygg i strandsonen, og bedre allmennhetens tilgang til sjøen.

3. I tråd med kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse:

Kommuneplanens retningslinjer pkt. 29.1 åpner for at eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet kan utvides til maksimalt 70 m² BRA under visse forutsetninger. Dette tiltaket holder seg innenfor rammene og legger til rette for forutsigbar saksbehandling.

4. Ikke i strid med nasjonale eller regionale interesser:

Tiltaket påvirker ikke nasjonalt viktige landskapsområder, kulturminner, biologisk mangfold eller jordbruksområder, og ligger innenfor allerede utviklet hytteområde.

5. Bedret miljøstandard:

Tiltaket medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1.

Med dagens tilstand i Oslofjorden og spesielt i den grunne bukta, Fjellkilen, ser vi det om særdeles viktig å stoppe praksisen med utedo og få behandlet kloakk på en god måte, som er tilfelle når dette tiltaket er gjennomført.

6. Naboer

Naboer er positive til tiltaket, uten merknader. Og naboerklæring for avstand til grense er innhentet.

Med bakgrunn i ovenstående begrunnelser, mener vi søknadene om dispensasjon kan innvilges i tråd med plan- og bygningslovens formål (§1-1) og bestemmelser om dispensasjon (§19-2).»

Uttalelse fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud og Akershus datert 22.09.2025

«I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Omsøkte tiltak innebærer blant annet riving av eksisterende uthus på 11 m² og oppføring av tilbygg til hytta på 13 m². Eksisterende uthus ligger delvis i bakkant av hytta, og er lite synlig fra sjøen og strandsonen mellom hytta og sjøen. Omsøkte tilbygg er planlagt oppført på sør – sørvestsiden av hytta, og vil dermed bli liggende betydelig mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet enn dagen uthus. Tilbygget vil også bli liggende nærmere sjøen enn uthuset.

I henhold til gjeldende statlige planretningslinjer skal alternative plasseringsmuligheter alltid

vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak. Det er positivt at en ønsker å redusere antall bygninger på eiendommen, men dette må ikke medføre at den gjenværende bebyggelsen blir liggende mer fremtredende i strandsonen.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Slik saken foreligger kan ikke vi se at tiltaket vil medføre noen vesentlige fordeler for de allmenne interesser som skal ivaretas i strandsonen. Det er positivt at det planlegges en oppdatert sanitærløsning, men vi kan ikke se at tiltaket totalt sett vil medføre fordeler for allmennhetens interesser i strandsonen. Om det eventuelt skal gis dispensasjon til et tiltak på eiendommen, mener vi at det må utarbeides en alternativ løsning hvor de interesser som er nevnt i vår vurdering blir bedre ivaretatt.

Vi mener omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for strandsonen. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. Vi vil se mer positivt på et alternativt forslag hvor de interesser som er nevnt i vår vurdering blir bedre ivaretatt.»

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune datert 24.09.2025

«Med bakgrunn i Kystsoneplanen for Østfolds pkt. 8.6, vedrørende dispensasjoner i 100-metersbeltet, mener vi at det ikke bør gis dispensasjon uten bearbeiding av prosjektet. Vi har ikke innvendinger på at fritidsboligen utvides til samlet BRA 70 m², men mener plasseringen er i strid med prinsippene i strandsoneforvaltningen både i kommuneplanens arealdel, kystsoneplan for Østfold og de statlige planretningslinjene.

I kommuneplanens arealdel § 26 står det i a) Ved riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse skal det vurderes om bebyggelsen kan flyttes til en mindre eksponert beliggenhet på eiendommen, eller om endret plassering gir bedre forhold for allmennheten. Riving forutsetter at det ikke etterlates vesentlige spor i terrenget. Ved vesentlig utvidelse av fritidsbebyggelse skal det legges betydelig vekt på landskapstilpasning og å minimere bygningens eksponering i landskapsbildet.

Vår regional kystsoneplan for Østfold sier at Fritidsbebyggelsens beliggenhet må være en del av den konkrete vurderingen. Hytter som ligger nært vannet og/eller eksponert i landskapet bør på et generelt grunnlag vurderes strengere enn hytter som ligger lenger fra vannet og er mindre eksponert. Tilsvarende gjelder hytter som ligger nær badeområder, stier eller andre områder med allmenne interesser.

Det kan vurderes som en fordel om uthus eller andre mindre bygninger på eiendommen rives, slik at bebyggelsen samles til en enhet. Dette kan forsvare at et tilsvarende areal som rives kan bygges på hytta.

Gjenoppføring på annet sted bør vurderes dersom ny plassering gir bedre forhold for allmenheten.

Østfold fylkeskommune mener at tilbyggets plassering er i strid med føringene i strandsonen, og ikke vil «gagne allmenheten». Både fritidsbolig og anneks ligger på det minste 12-13 meter fra sjøen. Det nye tilbygget vil ligge vesentlig mer eksponert, i den retningen som er mest synlig, og på en høyde i terrenget, sammenlignet med uthuset som skal rives. Vi mener derfor tilbygget bør få en plassering lenger vekk fra sjøen. Tilbygget er vist på det minste 3,1m fra tomtegrense mot nabo, og bør sees i sammenheng med plan- og bygningslovens § 29-4 som sier at det skal være 4 meter fra tomtegrense. Vi ser at en annen plassering bak

hytta også kan utfordre denne paragrafen, men kommunen kan gi samtykke til annen plassering, spesielt dersom nabo samtykker.

Anneks

Stiller spørsmål til lovlighet.

Uteareal

Viser til føringene i kommuneplanen kun er retningslinjer.

Friluftsliv

Ut fra kart, er det en sti gjennom eiendommen, mellom fritidsboligen og annekset. Det er ikke registrert noen fotruter over eiendommen. Kyststien går i eiendomsgrensa mot nordøst. Bygningene ligger i område som kommunen har registrert som viktig friluftslivsområde.

Konklusjon

Vi fraråder en godkjenning av prosjektet som omsøkt. Vi ser at riving av uthus, reduksjon av annekset og nye VA-løsninger kan bidra positivt med tanke på hensynene i 100-metersbeltet, men vi mener at tilbyggets plassering må ligge mindre eksponert, lenger fra vannet.»

Ansvarlig søkers kommenter til høringsinstansene

Av uttalelsene mener vi det er følgende punkter som bør besvares og redegjøres for.

- Plassering (her under avstand til sjøen, tilpasning til terreng og allmennhetens interesser)
- Alternativ plassering
- Lovligheten av anneks
- Opparbeidet uteareal
- Vann- og avløpsledninger

Området og de faktiske forholdene

Fylkeskommunen viser til deres regionale kystsoneplan for Østfold som sier at «Fritidsbebyggelsens beliggenhet må være en del av den konkrete vurderingen. Hytter som ligger nært vannet og/eller eksponert i landskapet bør på et generelt grunnlag vurderes strengere enn hytter som ligger lenger fra vannet og er mindre eksponert. Tilsvarende gjelder hytter som ligger nær badeområder, stier eller andre områder med allmenne interesser.»

Med bakgrunn i dette mener vi det er viktig å belyse de faktiske forholdene på stedet, som har vært bakgrunn for prosjektering av det planlagte tiltaket.

Som nevnt i den opprinnelige redegjørelsen ligger eiendommen innerst i Fjellskilen og i et godt etablert hytteområde, med tilsvarende hytteområdet på motsatt side av kilen. Fritidsboligen ligger på en liten fjellkulle med lavt terreng rundt (kote +1 til 1,5m).

Kilen er grunn med dybder på ikke mer enn 0,6 til 1,1m i nærheten til hytta, og benyttes i hovedsak som ankerplass for båter som tilhører fritidsboligene i området. Det er i praksis ikke mulig å ferdes med båt lenger inn i kilen en der fritidsboligen ligger.

Kyststien passerer i bakkant (nord) for eiendommen og går sørover til Faratangen med flere populære badestrender. Innerst i Fjellskilen derimot er det ikke dybde eller vannkvalitet som oppmuntrer til bading. Området i fremkant av hytta er som resultat av dette svært lite benyttet av andre enn tiltakshaver.

På grunn av topografien, bekker nord og sør-vest for eiendommen og vegetasjonen på stedet, vil allmenhetens ferdsel foregå i all hovedsak langs kyststien i nord av eiendommen. Dersom man skal ferdes ut på odden vil adkomsten for offentligheten være fra nord over «tunet» mellom bebyggelsen, noe tiltakshaver er positiv til og som

har vært et viktig moment ved prosjektering av tiltaket.

Omsøkt plassering

Sett i lys av de faktiske forholdene på stedet og de naturlige adkomstveiene, mener vi den planlagte løsningen i størst mulig grad gir fordeler for allmennheten, og tiltakshaver. Ved å redusere bebyggelsen der allmennheten først vil møte den, og minske følelsen av å «trenge seg på».

Ved å plassere tilbygget som omsøkt blir det liggende bak den eksisterende delen, og vil oppleves minst mulig fra den naturlige adkomsten fra nord-øst. Også reduksjonen av opparbeidet utearealer i tilknytning til annekset vil gi en luftigere passasje mellom bebyggelsen.

I den beskjedne graden det vil være personer som ferdes med båt så langt inn i kilen (pga. liten dybde), vil fritidsboligen i praksis sees/ oppleves fra sør-vest i vika. Med tilbyggets planlagte plassering vil det da ligge innenfor det eksisterende fasadelivet og i liten grad være synlig for de som ferdes på sjøen.

Alternativ plassering av tilbygget

I forarbeidet til søknaden ble det vurdert alternative plasseringer.

En utvidelse på «baksiden» mot nord-øst ble også vurdert som et alternativ, men dette mener vi vil være negativt da det medfører at tilbygget må plasseres på «stylter» av hensyn til det naturlige terrenget og flomfaren på stedet. Vi vil også påpeke at dette vil dekke til den opprinnelige muren, som fremstår som ett godt eksempel på god stenhuggertradisjon.

Som nevnt over mener vi at dette vil være negativt for allmennhetens tilgang til vannkanten da bebyggelsen vil fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Utbygging mot vest eller mot øst er tidlig i prosessen vurdert som uegnede alternativer. En forlengelse eller tilbygg plassert lenger mot øst, vil på grunn av det fallende terrenget gi unødvendige høy grunnmur og som nevnt over vil bebyggelsen fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Anneksets lovlighet

Det vedlegges av godkjente tegninger.

Opparbeidet utearealer

Er klar over at dette må leses som retningslinjer i dette tilfellet.

Vann- og avløpsledninger

Som beskrevet i vår søknad om dispensasjon vil dette være en forutsetning og en del av fordelene som taler for innvilgelse av dispensasjon.

Vann- og avløp – uttalelse fra kommunalteknikk

«Det søkes om tilknytning av vann og avløp for en fritidsbolig med kp- villastasjon/ pumpestasjon/-kum på eiendommen. Stikkledninger for vann og avløp er vist på situasjonskart vann- og avløp, disse knyttes til VA- anlegget Faratangen som er utbygd i etapper fra 1 til 12. Det opplyses at det ikke er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket.

Alle arbeider skal utføres i henhold til Fredrikstad kommunes standard abonnementsvilkår for vann og avløp, samt va- normen. Tiltakshaver og ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med og følge gjeldende bestemmelser:

- Stikkledninger for vann- og spillvann skal etableres sikret mot frost, hvis ikke frostfri tilstand oppnås skal ledninger tilføres varme eller isoleres.*

- *Ledninger skal ha tilstrekkelig overdekking og ikke være synlige eller til sjenanse for nabo eller annen part.*
- *Vi gjør oppmerksom på att ved eventuelt bruk av private vannkilder som cisterne, borrevann mv. skal disse være fysisk frakoblet offentlig nett. Dette grunnet faren for tilbakestrømming. Disse kan om det ønskes opprettholdes som ett eget lukket anlegg for bruk til vanning, mv.*
- *Eventuell vannmåler skal monteres frostfritt, plomberes og dokumenteres via «Entreprenørportalen» Gemini fagsystem.*
- *Tak- og dreisvann skal håndteres på egen grunn/terreng som angitt i søknad. Vannet må ikke være til sjenanse for naboer/annen part.*
- *Ved tilknytting til private vann- og avløpstikkledninger, er tiltakshaver selv ansvarlig for at de privatrettslige forholdene er i orden for dette. Dette gjelder også ved kryssing av annen privat grunn.*

Asbuil/innmålingsdokumentasjon skal leveres i digitalt filformat i henhold til gjeldende sosistandard, med x-, y-, og z-koordinater samt ledningsregistreringsforskriften. I tillegg skal det foreligge et revidert ledningskart (pdf-format) med informasjon om trasé som utført (plassering av ledninger i terreng), vinkling, dimensjon, materiale og VA-utstyr (bakkekraner/kummer, grenpunkt, etc. Mer informasjon om krav til ferdigdokumentasjon av va- anlegg finnes i Fredrikstad kommunes VA-norm.

Sanitærabonnement

Før fritidsboligen tilknyttes, og vann- og avløp tas i bruk. Skal søknad om sanitærabonnement være innsendt til Virksomhet Vann og avløp. Søknad om sanitærabonnement skal omsøkes via «Entreprenørportalen» i Gemini.»

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

Nabovarsel

I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det fremkommer at ingen av naboene hadde merknader til søknaden din.

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Ny stikkledning

Omsøkte ledningstrasé/stikkledninger i strandsonen vurderes å være søknadspiktig etter pbl. § 20-3. Det er likevel slik at dersom tiltaket kommer i strid med arealformålet eller vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen, eller kommer i strid med de hensyn som ligger bak strandsonevernet, vil tiltaket automatisk kreve dispensasjon. Hvorvidt dispensasjon er påkrevd må avgjøres ut fra en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Dersom ledningene legges i grunnen på en måte som ikke vil gi varige sår i terrenget eller vanskeliggjøre

gjennomføringen av planen, er ikke dispensasjon nødvendig. Stikkledningen må også være dirkete i tilknytning til et byggverk som er omfattet av tillatelse etter plan- og bygningsloven. Ut ifra dette vurderes at det ikke er nødvendig med en dispensasjonsbehandling for legging av ny stikkledning. Det forutsettes at arbeidene gjøres skånsomt og arealet som berøres tilbakeføres og revegeteres der dette er aktuelt. Stedegne masser skal benytte som topplag.

Vurdering av dispensasjon

Bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon dersom begge vilkårene i loven er oppfylt. Det første vilkåret er at hensyn som ligger bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjonen må være større enn ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av fordeler ved dispensasjonen i den enkelte sak. Ved dispensasjon fra loven og forskrift til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Reglene om dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommuneplanen er kommunenes overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Det bør vurderes om en dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse, vil gi en vanskelig håndterbar praksis, som på sikt vil medføre økt privatisering av strandsonen.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Det bør heller ikke dispenseres fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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 ikke skal 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 alltid skal vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak.

I henhold til ovennevnte statlige planretningslinjer skal det legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen. Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen.

LNF-formålet betyr at det ligger et dobbelt byggeforbud i området, både byggeforbud som følge av 100 m-beltet og som konsekvens av formålet LNF. Ved vurdering av dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i 100- metersbeltet, skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenninteresser, dette følger direkte av plan- og bygningslovens § 1-8.

Blir hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet og arealformålet vesentlig tilsidesatt?

Først vurderes vilkåret om hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet og arealformålet blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Byggeforbudet i 100- metersbeltet (jfr. Plan- og bygningslovens § 1-8)

Etter plan- og bygningslovens § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100- metersbeltet langs sjøen. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrenselse er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det skal tas særskilt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hovedformålet med byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen er å sikre allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I lovkommentaren er det presisert at byggeforbudet er kraftig innskjerpet i ny lov.

Arealformålet i plan- og bygningslovens § 11-6, annet ledd:

Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Det følger av lovkommentaren at LNF- formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. Man kan si at LNF- formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Det fremgår av retningslinjene at bygging og landskapsinngrep ikke skal tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre den eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Ytterligere privatisering av gjentetting av strandarealer skal unngås.

Ansvarlig søker mener at en utvidelse på baksiden mot nord-øst vil være negativt, da tilbygget må plasseres på «stylder» av hensyn til det naturlige terrenget og flomfaren på stedet. Det vises også til den opprinnelige muren som fremstår som et godt eksempel på god stenhuggertradisjon. En forlengelse eller tilbygg plassert lenger mot øst, vil på grunn av det fallende terrenget gi en nødvendige høy grunnmur og som nevnt over vil bebyggelsen fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Statsforvalteren viser til at tiltaket ligger innenfor det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Området anses som særlig sårbart, og nasjonale retningslinjer legger opp til en restriktiv praksis for å sikre allmennhetens tilgang, naturverdier og landskapskvaliteter i strandsonen. Etter Statsforvalterens vurdering foreligger det ingen vesentlige fordeler for allmenne interesser. Tiltaket anses å være i strid med de nasjonale føringene og vil bidra til ytterligere nedbygging av strandsonen, og Statsforvalteren kan derfor ikke anbefale tiltaket godkjent. Østfold fylkeskommune mener at tilbyggets plassering er i strid med føringene i strandsonen, og ikke vil «gagne allmenheten». Det nye tilbygget vil ligge vesentlig mer eksponert, i den retningen som er mest synlig, og på en høyde i terrenget, sammenlignet med uthuset som skal rives. De mener derfor tilbygget bør få en plassering lenger vekk fra sjøen.

Tilbygget planlegges oppført mot sørøst som en forlengelse av en ny overbygd veranda. Etter gjennomføringen vil den totale utstrekningen i sørøstlig retning være 8 meter. En arealøkning på 2 m² for selve hytta kan, som følge av innlegging av vann og avløp, i noen grad anses akseptabel. Annekset er godkjent med et terrasseareal på 20 m² og fritidsboligen er godkjent med et areal på 20 m², samlet 40 m² for eiendommen. Det søkes om å rive 15 m² av terrassearealet som ligger ved annekset og tilføre de arealene foran fritidsboligen og

samlet terrassearealer blir på 45 m², som gir en økning på 5 m². Selv om uthuset fjernes, vil tiltaket fortsatt påvirke allmennhetens opplevelse av området, ettersom bygningsmassen får og har en markant og dominerende utstrekning på tomten.

Kommuneplanens retningslinjer § 29 sier at utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse kan vurderes innenfor rammene angitt i punkt a og c-n under bestemmelse § 26 fritidsbebyggelse. Samlet bruksareal kan vurderes økt men ikke over totalt 70 m². § 26 har blant annet bestemmelser om høyder og størrelser på opparbeidet uteareal /terrassereal som tillates. Retningslinjene er maksimalt utnyttet med hensyn til både bruksareal og uteareal.

I motsetning til en bestemmelse er en retningslinje kun veiledende og bør kunne legges til grunn dersom forholdene for allmenheten bedres. Dette er ikke tilfelle her, den samlede bygningsmassen på eiendommen vil fremstå som vesentlig mer eksponert.

Sett hen til ovennevnte vurdering og til innkomne uttalelser finner kommunedirektøren at omsøkte tilbygg kommer ytterligere i konflikt med hensynet til friluftsliv, natur og landskap, og allmennhetens interesser. Forholdet til viktige allmenne hensyn er ikke avklart. Tiltaket fører ikke til en forbedring av den eksisterende situasjon på stedet.

Kommunedirektøren vurderer at en dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig undergraver de intensjoner som ligger til grunn for planen og formålet. Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformålet (plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 11-6, annet ledd) blir vesentlig tilsidesatt.

Ombygging av annekset

I tillegg til fasadeendring og ombygging av taket skal plattingens areal reduseres og overbygd terrasseareal fjernes. Det totale uteareal reduseres fra 20 m² til 5 m². I motsetning til tilbygget til fritidsboligen vil eksponeringen på annekset bli noe mindre for landskapsbildet og allmenhetens interesser blir bedre ivaretatt. Kommunedirektøren vurderer at en dispensasjon for ombyggingen av annekset ikke tilsidesetter hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Fordeler og ulemper ved dispensasjon

For å kunne gi dispensasjon er det ikke tilstrekkelig at hensynet bak lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, må også være klart større enn ulempene. Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper for annekset

Prosjektet får en god arkitektonisk bygningsutforming og blir etter ombygging bedre tilpasset fritidsboligen på tomten. Det totale uteareal reduseres fra 20 m² til 5 m². Anneksets eksponering mot sjø reduseres som er en fordel for allmenheten. Kommunedirektøren ser etter dette ingen ulemper for fasade og takendring på annekset.

Fordeler og ulemper for tilbygg til fritidsbolig

Det er en fordel at fritidseiendommen tilknyttes vann- og avløp. Bortsett fra dette vurderes fordelene ved tiltaket og tilfalle utelukkende tiltakshaver. Personlige fordeler for søker kan ikke vektlegges i vurderingen. Det planlagte tilbygget vil fremstå som vesentlig mer eksponert enn dagens løsning, plassert i den retningen som er mest synlig fra omkringliggende arealer og på en høyde i terrenget som øker den visuelle påvirkningen. Bruksarealet på fritidsboligen og terrassearealet økes som følge av søknaden som fører til

en ytterligere nedbygging av strandsone. Selv om riving av et ekstra bygg på eiendommen kan fremstå som en fordel, vil det i dette tilfelle ikke være gjeldene da det ligger i nærhet til fritidsboligen sammenlignet med annekset og at tilbygget vil være mer eksponert. Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket innebærer noen fordeler som taler for å imøtekomme en dispensasjon.

Konklusjon

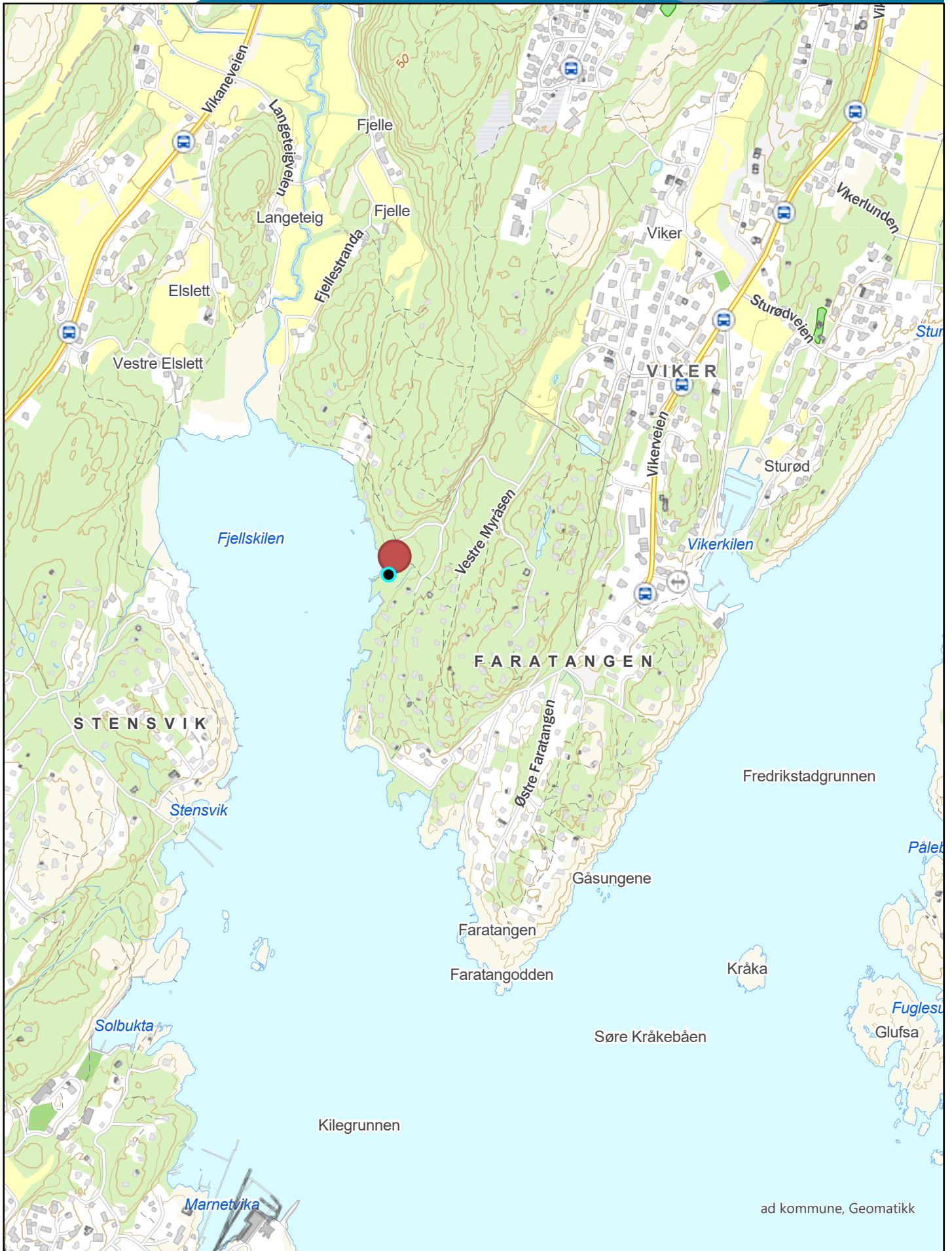
Eiendommens bruksareal anses å være i tråd med retningslinjer i kommunens arealplan. Imidlertid er retningslinjene av veiledende karakter, og skal til forskjell fra f.eks. bestemmelser ikke tolkes som rettigheter.

Det skal utøves en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og til utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Det fremgår også av plan- og bygningslovens bestemmelser § 19-2, 4 ledd at kommunen ikke bør «*dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden*». Statsforvalteren har vært tydelig i sin konklusjon om at tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer og at en alternativ plassering bør vurderes. Til tross for dette har tiltakshaver valgt å opprettholde søknaden. Kommunedirektøren mener det finnes løsninger som ikke er vurdert på hvordan den totale bygningsmassen kan gjøres mindre eksponert.

Kommunedirektøren kan ikke se at omsøkte tiltak fører til en klar forbedring av den eksisterende situasjonen for området. Tiltaket vil ikke føre til en vesentlig forbedring med hensyn til landskapstilpasning og eksponering mot sjøen, og finner etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon og uttalelser at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig som omsøkt.

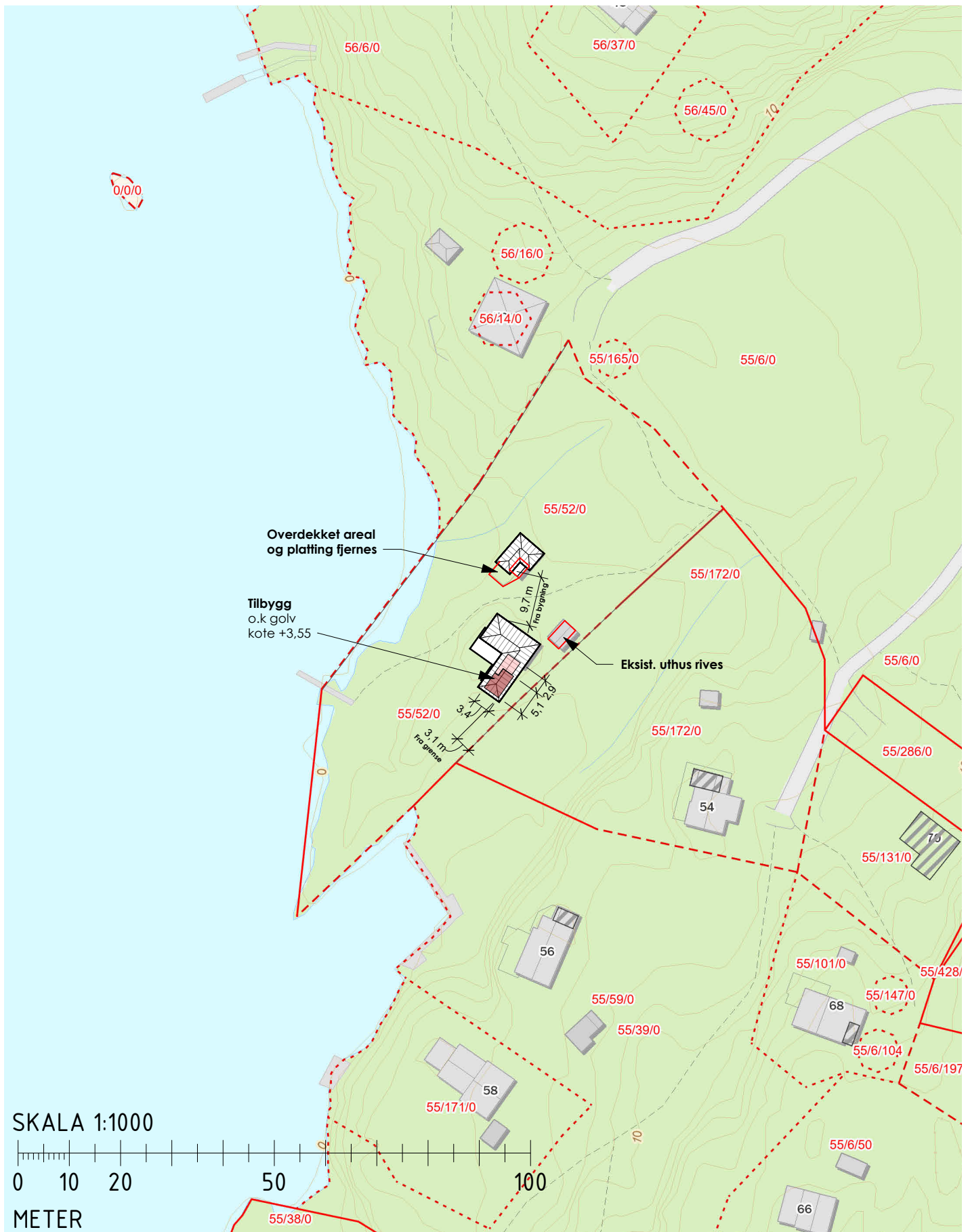
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknad om fasadeendring og ombygging av tak på annekset og søknad om ny stikkledning som omsøkt.

Søknad om dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i 100-metersblete for tilbygget anbefales avslått.



0 300 Meter
Målestokk 1:10 000

Dato 10.02.2026



Atelier Bjølstad

PER BJAR – HENRIK EVENSEN – JONAS LARSEN
 Verkstedveien 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
 40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

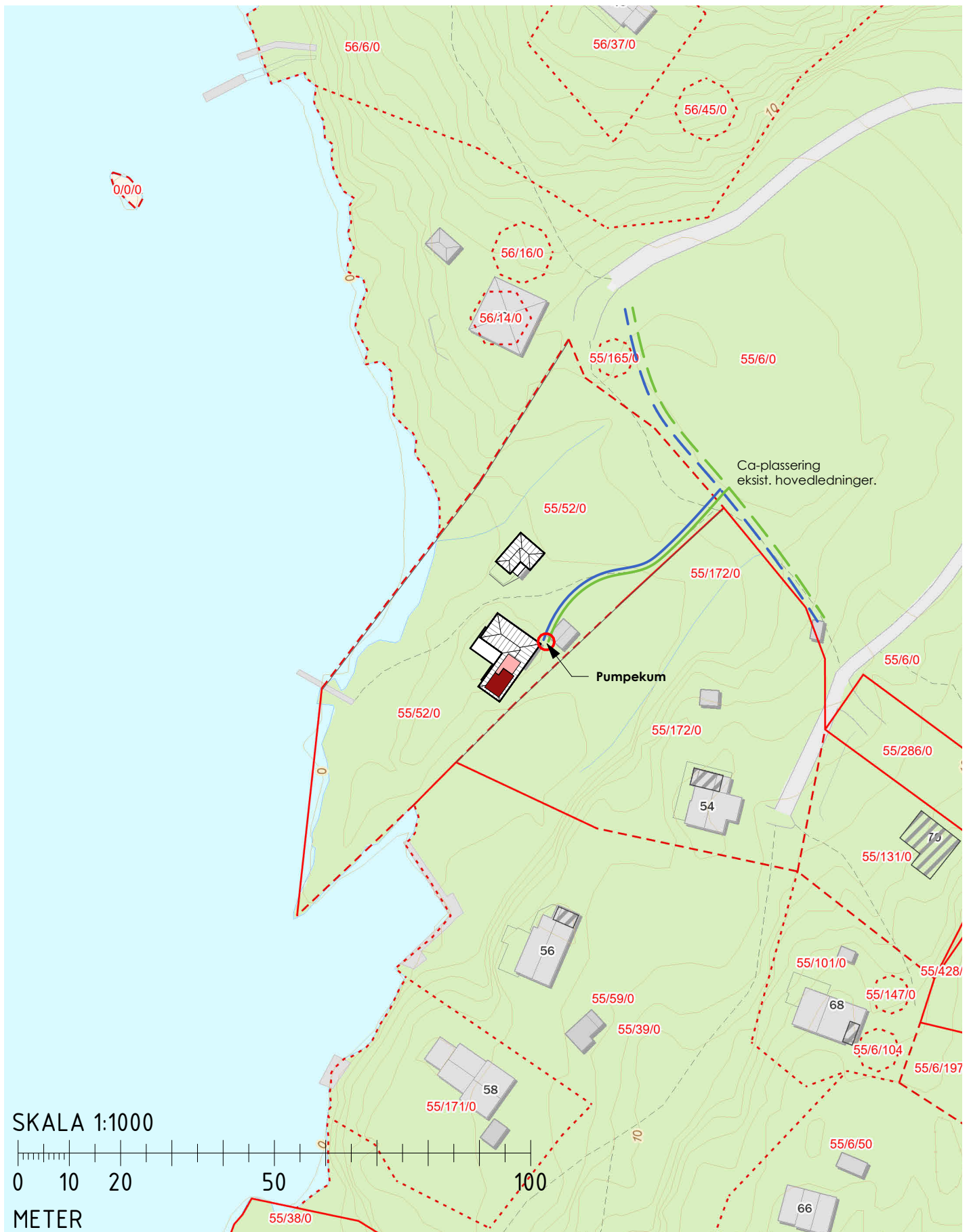
Prosj.nr.: 3071-1

Prosj. adresse.: Vestre Myråsen 52, 1622 Gressvik

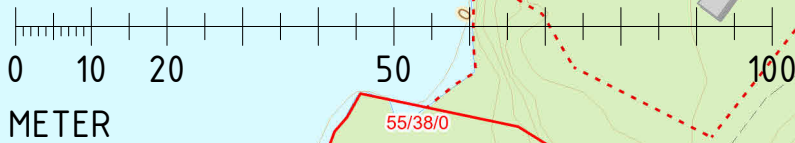
Gnr. / Bnr. / Festenr.
 55 52

Skala: 1:1000

Dato: 13.05.25



SKALA 1:1000



METER

Atelier Bjølstad

PER BJAR – HENRIK EVENSEN – JONAS LARSEN
 Verkstedveien 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
 40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

Prosj.nr.: 3071-1

Prosj. adresse.: Vestre Myråsen 52, 1622 Gressvik

Gnr. / Bnr. / Festenr.
 55 52

Skala: 1:1000

Dato: 13.05.25

Oversiktskart med dybder

1 : 7000

Vedlegg D-4



Atelier Bjølstad

Verkstedveien 4, 1671 Kråkerøy
post@atelierbjolstad.no - Tlf 40 49 61 00

Oppdragsgiver:
Roger Søråsdekan
Prosjekt
Vestre Myråsen 52
Vestre Myråsen 52
1622 Gressvik

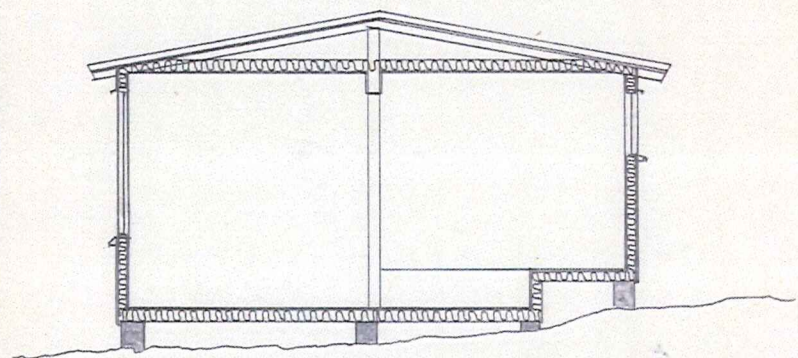
Tegningsnavn
Oversiktskart

Prosjektnr.: 3071-1	Tegnet av: H.E	Format: A4	Målestokk: 1 : 7000	Dato: 19.11.2025
G.nr./B.nr.: 55 / 52	Prosjektfase: Byggemelding		Rev.:	

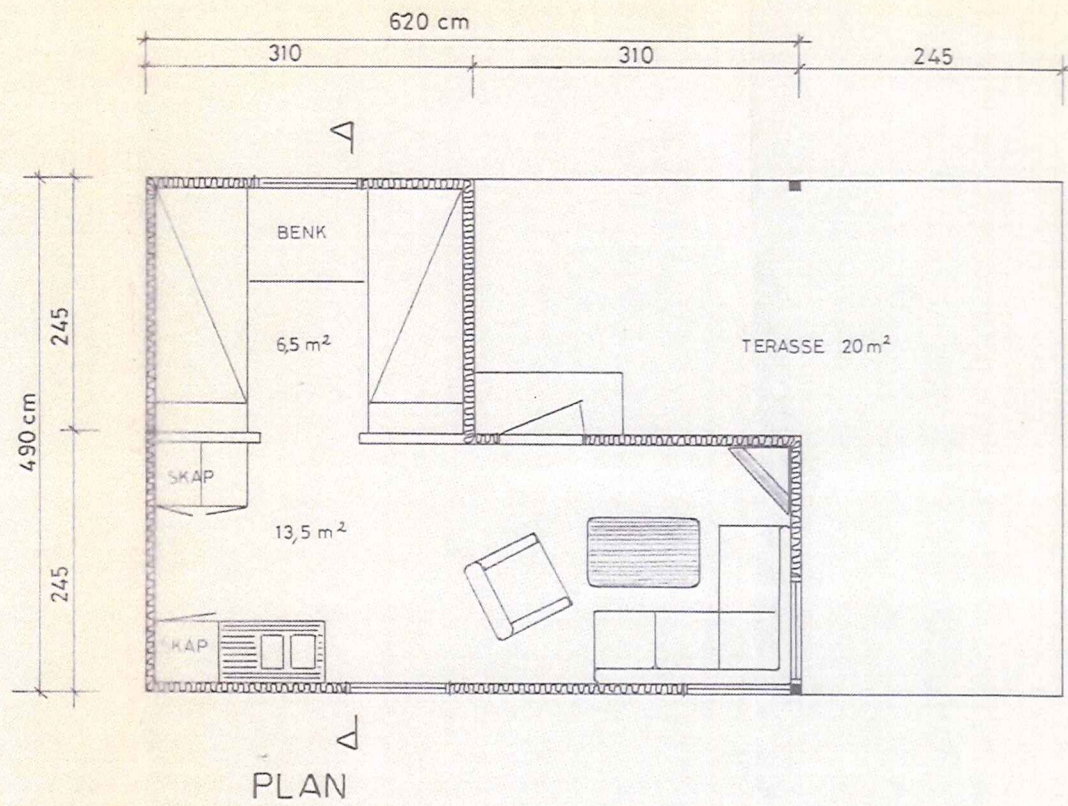
Tegningsnr.:
A.10.00.004

383

Rev	Dato	Tekst	Tegn.

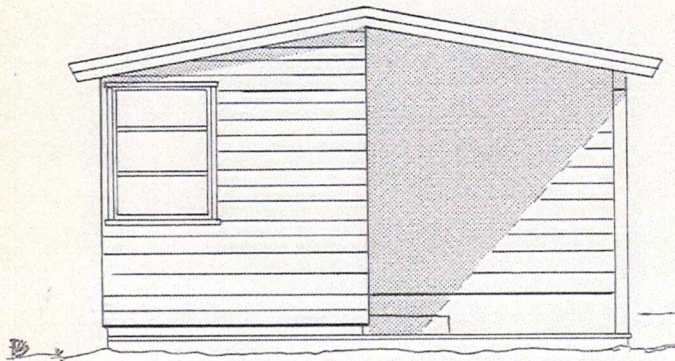


SNITT

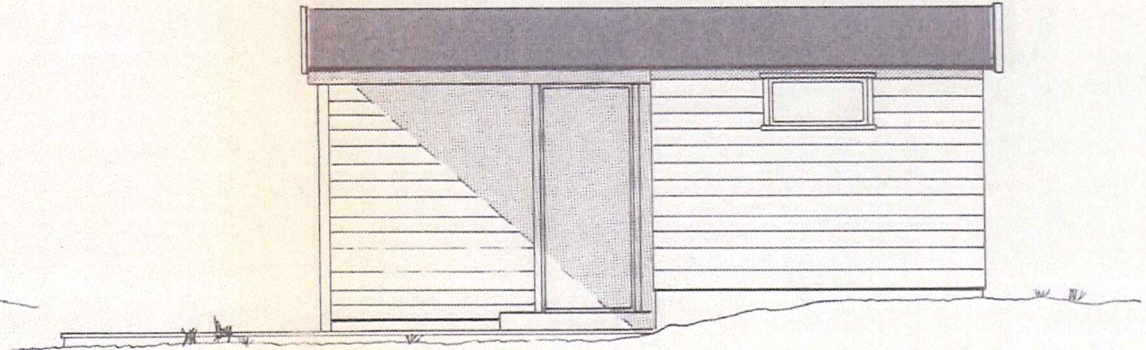


PLAN

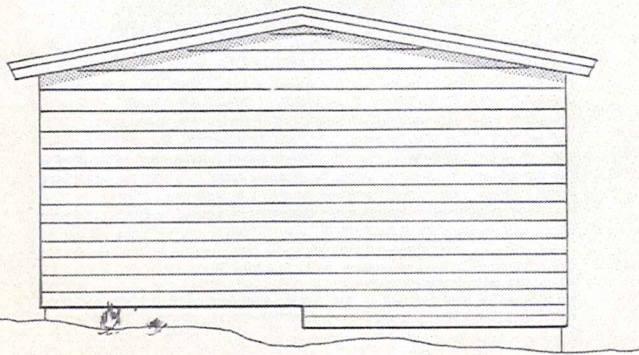
A	REV		REV GJELDER	AVD.	DATE
PROSJEKT	JAN LARSEN OMBYGGING TIL 23 m ²			AVD.	
TEGN. VEDR.	HYTTE NR 220 GJETTHEIM			MÅLESTOKK	1: 50
	TEGN.	ANSV.	ARKIV	DATE	8.6.82
	S.H.				



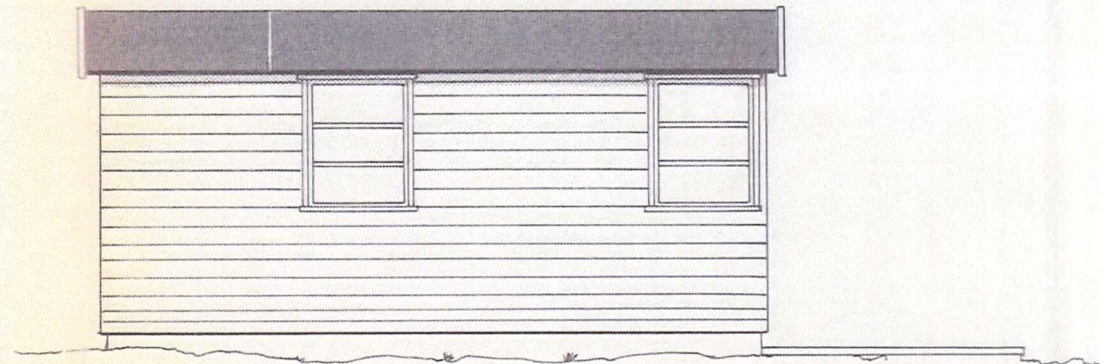
FASADE SYD



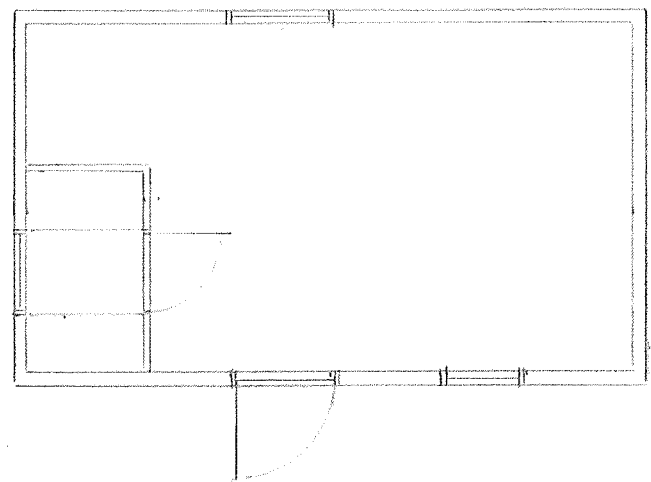
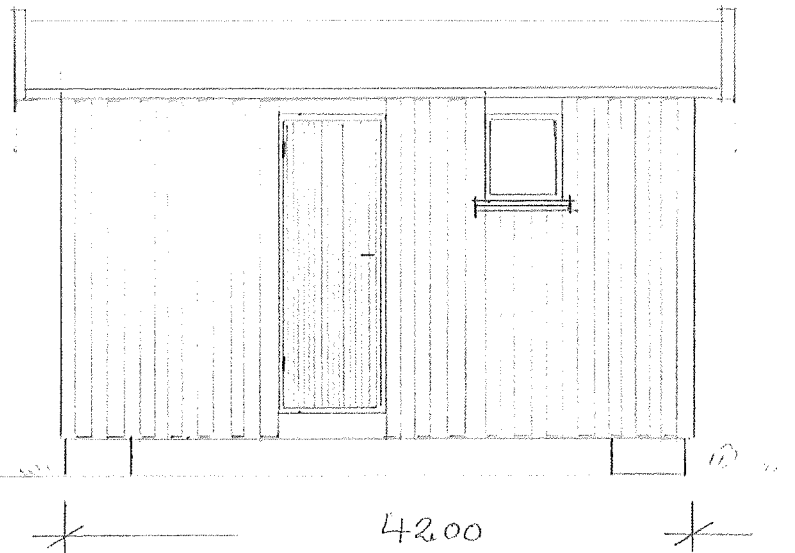
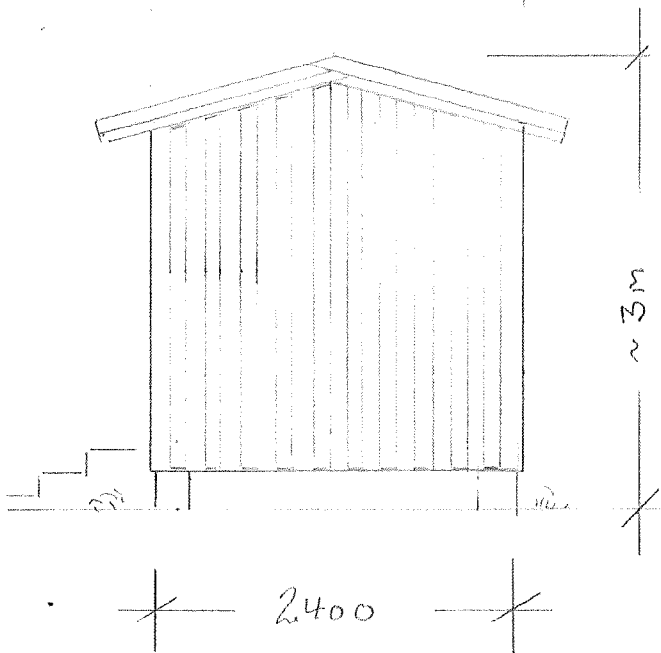
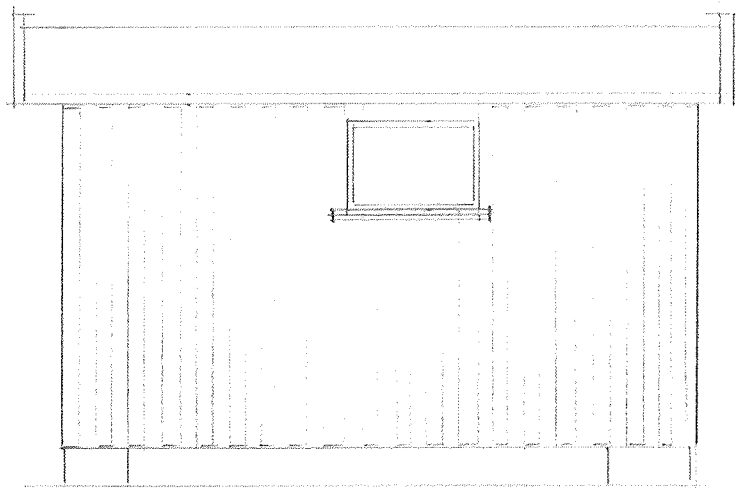
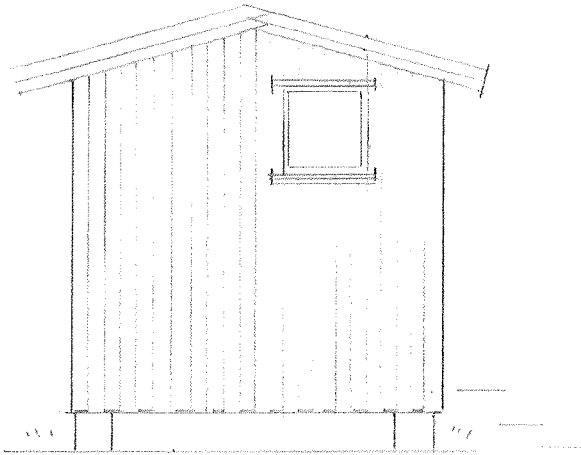
FASADE ØST



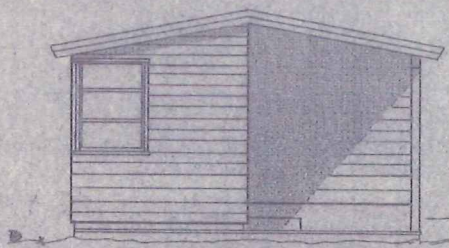
FASADE NORD



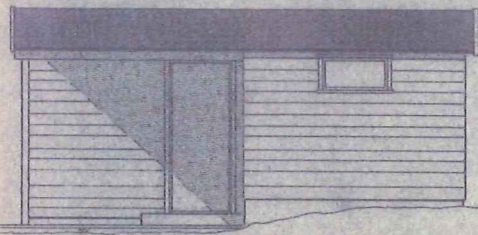
FASADE VEST



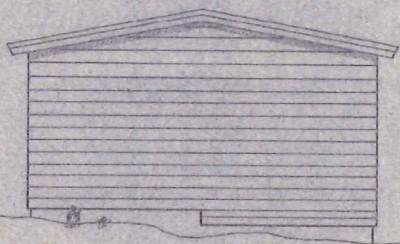
LITHUS 10 m²
JAN LARSEN



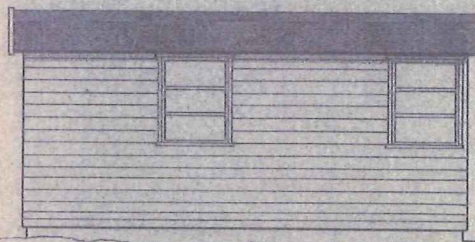
FASADE SYD



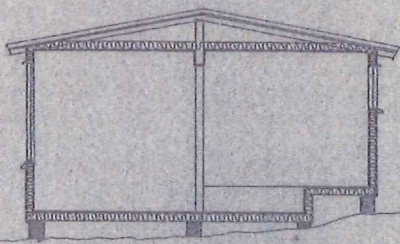
FASADE ØST



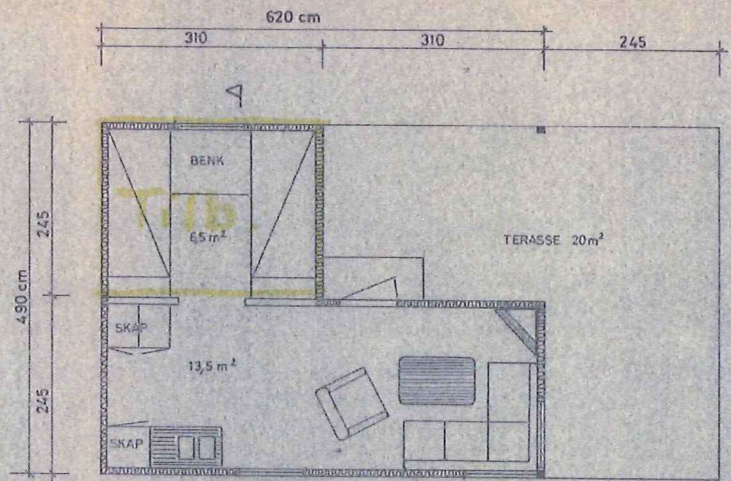
FASADE NORD



FASADE VEST



SNITT



PLAN

A	REV	REV GJELDER	AVD.	DATO
	PROSJEKT	JAN LARSEN OMBYGGING TIL 23 m ²		
	TEGN VEDR.	HYTTE NR 220 GJETTEIM	MÅLESTOKK 1: 50	DATO 8.6.82
			TEGN. <i>S.S.</i>	ANSV.
				ARKIV





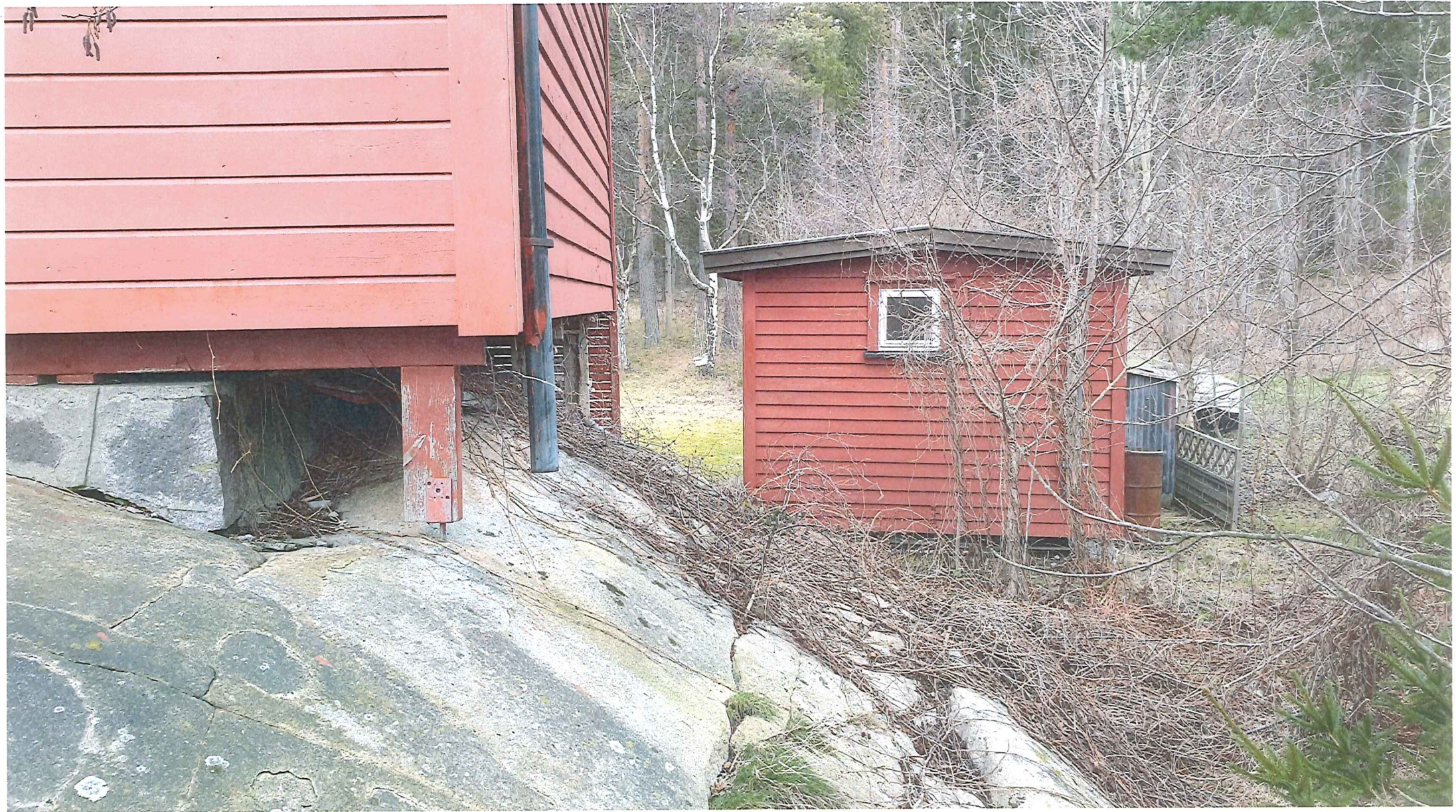












Atelier Bjølstad

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

Vedlegg F-1

3071-1 Redegjørelse 2502

Fredrikstad 18.08.2025

REDEGJØRELSE

Søknad om tillatelse til tiltak - rammetillatelse

Vestre Myråsen 52, gnr 55, bnr 52, 1622 Gressvik

Tiltakshaver: Roger og Inger Johanne Søråsdekkan, Holmelia 17 1675 Kråkerøy

Det vises til vedlagte tegninger og kart, byggesaken gjelder følgende forhold:

- Tilbygg til eksisterende fritidsbolig
- Endring av fasader og takform på eksisterende uthus
- Tilknytning av fritidseiendom til privat vann- og avløpsanlegg

Tiltakshaverne kjøpte eiendommen ved sommerstid i 2024, og har i tiden etter brukt eiendommen sporadisk for å bli kjent med stedet. Det har vært en nyttig bruk av tiden for å bli kjent med hvilke kvaliteter som allerede er på plass, men også hva som mangler/ bør oppgraderes.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet «innerst» i Fjellskilen som del av Faratangen hytteområde, ett godt etablert hytteområde med Stensviken hytteområde på motsatt side av kilen.

Tiltakene er planlagt med intensjon om å balansere privat arealbruk med allmenne interesser og landskapstilpasning i tråd med plan- og bygningslovens formålsparagraf.

Eksisterende situasjon

Eksisterende fritidsbolig er oppført en gang på 40-tallet med tidstypisk valmet tak. Uteoppholdsareal er løst med plattning på terreng på hjørnet mot sør-vest.

Annekset er oppført på 80-tallet med saltak og med uteplass også mot sør-vest.

På «tunet» i bakkant av fritidsboligen er det oppført et uthus som består av disponible rom for oppbevaring av redskap osv.

Totalt utgjør eiendommens bruksareal 68 m² BRA, med følgende fordeling.

Eksist. Fritidsbolig	= 37 m ² BRA
Eksist. Anneks	= 20 m ² BRA
Eksist. Uthus	= 11 m ² BRA

Tilbygg til eksisterende fritidsbolig

I forbindelse med tilknytning av vann- og avløp er det planlagt et mindre tilbygg (13m²) til fritidsboligen. Tilbygget er planlagt mot sør-øst, så langt unna vannet som mulig og vil inneholde et soverom og nytt bad. Tilbygget bygges direkte på fjell.

Den eksisterende delen inneholder stue, grovkjøkken og et mindre soverom. Her blir kjøkkenet oppgradert og det etableres et toalett, samt fasadeendringer. Opparbeidet uteplass utvides mot «bakover» og vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende situasjon.

Endring av anneks

I forbindelse med de øvrige tiltakene søkes det om å endre fasader og takform på det eksisterende annekset for å bedre tilpasse seg fritidsboligen og det tidstypiske uttrykket til bebyggelsen.

Eksisterende terrasse og over dekket areal fjernes og erstattes med en liten platting (5m²), vendt bort fra sjøen.

Tilknytning av vann- og avløp

Det søkes om tillatelse til tilknytning av eiendommen til kommunalt vann- og avløp via privat anlegg som eies og driftes av FVA AS (se vedlegg D2).

Anlegget forutsettes å ivareta kommuneplanens krav til VA-anlegg.

Teknisk oppgradering

Tiltakene medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1 om at tiltak skal fremme bærekraftig utvikling, god byggeskikk og hensyn til miljø og helse.

Planstatus

Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Fredrikstad (2023 – 2035) og er avsatt for følgende formål og hensynssoner.

- 5100 – LNF – tiltak for stedbunden næring
- H320 – Stormflo
- H530 – Hensyn friluftsliv

Hytter i LNF-formål i 100 m-beltet

På grunn av LNF-formålet i kommuneplanen og eiendommens plassering i 100 m-beltet, er tiltakene avhengig av søknad om dispensasjon fra både formålet i kommuneplanen og byggeforsbudet (§ 1-8) i plan- og bygningsloven.

Se vedlagt søknad om dispensasjon (vedlegg B-1).

I kommuneplanens beskrivelse opplyses det om at «*Det innføres retningslinjer for å skape gode og forutsigbare søknadsprosesser.*» og at «*Retningslinjer speiler gjeldende praksis.*» (Kommuneplan 2023 – 2035 s. 39).

Retningslinjene som nevnt over er stadfestet i pkt. 29 i kommuneplanen. I korte trekk viser den til bestemmelser for fritidsboliger i pkt. 26 a og c-m, og at samlet bruksareal kan vurderes økt, men ikke over 70m² BRA.

Arealer

Kommuneplanens retningslinjer gir føringer om maksimalt tillatt bruksareal på 70m² BRA, og viser til øvrige bestemmelser for fritidsbebyggelse jf. Pkt. 26 a og c-m.

Ved gjennomføring av tiltakene vil totalt bruksareal for eiendommen utgjøre 70m² BRA, 40 m² + 5m² opparbeidet uteareal hvorav 10 m² er overbygget.

Dette er i tråd med kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser for fritidsbebyggelse og vil ivareta både kommuneplanens og plan- og bygningslovens intensjon.

Hensynsone stormflo

Eksisterende bebyggelse og nytt tilbygg ligger i hensynssone for stormflo. Kommuneplanens bestemmelser tillater ikke ny bebyggelse lavere enn kote +2,5 moh.

Nytt tilbygg plasseres med overkant gulv på kote ca +3,5 (som eksisterende gulv).

Hensynsone friluftsliv

Ved å redusere antall bygninger og opparbeidet uteareal mot sjøen, mener hensynet til friluftslivet ivaretas og forbedres.

Kommuneplanens plankrav

Med bakgrunn i tiltakenes beskjedne omfang, at tiltakene forholder seg til kommuneplanens retningslinjer, og plasseringen i et godt etablert hytteområdet. Legger vi til grunn at kommuneplanens unntak fra plankravet gjør seg gjeldende.

Nabovarsling og avstand til grense

Naboer er varslet i tråd med plan- og bygningslovens §21-3, uten merknader. For tilbyggets avstand til nabogrense er innhentet naboerklæring (vedlegg C3).

Ved uklarheter medregnes at det tas nærmere kontakt.

Med vennlig hilsen

Henrik Evensen

Atelier Bjølstad
v/ Henrik Evensen
Søker

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

Vedlegg B-1

3071-1 Dispensasjon 2502

Fredrikstad 18.08.2025

SØKNAD OM DISPENSASJON

Søknad om tillatelse til tiltak - rammetillatelse

Vestre Myråsen 52, gnr 55, bnr 52, 1622 Gressvik

Tiltakshaver: Roger og Inger Johanne Søråsdekkan, Holmelia 17 1675 Kråkerøy

Det vises til redegjørelse datert 09.07.25 og øvrige vedlegg til søknad om tillatelse.

Bakgrunn og behov for dispensasjon

Tiltaket gjelder et mindre tilbygg til eksisterende fritidsbolig, endring av takform/fasader på annekset, oppgradering av VA-forhold og riving av uthus.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjø og er avsatt til LNF – tiltak for stedbunden næring i kommuneplanens arealdel.

Planstatus

Eiendommen er uregulert men omfattes av kommuneplan for Fredrikstad (2023 – 2035) og er avsatt for følgende formål.

- 5100 – LNF – tiltak for stedbunden næring

Hytter i LNF-formål i 100 m-beltet

På grunn av LNF-formålet i kommuneplanen og eiendommens plassering i 100 m-beltet, er tiltakene avhengig av søknad om dispensasjon fra både formålet i kommuneplanen og byggeforbudet (§1-8) i plan- og bygningsloven.

I kommuneplanens beskrivelse opplyses det om at «*Det innføres retningslinjer for å skape gode og forutsigbare søknadsprosesser.*» og at «*Retningslinjer speiler gjeldende praksis.*» (Kommuneplan 2023 – 2035 s. 39).

Retningslinjene som nevnt over er stadfestet i pkt. 29 i kommuneplanen.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser.

- 1 – Plan- og bygningslovens §1-8 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.
- 2 – Kommuneplanens formål og byggeforbud (5100 – LNF)

Hensynet bak bestemmelsene

Plan- og bygningslovens §1-8

Bestemmelsen er forankret i nasjonale interesser og har som formål å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen, bevar landskapets karakter og opprettholde viktige natur- og friluftsområder.

Kommuneplanens formål og byggeforbud

LNF-områdene skal verne om landbruks-, natur- og friluftts verdier og unngå spredt og uplanlagt bebyggelse. Formålet i kommuneplanen innebærer at tiltak som ikke knytter seg til stedbunden næring i utgangspunktet ikke er tillatt.

Begrunnelse for dispensasjon

1. Tiltakets karakter og plassering:

Tiltaket gjelder et tilbygg på beskjedne 13 m² BRA, i tillegg til justeringer på eksisterende bygg. Tilbygget plasseres lengst mulig fra sjøen og uten inngrep i terreng eller vegetasjon. Bebyggelsen får ny kledning med naturlige farger (brun- eller gråtoner). Dette bidrar til å redusere både landskapsvirkning og privatisering mot sjø.

2. Ingen konflikt med allmennhetens interesser:

Tiltakene samlet sett er svært begrenset i omfang og vil underbygge hensynet bak bestemmelsen ved å redusere antall bygg i strandsonen.

3. I tråd med kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse:

Kommuneplanens retningslinjer pkt. 29.1 åpner for at eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet kan utvides til maksimalt 70 m² BRA under visse forutsetninger. Dette tiltaket holder seg innenfor rammene og legger til rette for forutsigbar saksbehandling.

4. Ikke i strid med nasjonale eller regionale interesser:

Tiltaket påvirker ikke nasjonalt viktige landskapsområder, kulturminner, biologisk mangfold eller jordbruksområder, og ligger innenfor allerede utviklet hytteområde.

5. Bedret miljøstandard:

Tiltaket medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette

bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1.

Med dagens tilstand i Oslofjorden og spesielt i den grunne bukta, Fjellkilen, ser vi det om særdeles viktig å stoppe praksisen med utedo og få behandlet kloakk på en god måte, som er tilfelle når dette tiltaket er gjennomført.

Med bakgrunn i ovenstående begrunnelser, mener vi søknadene om dispensasjon kan innvilges i tråd med plan- og bygningslovens formål (§ 1-1) og bestemmelser om dispensasjon (§ 19-2).

Med hilsen

Atelier Bjølstad
v/ Henrik Evensen
Søker

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/15327-2

Deres ref.:2025/81426

Dato: 24.09.2025

Uttalelse - dispensasjon - Vestre Myråsen 52 - 55/52 - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse datert 27.08.2025 vedrørende tiltak på en fritidsbolig på Faratangen ved Fjellskilen.

Det søkes om oppføring av et tilbygg på 13 m² BRA (17,3 m² BYA), som skal inneholde et soverom og bad. Et overdekket areal og platting skal fjernes på anneks, og eksisterende uthus skal rives. Totalt areal på eiendommen vil være 70 m² BRA, samt 40 m² uteareal og 5 m² overbygget uteareal.

Eiendommen er uregulert, og avsatt til LNF- formål i kommuneplanens arealdel, innenfor hensynssone H320, *faresone flom, stormflo* samt H530 *Hensyn friluftsliv*. Eiendommen ligger i sin helhet i 100- metersbeltet, der det er byggeforbud. Det søkes derfor om dispensasjon fra både plan- og bygningslovens § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag samt kommuneplanens formål.

Søkers begrunnelse

Atelier Bjølstad begrunner søknaden blant annet med at oppdatert sanitærløsning bidrar til å redusere miljøbelastningen i Oslofjorden, søknaden er ikke i strid med retningslinjer til kommuneplanens arealdel, ikke i konflikt med allmennhetens interesser, og tiltaket er beskjedent.

Kommunens vurdering

Kommunen sier i sin foreløpige vurdering at *Eksisterende uthus rives til fordel for oppføring av et mindre tilbygg. Vi ser det som positivt at bebyggelsen samles. Samlet areal etter riving og tilbygg bli 70 m² som er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.*

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.

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

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 oppvekstvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkesplanen og kystsoneplanen for Østfold ligger sammen med andre regionale planer på vår hjemmeside under Regionale planer - Østfold fylkeskommune: [Regionale planer - Østfold fylkeskommune](#).

Generelt

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Kommunens skjønnsmessige avveining beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål.

Kommuneplanen er kommunenes overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Kommunen bør vurdere om en dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse, vil gi en vanskelig håndterbar praksis, som på sikt vil medføre økt privatisering av strandsonen.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Hovedmål for nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet

Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I plan- og bygningsloven § 1-8 er forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet presisert og klargjort, vi viser også til [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#).

Kommunene og andre myndigheter bør ha som mål å stanse videre utbygging og privatisering av strandsonen langs sjø og vassdrag, med spesielt søkelys på byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det bør prioriteres å tilbakeføre områder til allmenheten, der det åpnes mulighet for det. Fredrikstad kommune tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer for hva som skal vektlegges i 100- metersbeltet.

Det kommer frem blant annet at:

- Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen. ‘
- Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Tiltak i 100- metersbeltet

Med bakgrunn i Kystsoneplanen for Østfolds pkt. 8.6, vedrørende dispensasjoner i 100-metersbeltet, mener vi at det ikke bør gis dispensasjon uten bearbeiding av prosjektet. Vi har ikke innvendinger på at fritidsboligen utvides til samlet BRA 70 m², men mener plasseringen er i strid med prinsippene i strandsoneforvaltningen både i kommuneplanens arealdel, kystsoneplan for Østfold og de statlige planretningslinjene.

I kommuneplanens arealdel § 26 står det i a) Ved riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse skal det vurderes om bebyggelsen kan flyttes til en mindre eksponert beliggenhet på eiendommen, eller om endret plassering gir bedre forhold for allmennheten. Riving forutsetter at det ikke etterlates vesentlige spor i terrenget. Ved vesentlig utvidelse av fritidsbebyggelse skal det legges betydelig vekt på landskapstilpasning og å minimere bygningens eksponering i landskapsbildet.

Vår [regional kystsoneplan for Østfold](#) sier at *Fritidsbebyggelsens beliggenhet må være en del av den konkrete vurderingen. Hytter som ligger nært vannet og/eller eksponert i landskapet bør på et generelt grunnlag vurderes strengere enn hytter som ligger lenger fra vannet og er mindre eksponert. Tilsvarende gjelder hytter som ligger nær badeområder, stier eller andre områder med allmenne interesser.*

Det kan vurderes som en fordel om uthus eller andre mindre bygninger på eiendommen rives, slik at bebyggelsen samles til en enhet. Dette kan forsvare at et tilsvarende areal som rives kan bygges på hytta.

Gjenoppføring på annet sted bør vurderes dersom ny plassering gir bedre forhold for allmenheten.

Det skal ikke gis dispensasjon for bruksendring fra naust, boder, annekser eller lignende til ny, selvstendig hytteenhet. Det skal heller ikke gis dispensasjon for bruksendring fra naust og boder til annekse. Det er ikke tillatt å opparbeide frittliggende terrasser, uteplasser eller gressplen som er til hinder for allmennheten.

Østfold fylkeskommune mener at tilbyggets plassering er i strid med føringene i strandsonen, og ikke vil «gagne allmenheten». Både fritidsbolig og annekse ligger på det minste 12-13 meter fra sjøen. Det nye tilbygget vil ligge vesentlig mer eksponert, i den retningen som er mest synlig, og på en høyde i terrenget, sammenlignet med uthuset som skal rives. Vi mener derfor tilbygget bør få en plassering lenger vekk fra sjøen. Tilbygget er vist på det minste 3,1m fra tomtegrense mot nabo, og bør sees i sammenheng med plan- og bygningslovens § 29-4 som sier at det skal være 4 meter fra tomtegrense. Vi ser at en annen plassering bak hytta også kan utfordre denne paragrafen, men kommunen kan gi samtykke til annen plassering, spesielt dersom nabo samtykker.

Det framgår at annekset ble bygget på 80- tallet. Det var også da strenge føringer for 100-metersbeltet. Kommunen bør vurdere om annekset er lovlig oppført, siden annekset bidrar til en større privatisering av utearealet på eiendommen, og med det strandsonen.

Vi stiller spørsmål ved vurdering av opparbeidede utearealer. Slik vi leser søknaden, redegjøres det for at den er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Vi viser til § 26 f) som sier: *Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda skal tilknyttes fritidsboligens bygningskropp, og kan tillates oppført/utvidet med samlet areal inntil 40 kvm, hvorav 10 kvm av disse kan overbygges.*

Overbygd uteplass/terrasse/veranda skal ikke medregnes i bebyggelsens samlede bruksareal (BRA). Nyoppføring og utvidelse av terrasse/veranda forutsetter at bebyggelsens eksponering i landskapsbildet ikke øker vesentlig. Denne bestemmelsen gjelder for areal avsatt til fritidsbebyggelse, mens for LNF- områder i 100- metersbeltet presiseres det at det kan vurderes, og totalt 40, ikke 45 der 10 m² er overbygd som i søknaden.

Friluftsliv

Ut fra kart, er det en sti gjennom eiendommen, mellom fritidsboligen og annekset. Det er ikke registrert noen fotruter over eiendommen. Kyststien går i eiendomsgrensa mot nordøst. Bygningene ligger i område som kommunen har registrert som viktig friluftslivsområde.

VA- ledninger

Søknaden er ikke tydelig på om søknaden også gjelder nye VA- ledninger fram til hytta. Kommunen må vurdere om det er sikret tilstrekkelig medvirkning dersom VA- ledninger også inngår i søknaden. Oversendt kart viser at gravearbeider vil påvirke stien bak hytta. Vi vil anbefale at eventuelle gravearbeider planlegges ut fra sesong når stien er minst i bruk av allmenheten.

Konklusjon

Vi fraråder en godkjenning av prosjektet som omsøkt. Vi ser at riving av uthus, reduksjon av annekset og nye VA- løsninger kan bidra positivt med tanke på hensynene i 100-metersbeltet, men vi mener at tilbyggets plassering må ligge mindre eksponert, lenger fra vannet.

Kommunen må vurdere om søknaden er i samsvar med overordnede føringer, blant annet i kommuneplanens arealdel. Kommunen kan kun innvilge dispensasjon i tilfeller hvor begge vilkår i plan- og bygningslovens § 19-2 er til stede. Vi ber om at kommunen gjør en grundig vurdering av dette. Vi ber om å bli underrettet om vedtak i saken. Dersom kommunen beslutter å innvilge dispensasjon, er det viktig at begrunnelsen fremgår klart i vedtaksbrevet.

Kommunen må ved en eventuell godkjenning, stille vilkår slik at riving av både uthus og deler av annekset sikres.

Vi ber om å bli underrettet om vedtak i saken. Dersom kommunen beslutter å innvilge dispensasjon, er det viktig at begrunnelsen fremgår klart i vedtaksbrevet, slik at fylkeskommunen kan vurdere en eventuell klage.

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler friluftsliv: Grethe Walle/Per Kristen Gisleberg

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

22.09.2025

Vår ref:

2025/36275

Deres dato:

27.08.2025

Deres ref:

2025/81426

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG
GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 55/52 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig og riving av eksisterende uthus

Vi viser til deres brev datert 27.08.2025 vedrørende søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig og riving av eksisterende uthus.

Vi mener omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for strandsonen. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Vi vil se mer positivt på et alternativt forslag hvor de interesser som er nevnt i vår vurdering blir bedre ivarettatt.

Vi ber om å få tilsendt eventuelt vedtak i saken.

Eksisterende hytte, anneks og uthus har et bruksareal på henholdsvis 37 m², 20 m² og 11 m². Det planlegges oppføring av et tilbygg på 13 m². Eksisterende uthus vil bli revet. Hytta vil bli tilknyttet kommunalt vann- og avløp. Hytta ligger ca. 17 meter fra sjøen i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål.

Søknaden begrunnes blant annet med at tiltaket gjelder et tilbygg på 13 m² BRA, i tillegg til justeringer på eksisterende bygg. Tilbygget plasseres lengst mulig fra sjøen og uten inngrep i terreng eller vegetasjon. Bebyggelsen får ny kledning med naturlige farger (brun- eller gråtoner). Dette bidrar til å redusere både landskapsvirkning og privatisering mot sjø.

Loverk og Statsforvalterens rolle

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

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



Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnsikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

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.

I henhold til ovennevnte statlige planretningslinjer skal det legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen. Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen.

Omsøkte tiltak innebærer blant annet riving av eksisterende uthus på 11 m² og oppføring av tilbygg til hytta på 13 m². Eksisterende uthus ligger delvis i bakkant av hytta, og er lite synlig fra sjøen og strandsonen mellom hytta og sjøen. Omsøkte tilbygg er planlagt oppført på sør – sørvestsiden av hytta, og vil dermed bli liggende betydelig mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet enn dagen uthus. Tilbygget vil også bli liggende nærmere sjøen enn uthuset.

I henhold til gjeldende statlige planretningslinjer skal alternative plasseringsmuligheter alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak. Det er positivt at en ønsker å redusere antall bygninger på eiendommen, men dette må ikke medføre at den gjenværende bebyggelsen blir liggende mer fremtredende i strandsonen.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.



Slik saken foreligger kan ikke vi se at tiltaket vil medføre noen vesentlige fordeler for de allmenne interesser som skal ivaretas i strandsonen. Det er positivt at det planlegges en oppdatert sanitærløsning, men vi kan ikke se at tiltaket totalt sett vil medføre fordeler for allmennhetens interesser i strandsonen. Om det eventuelt skal gis dispensasjon til et tiltak på eiendommen, mener vi at det må utarbeides en alternativ løsning hvor de interesser som er nevnt i vår vurdering blir bedre ivaretatt.

Vi ber om at et eventuelt alternativt forslag oversendes for ny vurdering

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til [dispensasjonsveilederen](#) som ligger på vår [nettside](#). Vi viser ellers til [Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2025](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#).

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune

Postboks 220

1702

SARPSBORG

Fredrikstad kommune
Regulering og byggesak
Rådhuset
1602 Fredrikstad

Vedlegg F-3

ATT: Astrid Meek

3071-1 Svar på uttalelser 2502

Fredrikstad 10.11.2025

SVAR PÅ INNKOMNE UTTALELSER

Søknad om tillatelse til tiltak – rammetillatelse, og dispensasjon

Vestre Myråsen 52, gnr 55, bnr 52, 1622 Gressvik

Tiltakshaver: Roger og Inger Johanne Søråsdekkkan, Holmelia 17 1675 Kråkerøy

Det vises til oversendelse av innkomne uttalelser fra følgende instanser:

- Statsforvalteren (22.09.25)
- Østfold Fylkeskommune (24.09.25)

Oppsummering av høringsuttalelser

Statsforvalteren vurderer tiltaket som i strid med nasjonale føringer for bygging i strandsonen, og fraråder dispensasjon. De viser til at tiltaket vil ligge mer eksponert og nærmere sjøen enn eksisterende uthus, og dermed vil i større grad bidra til privatisering av strandsonen.

Det påpekes at kommunen tilhører Oslofjordregionen der byggeforbudet skal håndheves strengt, og at ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig.

Selv om oppdatert sanitærløsning vurderes som positiv, mener Statsforvalteren at tiltaket samlet sett ikke medfører fordeler for allmennhetens interesser. De oppfordrer til utarbeidelse av et alternativt forslag med bedre landskapstilpasning og plassering lenger fra sjøen.

Fylkeskommunen viser til at eiendommen ligger i 100-metersbeltet, i LNF-område og innenfor hensynssoner for både friluftsliv og stormflo. De understreker at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt i Oslofjordregionen, og at tiltaket som omsøkt ikke er i tråd med prinsippene i strandsonerforvaltningen.

Selv om de ser positivt på at bebyggelsen samles og at saneringsarbeid og ny VA-løsning kan gi positive miljøeffekter, mener fylkeskommunen at tilbyggets plassering er for eksponert og ligger for nær sjøen. De anbefaler at tilbygget vurderes flyttet lenger vekk fra vannet, slik at tiltaket får bedre landskapstilpasning og ivaretar allmennhetens interesser.

Det pekes også på behov for å kontrollere lovligheten av eksisterende anneks og sikre at rivning av uthus og eventuelle deler av anneks faktisk gjennomføres. Fylkeskommunen fraråder dispensasjon slik saken foreligger, men åpner for ny vurdering ved endret plassering.

Innledning

Gjennom vårt tilsvaer ønsker vi å belyse de vurderingene som er gjort i forbindelse med prosjekteringen av tiltaket, og de valgte løsningene som vi mener oppfyller vilkårene for innvilgelse av dispensasjon.

Av uttalelsene mener vi det er følgende punkter som bør besvares og redegjøres for.

- Plassering
(her under avstand til sjøen, tilpasning til terreng og allmennhetens interesser)
- Alternativ plassering
- Lovligheten av anneks
- Opparbeidet uteareal
- Vann- og avløpsledninger

Området og de faktiske forholdene

Fylkeskommunen viser til deres regionale kystsoneplan for Østfold som sier at *«Fritidsbebyggelsens beliggenhet må være en del av den konkrete vurderingen. Hytter som ligger nært vannet og/eller eksponert i landskapet bør på et generelt grunnlag vurderes strengere enn hytter som ligger lenger fra vannet og er mindre eksponert. Tilsvarende gjelder hytter som ligger nær badeområder, stier eller andre områder med allmenne interesser.»*

Med bakgrunn i dette mener vi det er viktig å belyse de faktiske forholdene på stedet, som har vært bakgrunn for prosjektering av det planlagte tiltaket.

Som nevnt i den opprinnelige redegjørelsen ligger eiendommen innerst i Fjellskilen og i et godt etablert hytteområde, med tilsvarende hytteområdet på motsatt side av kilen. Fritidsboligen ligger på en liten fjellkulle med lavt terreng rundt (kote +1 til 1,5m).

Kilen er grunn med dybder på ikke mer enn 0,6 til 1,1m i nærheten til hytta, og benyttes i hovedsak som ankerplass for båter som tilhører fritidsboligene i området. Det er i praksis ikke mulig å ferdes med båt lenger inn i kilen en der fritidsboligen ligger.

Kyststien passerer i bakkant (nord) for eiendommen og går sørover til Faratangen med flere populære badestrender. Innerst i Fjellskilen derimot er det ikke dybde eller

vannkvalitet som oppmuntrer til bading. Området i fremkant av hytta er som resultat av dette svært lite benyttet av andre enn tiltakshaver.

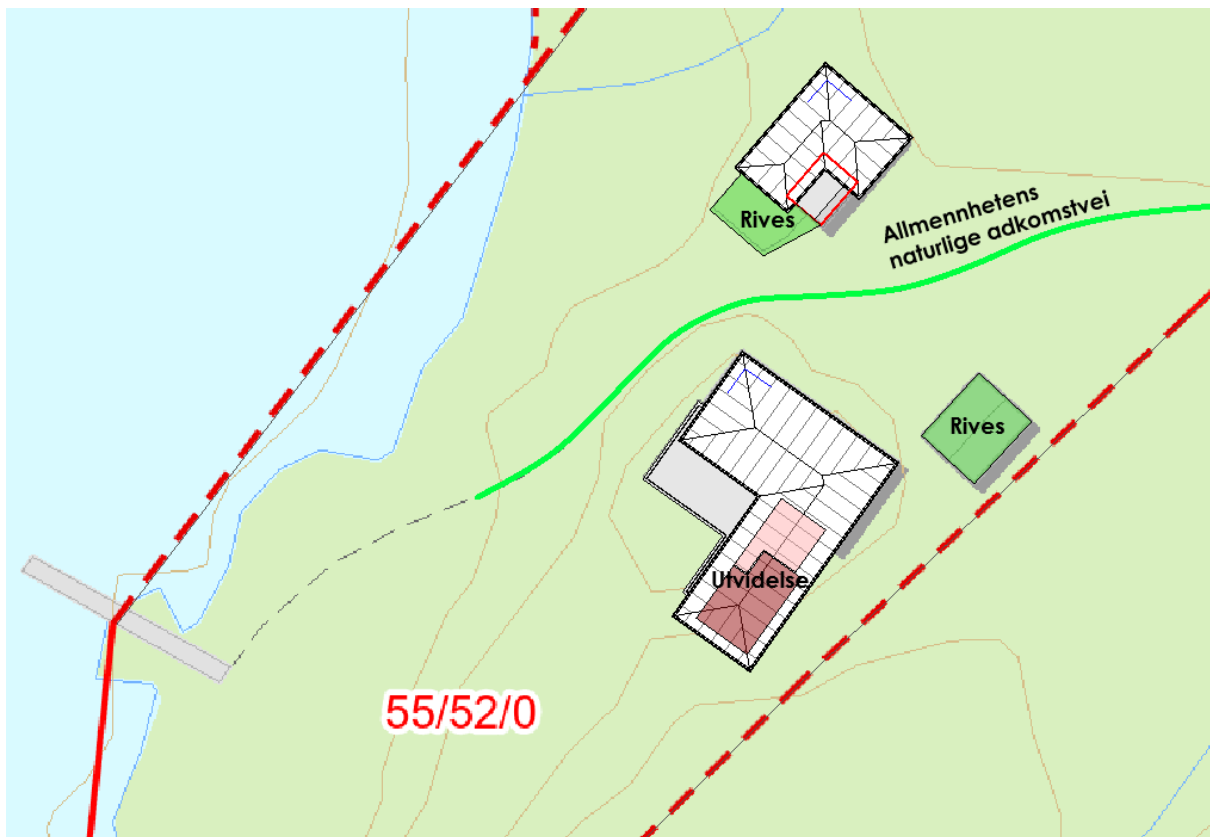
På grunn av topografien, bekker nord og sør-vest for eiendommen og vegetasjonen på stedet, vil allmenhetens ferdsel foregå i all hovedsak langs kyststien i nord av eiendommen. Dersom man skal ferdes ut på odden vil adkomsten for offentligheten være fra nord over «tunet» mellom bebyggelsen, noe tiltakshaver er positiv til og som har vært et viktig moment ved prosjektering av tiltaket.

Omsøkt plassering

Sett i lys av de faktiske forholdene på stedet og de naturlige adkomstveiene, mener vi den planlagte løsningen i størst mulig grad gir fordeler for allmennheten, og tiltakshaver. Ved å redusere bebyggelsen der allmenheten først vil møte den, og minske følelsen av å «trenge seg på».

Ved å plassere tilbygget som omsøkt blir det liggende bak den eksisterende delen, og vil oppleves minst mulig fra den naturlige adkomsten fra nord-øst. Også reduksjonen av opparbeidet utearealer i tilknytning til annekset vil gi en luftigere passasje mellom bebyggelsen.

I den beskjedne graden det vil være personer som ferdes med båt så langt inn i kilen (pga. liten dybde), vil fritidsboligen i praksis sees/ oppleves fra sør-vest i vika. Med tilbyggets planlagte plassering vil det da ligge innenfor det eksisterende fasadelivet og i liten grad være synlig for de som ferdes på sjøen.



Alternativ plassering av tilbygget

I forarbeidet til søknaden ble det vurdert alternative plasseringer.

En utvidelse på «baksiden» mot nord-øst ble også vurdert som et alternativ, men dette mener vi vil være negativt da det medfører at tilbygget må plasseres på «stylen» av hensyn til det naturlige terrenget og flomfaren på stedet.

Vi vil også påpeke at dette vil dekke til den opprinnelige muren, som fremstår som ett godt eksempel på god stenhuggertradisjon.

Som nevnt over mener vi at dette vil være negativt for allmennhetens tilgang til vannkanten da bebyggelsen vil fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Utbygging mot vest eller mot øst er tidlig i prosessen vurdert som uegnede alternativer. En forlengelse eller tilbygg plassert lenger mot øst, vil på grunn av det fallende terrenget gi unødvendige høy grunnmur og som nevnt over vil bebyggelsen fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Anneksets lovlighet

I Fylkeskommunens uttalelse blir det stilt spørsmål om lovligheten av annekset.

Her viser vi til kommunens arkiv og tidligere innvilgede tillatelser for utvidelser av plattning, utvidelse av annek, riving- og gjenoppføre uthus.

Det vedlegges av godkjente tegninger.

Opparbeidet utearealer

Fylkeskommunen mener at det ikke er tillatt med 40+5 m² opparbeidet uteareal.

Her viser vi til kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse pkt. 26 d)

«(..)Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm(..)».

Men er klar over at dette må leses som retningslinjer i dette tilfellet.

Vann- og avløpsledninger

Tilknytning av fritidseiendommen til privat vann- og avløpsanlegg er en del av søknaden. Dette er beskrevet i redegjørelsen og skjemaer som er levert.

Som beskrevet i vår søknad om dispensasjon vil dette være en forutsetning og en del av fordelene som taler for innvilgelse av dispensasjon.

Anlegget forutsettes å ivareta kommuneplanens krav til VA-anlegg, og at utførelsen gjøres så skånsomt som mulig med tilbakeføring av stedlige masser når ledningene er lagt i grunnen.

Oppdatert begrunnelse for dispensasjon

1. Tiltakets karakter og plassering:

Tiltaket gjelder et tilbygg på beskjedne 13 m² BRA, i tillegg til justeringer på eksisterende bygg. Med bakgrunn i de faktiske forholdene på stedet, og hensynet til som byggeforbudet skal ivareta. Er tilbygget plassert lengst mulig fra sjøen og unngår inngrep i terreng eller vegetasjon. Bebyggelsen får ny kledning med naturlige farger (brun- eller gråtoner). Dette bidrar til å redusere både landskapsvirkning og privatisering mot sjø.

2. Ingen konflikt med allmennhetens interesser:

Tiltakene samlet sett er svært begrenset i omfang og vil underbygge hensynet bak bestemmelsen ved å redusere antall bygg i strandsonen, og bedre allmennhetens tilgang til sjøen.

3. I tråd med kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse:

Kommuneplanens retningslinjer pkt. 29.1 åpner for at eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet kan utvides til maksimalt 70 m² BRA under visse forutsetninger. Dette tiltaket holder seg innenfor rammene og legger til rette for forutsigbar saksbehandling.

4. Ikke i strid med nasjonale eller regionale interesser:

Tiltaket påvirker ikke nasjonalt viktige landskapsområder, kulturminner, biologisk mangfold eller jordbruksområder, og ligger innenfor allerede utviklet hytteområde.

5. Bedret miljøstandard:

Tiltaket medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1.

Med dagens tilstand i Oslofjorden og spesielt i den grunne bukta, Fjellkilen, ser vi det om særdeles viktig å stoppe praksisen med utedo og få behandlet kloakk på en god måte, som er tilfelle når dette tiltaket er gjennomført.

6. Naboer

Naboer er positive til tiltaket, uten merknader. Og naboerklæring for avstand til grense er innhentet.

Med bakgrunn i ovenstående begrunnelser, mener vi søknadene om dispensasjon kan innvilges i tråd med plan- og bygningslovens formål (§ 1-1) og bestemmelser om dispensasjon (§ 19-2).

Ved uklarheter medregnes at det tas nærmere kontakt.

Med vennlig hilsen

Henrik Evensen

Atelier Bjølstad
v/ Henrik Evensen
Søker

Vedlegg

- Bilder
- Oversiktskart
- Kopi av tidligere godkjente tegninger.