FREDRIKSTAD KOMMUNE

Møteinnkalling
Planutvalget

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: 25.06.2026 kl. 16:00

Befaring i sakene 72/26 og 73/26
Felles transport fra rådhuset kl. 14:00. Møtet fortsetter kl. 16.00 i formannskapssalen, rådhuset.

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

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Eventuelle spørsmål til delegerte vedtak bes sendt på e-post til avdelingsleder byggesak Caroline Johansen caojoh@fredrikstad.kommune.no innen onsdag 24.06.2026 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, 16.06.2026
Bianca Elise Skoglie (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 12/26	Orientering fra kommunedirektør	
PS 61/26	Referatsaker	
RS 9/26	Vedtak i klagesak - eiendom 210/846 - Pettersand 32C - klage rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av enebolig	
PS 62/26	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 25.06.2026	
PS 63/26	Krav om lovlighetskontroll - Planutvalgets vedtak i sak PS 55/26	
PS 64/26	Krav om lovlighetskontroll - Planutvalgets vedtak i sak PS 56/26	
PS 65/26	Eiendom 718/1, 2 og 706/1 - Avslag på søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom	
PS 66/26	Klage på egengodkjent detaljregulering for Veumbekken - Holmen	
PS 67/26	Åsgårdhagen - Eiendom 423/60 m.fl. - Klage på tillatelse til oppføring av 5 punkthus med felles parkeringskjeller	
PS 68/26	Kortbølgen 9 - Øra - Oppføring av næringsbygg	
PS 69/26	Smaragdveien 18 - Eiendom 603/144 - Riving av eksisterende og oppføring av ny barnehage	
PS 70/26	Eiendom 302/108 - Gamlebyen - Midlertidig brakkerigg	
PS 71/26	Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 - Etablering av stikkledninger	
PS 72/26	FMV Vest, sørvest på Odden - midlertidig gjestehavn	
PS 73/26	Haugeveien 15B - Oppføring av ny enebolig og riving av eksisterende anneks	
PS 74/26	Forslag til detaljregulering for Toresvei - arealplanID 1217 - Borge - Høring og offentlig ettersyn - Forslagsstiller: Odd Amundsen	
PS 75/26	Planinitiativ for Kiæråsen - Sentrum - Forslagsstiller: Frevar KF	

PS 76/26	Dikeveien 19 - Eiendom 735/234 - Søknad om bruksendring av deler av bygg, tilbygg, endring av VA-anlegg og oppsetting av skilt- og reklameinnretninger	
PS 77/26	FMV-området, Kråkerøy - Eiendom 423/121 - Klage på avslått søknad om riving av kran	
PS 78/26	Sorgenfri Allé 2 - Eiendom 303/181 - Søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig parkeringsplass	

OS 12/26 Orientering fra kommunedirektør
PS 61/26 Referatsaker

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 04.06.2026
Vår ref: 2026/14030
Deres dato:
Deres ref: 2025/81963

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Nina Stensbøl Ferreira, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Fredrikstad 210/846 - Pettersand 32C - klage rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av enebolig

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 17.03.2026.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 25.11.2025 i sak 2025/81963. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra NRV Prosjektering, på vegne av tiltakshaver Jesdan Mousa, om rammetillatelse for oppføring av enebolig og rivning av eksisterende garasje. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen punkt 2.1.

Fredrikstad kommune godkjente søknaden 25.11.2025.

Nabo Kim Tauge klaget på vedtaket i e-post datert 05.12.2025. Klagen er rettidig, og klager har rettslig klageinteresse jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Det er i hovedsak anført at det ikke er ønskelig med fortetting av boligområdet.

Planutvalget i Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge 26.02.2026, og saken ble oversendt 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
Tiltaket gjelder oppføring av enebolig og rivning av eksisterende garasje.

Søknad om byggetillatelse kan bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd. Dersom søknaden er i strid med lov eller plan, kan søknaden bare innvilges dersom vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Hjemmelshaver til en eiendom har en utbyggingsrett til å benytte restpotensialet på sin eiendom så lenge kravene til avstand, høyder og utnyttelsesgrad er overholdt, og tiltaket oppfyller de materielle kravene i plan- og bygningsloven.

Tiltakets forhold til plan

Eiendommen er uregulert. Tiltaksområdet er avsatt til «bebyggelse og anlegg» i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035, plan-ID 913, vedtatt 15.06.23.

Etter punkt 2.1 i kommuneplanen gjelder det plankrav:

> 2.1 Plankrav
> I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), d), e), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Det er ikke tvilsomt at tiltaket i utgangspunktet er omfattet av plankravet.

Kommuneplanen angir enkelte unntak fra plankravet i punkt 2.5:

> 2.5 Unntak fra plankrav
> a) Tiltak som kan ha mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig, eksempelvis:

- Utvikling av eksisterende småhusområder hvor stedskarakter, bebyggelses- og tomtestruktur, samt bygningstypologi, opprettholdes. Boligene må ligge i arealer satt av til byggeformål.
- Vann-, avløps- og fjernvarmeanlegg og annen teknisk infrastruktur i grunnen innenfor områdene bebyggelse og anlegg, og områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Oppføring av allment tilgjengelig toalett, badebrygger og turstier på allment tilgjengelige badeplasser og i turområder.
- Mindre utvidelser av eksisterende bygninger og anlegg.
- Oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.
- Midlertidig endring av jernbane innenfor etablert sporområde.
- 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.
- Grensejusteringer.

> b) Unntaket fra plankravet gjelder ikke for tiltak som er lokalisert innenfor

hensynssonene skredfare H310 og flomfare H320.

Etter bestemmelsen gjelder unntaket for tiltak som har mindre betydning for miljø og samfunn, der krav om reguleringsplan virker åpenbart urimelig. Listen med eksempler er ikke uttømmende.

Det er for øvrig også inntatt følgende retningslinje til bestemmelsen:

> Ved unntak fra plankravet bør følgende forhold vektlegges:
> - Endringen bør ikke medføre at bruken av eiendommen blir vesentlig endret eller utvidet.
> - Tiltaket bør ikke medføre at framtidig regulering av området blir vesentlig vanskeliggjort.
> - Forholdet til viktige allmenne hensyn må være tilstrekkelig avklart, som miljøhensyn, visuelle kvaliteter, bevaring og naboforhold.

Hovedvilkåret for å komme inn under unntaket fra plankravet er at tiltaket kan ha mindre betydning for miljø og samfunn. Videre at krav om reguleringsplan virker åpenbart urimelig. Ordlyden kan tyde på at det skal mye til for å få unntak fra plankravet. Unntaket er skjønnsmessig utformet, og legger opp til en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. Samtidig nevnes flere eksempler på unntak i bestemmelsen.

Ansvarlig søker har i søknaden av 29.10.2025 uttalt følgende:

> «Eiendommen er omfattet av kommuneplanen, formål bebyggelse og anlegg, og ligger innenfor tettstedsområdet.
>
> Tomten er uregulert, men tiltaket oppfyller etter vår mening kravene i kommuneplanens bestemmelse 2.5, unntak fra plankrav, avsnitt a:
> *Tiltak som kan mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig, eksempelvis: Utvikling av eksisterende småhusområder hvor stedskarakter, bebyggelses- og tomtestruktur, samt bygningstypologi, opprettholdes. Boligene må ligger i arealer satt av til byggeformål.»*

I denne konkrete saken gjelder det et tiltak i eksisterende småhusområde, og boligen ligger på en tomt avsatt til «bebyggelse og anlegg». For at tiltaket skal falle inn under unntaket, må tiltaket være tilpasset stedskarakter. Videre må tiltaket følge bebyggelsesstrukturen i området og tomtestruktur. I tillegg er det i retningslinjene til bestemmelsen nevnt at viktige allmenne hensyn må være avklart som miljøhensyn, visuelle kvaliteter, bevaring og naboforhold.

Kommunen har i vedtaket vurdert at tiltaket utløser plankrav:

> «Det er ikke umiddelbart åpenbart at oppføring av 1 stk. enebolig i et etablert boligområde medfører dispensasjon fra kommuneplanens plankrav da det kan argumenteres for at tiltaket har mindre betydning for miljø og samfunn, jf. punkt 2.5 i kommuneplanen. På den annen siden er tiltaket relativt omstridt, noe som taler for at tiltaket medfører dispensasjon fra plankravet. Vi har i dette tilfelle falt ned på at tiltaket medfører dispensasjon fra kommuneplanens plankrav.
>
> Et plankrav er i prinsippet et utredningskrav. I en dispensasjonsvurdering fra plankravet skal bygningsmyndighetene stille seg spørsmålet om tiltaket medfører behov for ytterligere utredninger og/eller avklaringer gjennom en reguleringsprosess, og hva en eventuell reguleringsplan skal avklare i dette området. Deretter skal bygningsmyndighetene vurdere

> hvorvidt dette allerede er avklart på annet vis, for eksempel gjennom kommuneplanens bestemmelser, etablert infrastruktur og bebyggelsesstruktur.»

Statsforvalteren er enig med kommunen i at det ikke umiddelbart er klart at tiltaket ikke kommer inn under unntaket. Samtidig er ordlyden for unntak skjønnsmessig utformet.

Slik vi forstår kommunen mener den at det ikke kan gis unntak fra plankravet fordi tiltaket er omstridt. Hvorvidt og i hvilken grad et tiltak er omstridt, vil generelt sett være relevant i vurderinger knyttet til plankrav og hvilken prosess som skal benyttes. Vi bemerker også at retningslinjen til bestemmelsen viser til at det ved unntak fra plankrav et bør legges vekt på om naboforhold er tilstrekkelig avklart. Vi har derfor ikke avgjørende innvendinger til kommunens tolkning av bestemmelsen i dette tilfellet. Vi bemerker at tiltaket i utgangspunktet er omfattet av plankravet i punkt 2.1. Vurderingstemaene som søker viser til i unntaksbestemmelsen pkt. 2-5 a, vil også være relevant i en vurdering av om det kan gis dispensasjon fra plankravet. Ved å kreve dispensasjonssøknad, vil forholdene bli grundigere vurdert ved at det må vurderes konkret om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

1. Dispensasjon fra plankravet i KPA punkt 2.1

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Etter lovens ordlyd må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd lyder:

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

Det 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. Miljøverndepartementet uttaler i forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves fullt ut av klageinstansen. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer derfor bare i betraktning ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når de formelle krav er oppfylt.

Spørsmålet for Statsforvalteren er om vilkårene for en dispensasjon fra plankravet er oppfylt.

Første vilkår – vesentlig tilsidesettelse

Om hensynene bak bestemmelsen skriver kommunen følgende: Hensynet bak plankravet er å sikre at et fastsatt område blir undergitt en helhetlig, planfaglig vurdering av hvilken arealbruk som er ønskelig, og styre utviklingen innenfor det aktuelle planområdet.

Ansvarlig søker har i redegjørelse av 09.06.2025 vist til at det er vanlig at boligområder får en økning i trafikken når nye hus bygges, men at ulempen ikke er for stor, da dette allerede er et boligområde

med et visst trafikkpress. Tiltaket vil ha en parkeringsplass og tiltaket er planlagt i tråd med gjeldende bestemmelser. Søker har også vist til at som nabo må man forvente at eiendommer utnyttes i henhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel for utnyttelse av eksisterende eiendommer.

Ansvarlig søker har i søknad om dispensasjon vist til følgende:

> «Tiltaket er utvikling av eksisterende boligeiendom hvor stedskarakter, bebyggelses- og tomtestruktur, samt bygningstypologi opprettholdes. Tiltaket er prosjektert innenfor de rammene kommuneplan setter til utnyttelse av eiendommen.
>
> På bakgrunn av redegjørelsene ovenfor, kan en ikke se at det foreligger noen særlige ulemper ved en eventuell innvilgelse av dispensasjon i denne saken.
> Vi vurderer derfor at fordelene ved å innvilge dispensasjon dette tilfellet er klart større enn Ulempene.»

Kommunen har i vedtaket vurdert at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt:

> «Omsøkte byggetiltak er i samsvar med formålet i kommuneplanen og skal gjennomføres i et veletablert boligområde. Vei-, vann- og avløpsforhold ligger til rette for videre utbygging. Det anses som lite sannsynlig at området i fremtiden blir regulert til noe annet enn dagens bruk. Bruken av omsøkte eiendom blir således i samsvar med sine nåværende boligomgivelser. Tegningsdokumentasjonen viser at omsøkte byggetiltak er tilstrekkelig og godt tilpasset sine bebygde omgivelser både med hensyn på bebyggelsesstruktur, arealutnyttelse, plassering/fotavtrykk, volum, høyde/bredde og takform. Det er for øvrig hele tomten med eksisterende og ny bebyggelse som skal legges til grunn for grad av utnytting da eiendommen ikke skal deles.
>
> Stedstilpasning er således tilstrekkelig ivaretatt og områdets varierende karakter videreføres. Hadde byggetiltaket gått utover disse rammene hadde behovet for en reguleringsplan gjort seg mer gjeldende. Tiltaket vil heller ikke medføre særlig økt trafikkbelastning på området og det er vist mulighet for parkering på egen eiendom. Revidert tegningsdokumentasjonen viser at terrengtilpasningen er tilstrekkelig ivaretatt. Viktige allmenne hensyn er således avklart. Tiltaket vil heller ikke medføre at fremtidig regulering av området blir vesentlig vanskeliggjort.
>
> Eiendommen omfattes heller ikke av noen hensynssoner som tilsier at det er noe ytterligere utredningsbehov i denne saken. Tiltaket er således tilstrekkelig opplyst og avklart gjennom den dokumentasjonen som totalt sett foreligger i byggesaken samt gjennom sine bygde omgivelser.
> (...)
> Hensynet bak plankravet blir således ikke vesentlig tilsidesatt da det ikke foreligger noe ytterligere utredningsbehov utover det som alt fremgår av byggesøknaden, gjeldende kommuneplan samt eksisterende bebyggelse i nærområdet. En reguleringsplanprosess vil ikke ha noen merverdi av betydning i forhold til sakens opplysning.»

Statsforvalteren tiltrer kommunens vurdering i det vesentlige. Vi er enig med kommunen i at området ikke er ensartet, men at det har varierende karakter. Tiltaket synes dermed tilstrekkelig tilpasset stedskarakteren. Ytterligere *en* enebolig vil gi lite økt trafikk i området. Tiltaket skal oppføres i et eksisterende boligområde, som allerede er godt utbygget. Vi kan ikke se at det er noe i en

reguleringsprosess som det er behov for å utrede i denne saken, som ikke vil kunne behandles i en alminnelig byggesak.

Vi kan på denne bakgrunn heller ikke se at hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Andre vilkår – fordeler og ulemper

Det neste spørsmålet er om fordelene er klart større enn ulempene.

Kommunen har i vedtaket vurdert at fordelene er klart større enn ulempene:

> «Det er fordelene og ulempene ved å gi dispensasjon fra plankravet som skal vurderes, og ikke fordelene og ulempene ved selve tiltaket. Plankravet fastsetter en fremgangsmåte som skal følges for arbeid og tiltak i dette område. Vurderingskriteriet er hvilke fordeler og ulemper det gir å dispensere fra den fastsatte fremgangsmåten i denne konkrete saken, og om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
>
> Fordelen ved å dispensere fra plankravet er å unngå en ressurskrevende planprosess. Å fravike gjeldende kommuneplan er en ulempe i seg selv. Ulempen er at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, må det derfor vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, f.eks. fordi tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil kunne fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljøet.
>
> Omsøkte tiltak skal utføres i et allerede veletablert boligområde, hvor de forhold som normalt vurderes i en reguleringsprosess allerede er tilstrekkelig opplyst og avklart gjennom den dokumentasjonen som totalt sett foreligger i byggesaken, gjeldende kommuneplan samt gjennom sine bygde omgivelser. Tegningsdokumentasjonen viser at omsøkte byggetiltak er tilstrekkelig og godt tilpasset sine bebygde og varierte omgivelser. Trafikkbelastning endres som nevnt i liten grad og all parkering kan skje på egen eiendom. Derfor kan vi ikke se at tiltaket vil belaste nærmiljøet mer enn hva som kan forventes i et boligområde som videreutvikles.
>
> Fordelen ved å dispensere fra plankravet i dette tilfelle er at en ressurskrevende og unødvendig planprosess unngås. Dispensasjonen vil også medføre en hensiktsmessig arealutnyttelse. For fremtiden sikres nærområdet et nybygg som er tilstrekkelig tilpasset sine omgivelser. Byggetiltaket kan også raskere realiseres ved at det gis dispensasjon. Å fravike gjeldende kommuneplan er en ulempe i seg selv. Ulempen er at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess.
>
> På bakgrunn av det ovennevnte, har vi kommet frem til at hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning ikke gjør seg gjeldende i denne saken utover det som allerede er opplyst og avklart. Det fremstår som unødvendig ressurskrevende å utarbeide en reguleringsplan i denne saken. Ulempene ved å gi dispensasjon er små eller fraværende da alle viktige forhold er tilstrekkelig avklart. Fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet er etter vår vurdering klart større enn ulempene.
>
> Saken fremstår som mer enn godt nok utredet, og vilkårene for dispensasjon fra plankravet i

kommuneplanens arealdel anses som oppfylt.»

Statsforvalteren stiller seg bak kommunens vurdering da det må anses som en relevant fordel å unngå en ressurskrevende planprosess når det ikke synes å være forhold som trenger å utredes nærmere.

Byggetiltak vil også raskere kunne realiseres dersom det gis en dispensasjon. Dette vil kunne være en fordel i tilfeller der det er ikke er behov for ytterligere utredninger, hvor forhold som vurderes i en reguleringsprosess allerede er avklart.

Ulempen er at man ikke får en grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Sett hen til ovennevnte, veier ikke denne ulempen så tungt ettersom det ikke synes å være behov for ytterligere utredninger. Vi viser også til at naboene allerede har blitt hørt ved at de har fått nabovarsel etter pbl. § 21-3 og fått anledning til å sende inn nabomerknader. Videre er det gitt klageadgang til de nærmeste naboene, og klageadgangen er benyttet.

Statsforvalteren har etter dette kommet frem til at fordelene er klart større enn ulempene, og at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Konklusjon
Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 25.11.2025 i sak 2025/81963. 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

Nina Stensbøl Ferreira
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Jesdan Mousa	Deleveien 33 B	1712	Grålum
Kim Tauge	Pettersand 24	1614	Fredrikstad
NILS RUNE VIKHALS PROSJEKTERING	Gaupefaret 26B	1712	GRÅLUM

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2011/1384
Dokumentnr.: 333
Løpenr.: 205368/2026
Klassering: 033

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	62/26

Delegerte vedtak til planutvalgets møte 25.06.2026

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 25.06.2026 tas til orientering

Vedlegg
1 Rapport - Delegerte vedtak til møte 25.06.2026 - 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 25.06.2026 til orientering.

Delegerte vedtak

Elements

Seleksjon: Utvalg: 1 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 27.05.2026 - 15.06.2026 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 16.06.2026

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	12159/2025	1545/25	DS	27.05.2026	Tillatelse - Omgjøre boligen fra enebolig tilbake til tomannsbolig - Ilebakken 18B - Eiendom 424/139/0/1	J	Kajal Hamad
BYG	3634/2026	398/26	DS	01.06.2026	Ferdigattest - Nybygg hytte, samt etablering av stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 35 - Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Tomt 25 - Eiendom 425/611	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3635/2026	399/26	DS	01.06.2026	Ferdigattest - Ny hytte, samt etablering av stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 1 - Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Tomt 12 - Eiendom 425/600	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3654/2026	400/26	DS	29.05.2026	Endringstillatelse - Moltebergveien 78B - Eiendom 644/2	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5166/2026	548/26	DS	03.06.2026	Tillatelse - Dispensasjon - Fradeling av ny grunneiendom til boligformål - Eiendom 5/2	J	Heidi Kaspersen
BYG	5185/2026	550/26	DS	03.06.2026	Midlertidig brukstillatelse - Nytt lagerseksjonsbygg - Eiendom 202/124	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5835/2026	627/26	DS	01.06.2026	Igangsettingstillatelse - Nybygg - boligformål, Nytt utvendig anlegg for vann og avløpg - Brekkefaret 28 - Eiendom 46/26	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	5894/2026	630/26	DS	27.05.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Gjenveien 10 - Eiendom 640/7	J	Nina Slavica Bazler
BYG	5987/2026	644/26	DS	12.06.2026	Rammetillatelse - Bruksendring av skolebygg til bygg som kan benyttes til barnehage, barneskole, ungdomsskole samt øvrig opplæring og undervisning - Enggata 76 - Eiendom 303/183	J	Thomas Ruyter
BYG	6271/2026	677/26	DS	29.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Tilbygg til Hankø Yacht Club - Hotellveien 2 - Eiendom 105/159	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6468/2026	696/26	DS	11.06.2026	Dispensasjon og tillatelse - Konstruksjon - Brygge - Løytnantsbukta - Eiendom 437/3	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6638/2026	712/26	DS	27.05.2026	Tillatelse - Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m² - Håndverkerveien 3 - Eiendom 621/82	J	Kajal Hamad
BYG	6664/2026	716/26	DS	27.05.2026	Ferdigattest - Oppføre garasje - Vikaneveien 443 - Eiendom 85/91	J	Erik Stumberg
BYG	6687/2026	719/26	DS	27.05.2026	Tillatelse - Ny pipe - Bakken 10 - Eiendom 611/58	J	Cato Andre Olsen
BYG	6732/2026	721/26	DS	27.05.2026	Ferdigattest - Endring av bygg - annet, Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m² - Buskogen 41 - Eiendom 426/148	J	Kajal Hamad
BYG	6733/2026	722/26	DS	27.05.2026	Tillatelse - Utvendig vann- og avløp til fritidsbolig - Skjærvikenveien 15 - Eiendom 660/168	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6734/2026	723/26	DS	29.05.2026	Tillatelse - Fasadeendring - Nesveien 56 - Eiendom 732/66	J	Kajal Hamad
BYG	6735/2026	724/26	DS	27.05.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe- Eiendom 210/1615 - Sandbækveien 8	J	Cato Andre Olsen
BYG	6736/2026	725/26	DS	27.05.2026	Ferdigattest - Oppføring av nytt ildsted - Sandvikaveien 8 - Eiendom 425/201	J	Cato Andre Olsen
BYG	6739/2026	726/26	DS	28.05.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Einerbærveien 5	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	6740/2026	727/26	DS	29.05.2026	Tillatelse - Vei-, vann og avløpsanlegg - Blåfjellveien 1A - Eiendom 716/45	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6753/2026	728/26	DS	27.05.2026	Igangsettingstillatelse - Etablering av småbåthavn - Innseilingen Marina - Småbåthavn Glombo - Eiendom 424/490	J	Thomas Ruyter
BYG	6769/2026	729/26	DS	28.05.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Vikerveien - Eiendom 53/449 og 53/269	J	Nina Slavica Bazler

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	6781/2026	730/26	DS	27.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Renovering av enebolig med fasadeendring - Tilbygg - Ilebakken 20D - Eiendom 424/1/193	J	Erik Stumberg
BYG	6798/2026	731/26	DS	27.05.2026	Tillatelse - Inngrep brannskiller og sammenslåing av to boenheter - Borgarveien 3A - Eiendom 303/1667	J	Silvia Rossing
BYG	6801/2026	732/26	DS	27.05.2026	Tillatelse - Fasadeendring, Skilt/reklame - Stabburveien 3 - Eiendom 201/271	J	Silvia Rossing
BYG	6802/2026	733/26	DS	28.05.2026	Ferdigattest - 1 stk. enebolig og 1 stk. tomannsbolig med tilhørende carporter - Åsbakken 2B, C og D - Eiendom 641/116	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6806/2026	734/26	DS	28.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av ny enebolig med utleie del - Lervikveien - Eiendom 116/131	J	Erik Stumberg
BYG	6832/2026	735/26	DS	28.05.2026	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Bruksgata 3 - Eiendom 303/92	J	Svein A. Simensen
BYG	6837/2026	736/26	DS	28.05.2026	Ferdigattest - Støyskjerm - Eiendom 601/527	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6840/2026	737/26	DS	29.05.2026	Tillatelse - Riving av tidligere rugeri, samt oppføring av ny kårbolig - Lilleborgeveien 25 - Eiendom 617/1	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6849/2026	739/26	DS	01.06.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m², Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Frydenberggata 5 - Eiendom 300/485	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	6878/2026	740/26	DS	29.05.2026	Rammetillatelse - Utvidelse av eksisterende garasje - Nabbetorpveien 157A - Eiendom 303/801	J	Trond Berg Mathisen
BYG	6880/2026	741/26	DS	01.06.2026	Endringstillatelse - Oppføring av boligbygg med 6 boenheter - 3107/208/1841/0/0 - Eiendom 208/1841	J	Thomas Ruyter
BYG	6899/2026	742/26	DS	29.05.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Knipleveien 11 - Eiendom 208/894	J	Cato Andre Olsen
BYG	6900/2026	743/26	DS	01.06.2026	Tillatelse - Bruksendring av kontorarealer til politistasjon - Stabburveien 18 - Eiendom 201/133	J	Thomas Ruyter
BYG	6943/2026	744/26	DS	29.05.2026	Tillatelse - Fasadeendring - Tilbakeføring av takkonstruksjon til opprinnelig ark - Hans Nielsen Hauges vei 41 - Eiendom 737/10	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6946/2026	745/26	DS	29.05.2026	Ferdigattest - Rive gammel pipe og montere ny stålpipe - Hasledalen 20 - Eiendom 85/95	J	Svein A. Simensen
BYG	6952/2026	746/26	DS	01.06.2026	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Gundrosens Vei 1B - Eiendom 203/611	J	Ulf Roppestad
BYG	6955/2026	747/26	DS	01.06.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra bod til soverom - Veidegrenda 28 - Eiendom 422/211	J	Ulf Roppestad
BYG	6958/2026	748/26	DS	01.06.2026	Tillatelse - Bruksendring av rom til soverom - Huth Platå 6 - Eiendom 424/454	J	Ulf Roppestad
BYG	6980/2026	750/26	DS	01.06.2026	Ferdigattest - Tilbygg over 50 m², Riving av bygning inntil 70 m² - Sareptaveien 54 - Eiendom 90/7	J	Svein A. Simensen
BYG	6993/2026	751/26	DS	01.06.2026	Ferdigattest - Nybygg - annet over 70 m² - Eiendom 112/179	J	Heidi Kaspersen
BYG	7004/2026	752/26	DS	01.06.2026	Ferdigattest - Etablering av sprinkelpumpe, innsetting av dør samt arbeider med eksisterende brannalarmanlegg - Kortbølgen 4 - Eiendom 303/1718	J	Thomas Ruyter
BYG	7025/2026	753/26	DS	03.06.2026	Ferdigattest - Riving av garasje, samt oppføring av ny enebolig - Tyristien 8A - Eiendom 422/116	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7026/2026	754/26	DS	03.06.2026	Igangsettingstillatelse - Nybygg - boligformål - Haugetangveien 9A - Eiendom 49/1/151	J	Heidi Kaspersen
BYG	7038/2026	755/26	DS	01.06.2026	Ferdigattest - Rive eksisterende terrasse, nytt uteoppholdsareal med svømmebasseng - Hankø 232 - Eiendom 105/296	J	Astrid Meek
BYG	7051/2026	757/26	DS	01.06.2026	Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - boligformål - Rødsmyraskogen - Eiendom 424/457	J	Cato Andre Olsen
BYG	7054/2026	758/26	DS	01.06.2026	Ferdigattest - Ombygging av hytte og oppføring av anneks - Eiendom 62/559	J	Astrid Meek

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	7059/2026	760/26	DS	02.06.2026	Ferdigattest - Oppføring av stålpipe - Vikaneveien 412 - Eiendom 85/222	J	Svein A. Simensen
BYG	7062/2026	761/26	DS	02.06.2026	Tillatelse - Utvendige vann- og avløpsledninger - Østre Oksrødkilen 89 - Eiendom 63/221	J	Astrid Meek
BYG	7064/2026	762/26	DS	01.06.2026	Ferdigattest - Ny tomannsbolig - Krosnes allé 42A - Eiendom 54/3	J	Cato Andre Olsen
BYG	7072/2026	763/26	DS	12.06.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Eiendom 48/3, 48/361, 48/234 og 49/1	J	Heidi Kaspersen
BYG	7089/2026	766/26	DS	02.06.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av søknad - Ymersvei 6 - Eiendom 610/401	J	Cato Andre Olsen
BYG	7121/2026	767/26	DS	04.06.2026	Klage på avslått søknad om avkjørsel - Ørebekk Allé 8A	J	Emma Linnea Sommer Kristiansen
BYG	7141/2026	768/26	DS	04.06.2026	Ferdigattest - Garasje - Sandbukta 3 - Eiendom 112/61	J	Cato Andre Olsen
BYG	7144/2026	769/26	DS	11.06.2026	Tillatelse - Nye stikkledninger - Vadsund 65, 71 og 79 - Eiendom 112/51/66	J	Astrid Meek
BYG	7151/2026	770/26	DS	04.06.2026	Svar på henvendelse - Porsmyrveien 15 - Eiendom 664/8 - Tilbygg	J	Cato Andre Olsen
BYG	7158/2026	771/26	DS	03.06.2026	Ferdigattest - Ny telekommunikasjonsmast på ca. 29 meter - Eiendom 98/17	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7164/2026	772/26	DS	03.06.2026	Midlertidig brukstillatelse - Riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig med boenhet - Mariusbakken 34 - Eiendom 112/173	J	Astrid Meek
BYG	7172/2026	773/26	DS	05.06.2026	Tillatelse - Tilbygg, bruksendring og fasadeendring - Haugefjellveien 42 - Eiendom 49/261	J	Magne Danielsen
BYG	7180/2026	774/26	DS	03.06.2026	Rammetillatelse - Oppføring av enebolig - Rødsveien - Eiendom 423/135	J	Thomas Ruyter
BYG	7185/2026	775/26	DS	08.06.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m², Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt ny innkjørsel - Tuesgate 10B - Eiendom 611/103	J	Kajal Hamad
BYG	7195/2026	776/26	DS	04.06.2026	Midlertidig brukstillatelse - 3 stk. boliger i rekke - Ekebergveien 14 - Eiendom 601/315	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7197/2026	777/26	DS	04.06.2026	Tillatelse - Skilt/reklame - større enn 6,5 m² - fasade - Husebyveien 140 - Eiendom 100/12	J	Emma Linnea Sommer Kristiansen
BYG	7204/2026	778/26	DS	05.06.2026	Endringstillatelse - Nytt anneks - Ørmenveien 25 - Eiendom 10/1	J	Astrid Meek
BYG	7213/2026	779/26	DS	05.06.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Bauveien 7 - Eiendom 439/473	J	Magne Danielsen
BYG	7215/2026	780/26	DS	04.06.2026	Endret tillatelse - Tilbygg til eksisterende kontorbygg - Øraveien 27 - Eiendom 303/1240	J	Thomas Ruyter
BYG	7242/2026	781/26	DS	04.06.2026	Tillatelse - Innløsning av festegrunn - Vennelystveien 10 - Eiendom 422/1/410	J	Heidi Kaspersen
BYG	7256/2026	782/26	DS	04.06.2026	Ferdigattest - Riving/gjenoppføring av våningshus - Vesten Vestre 1 - Eiendom 625/4	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7261/2026	783/26	DS	09.06.2026	Ferdigattest - Permanent plassering av fugletårnet på Øra - Borg Havnevei 4, 6, 8, 11, 14, 15, 18 - Eiendom 303/1240	J	Thomas Ruyter
BYG	7269/2026	784/26	DS	09.06.2026	Igangsettingstillatelse - Nybygg - annet over 70 m² - Værstetorvet - Eiendom 423/2	J	Thomas Ruyter
BYG	7286/2026	785/26	DS	12.06.2026	Igangsettingstillatelse - Utvidelse av eksisterende garasje - Nabbetorpveien 157A - Eiendom 303/801	J	Trond Berg Mathisen
BYG	7287/2026	786/26	DS	04.06.2026	Ferdigattest - Ny bolig - Ferdigattest - Kanalveien 3 - Eiendom 440/2	J	Svein A. Simensen
BYG	7289/2026	787/26	DS	12.06.2026	Ferdigattest - Utvidelse av eksisterende garasje - Nabbetorpveien 157A - Eiendom 303/801	J	Trond Berg Mathisen
BYG	7292/2026	788/26	DS	10.06.2026	Tillatelse - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg - Lervik allé 16 - Eiendom 116/16	J	Astrid Meek
BYG	7296/2026	789/26	DS	04.06.2026	Ferdigattest - Nybygg - Ferdigattest - Buskogen 41 - Eiendom 426/148	J	Kajal Hamad
BYG	7310/2026	790/26	DS	09.06.2026	Ferdigattest - Etablering av utslippsledning knyttet til nytt renseanlegg - Ingen adresse finnes -	J	Thomas Ruyter

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
					Eiendom 303/1926		
BYG	7313/2026	791/26	DS	05.06.2026	Rammetillatelse - Tilbygg til hytte, samt fasadeendring - Tyttebærtangen 73 - Eiendom 431/1/89	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7315/2026	792/26	DS	10.06.2026	Igangsettingstillatelse 2 - Stangerholmveien 62 - Eiendom 118/98	J	Astrid Meek
BYG	7331/2026	793/26	DS	05.06.2026	Ferdigattest - Rive gammel pipe, montere ny isolert stålpipe - Skjæløyveien 46 - Eiendom 118/194	J	Svein A. Simensen
BYG	7345/2026	794/26	DS	05.06.2026	Tillatelse - Utbygging av eksisterende veranda - Skiferveien 7 - Eiendom 203/54/168	J	Cato Andre Olsen
BYG	7353/2026	795/26	DS	05.06.2026	Midlertidig brukstillatelse - Tilbygg, fasadeendring, bruksendring - ny boenhet - Sportsveien 12A - Eiendom 208/1368	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7355/2026	796/26	DS	05.06.2026	Svar på henvendelse - Veidegrenda 10 - Eiendom 422/211 - Fasadeendring - innsetting av vinduer	J	Cato Andre Olsen
BYG	7357/2026	797/26	DS	05.06.2026	Midlertidig brukstillatelse - Riving/nybygg hytte - Tyttebærtangen 58 - Eiendom 431/1/28	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7362/2026	798/26	DS	05.06.2026	Tillatelse - Oppføring av virksomhetsskilt - Green Storage - Nordkilen 4A - Eiendom 51/219	J	Erik Stumberg
BYG	7404/2026	799/26	DS	08.06.2026	Ferdigattest - Oppføring av ny stålpipe - Slevikstranda 51 - Eiendom 64/67	J	Svein A. Simensen
BYG	7406/2026	800/26	DS	12.06.2026	Tillatelse - Ny stålpipe - Snorresvei 8B - Eiendom 423/85	J	Svein A. Simensen
BYG	7410/2026	801/26	DS	12.06.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av 5 kjedede boliger - Elines Vei - Eiendom 711/96	J	Svein A. Simensen
BYG	7414/2026	802/26	DS	09.06.2026	Ferdigattest - Vinterhage og utvidelse av veranda - Nedre Glomvei 5A - Eiendom 727/314	J	Ulf Roppestad
BYG	7416/2026	803/26	DS	09.06.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av en pipe - Roald Amundsens vei 14 - Eiendom 609/280	J	Ulf Roppestad
BYG	7437/2026	804/26	DS	11.06.2026	Tillatelse - Tilbygg og fasadeendring - Ombergveien 39 - Eiendom 734/17	J	Emma Linnea Sommer Kristiansen
BYG	7449/2026	806/26	DS	11.06.2026	Rammetillatelse - Etablering av nærmiljøpark - Veum allé 3 - Eiendom 214/135	J	Erik Stumberg
BYG	7456/2026	807/26	DS	08.06.2026	Ferdigattest - Bruksendring andre bygg, Fasadeendring, Endring - våtrom, Endring - brannskille, Bygningstekniske installasjoner - nyanlegg - Skolebakken 38 - Eiendom 112/518	J	Magne Danielsen
BYG	7473/2026	808/26	DS	12.06.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Høyfjellveien 3A - Eiendom 201/7	J	Svein A. Simensen
BYG	7479/2026	809/26	DS	11.06.2026	Ferdigattest - Bruksendring andre bygg - 3107-300/1198/0/0 - Eiendom 300/1198	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	7485/2026	810/26	DS	09.06.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av nytt tilbygg for etablering av bilforretning - Stabburveien 6 - Eiendom 201/120	J	Thomas Ruyter
BYG	7493/2026	811/26	DS	10.06.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Gamle Glombovei 10A - Eiendom 424/200	J	Magne Danielsen
BYG	7516/2026	812/26	DS	10.06.2026	Tillatelse - Innløsning av festegrunn - Traraveien 55 - Eiendom 208/1/694	J	Heidi Kaspersen
BYG	7541/2026	814/26	DS	10.06.2026	Ferdigattest - Oppføring av nytt aktivitetshus - Granliveien 23 - Eiendom 47/4	J	Astrid Meek
BYG	7544/2026	815/26	DS	11.06.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Eiendom 66/76 og 66/4	J	Heidi Kaspersen
BYG	7545/2026	816/26	DS	12.06.2026	Ferdigattest - Endring - våtrom, påbygg - Oredalsåsen 6 - Eiendom 210/736	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	7575/2026	818/26	DS	12.06.2026	Ferdigattest - Utskifting av heis - Nygaardsgata 37 - Eiendom 300/895	J	Svein A. Simensen
BYG	7577/2026	819/26	DS	12.06.2026	Tillatelse - Seteheis - Lislebyveien 182E - Eiendom 205/173	J	Magne Danielsen
BYG	7610/2026	820/26	DS	10.06.2026	Igangsettingstillatelse - Gjenoppføring av boliger etter brann - Rommeveien 11 og 15 - Eiendom 613/21	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7623/2026	821/26	DS	11.06.2026	Ferdigattest - Riving/ny garasje - Solbuktaveien 33 - Eiendom 62/168	J	Erik Stumberg

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	7625/2026	822/26	DS	11.06.2026	Ferdigattest - Renovering av enebolig med fasadeendring - Tilbygg - Ilebakken 20D - Eiendom 424/1/193	J	Erik Stumberg
BYG	7630/2026	823/26	DS	12.06.2026	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Ingen adresse finnes - Eiendom 211/83	J	Astrid Meek
BYG	7637/2026	825/26	DS	15.06.2026	Midlertidig brukstillatelse - 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	7641/2026	826/26	DS	11.06.2026	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Bygg A/B - Oppføring av nybygg - Lunde skole - Lundebuen 14 - Eiendom 432/76	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7643/2026	827/26	DS	12.06.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Riisløkka 21 - Eiendom 210/1222	J	Cato Andre Olsen
BYG	7649/2026	828/26	DS	15.06.2026	Rammetillatelse - Utvidelse av eksisterende plasthall - Kortbølgen 15 - Eiendom 303/1747	J	Thomas Ruyter
BYG	7670/2026	829/26	DS	11.06.2026	Ferdigattest - Kaldtlager - Strykeveien 10 - Eiendom 610/266	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7695/2026	832/26	DS	12.06.2026	Ferdigattest - Bruksendring av loft og deler av underetasje - Spinellveien 9 - Eiendom 603/118	J	Ulf Roppestad
BYG	7725/2026	834/26	DS	12.06.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett som utførende - Skilt - Råbekksvingen 2	J	Kariann Magnussen
BYG	7762/2026	839/26	DS	15.06.2026	Ferdigattest - Riving av hele bygg - Storveien 1A - Eiendom 45/20	J	Trond Berg Mathisen
BYG	7766/2026	841/26	DS	12.06.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Smaragdveien 2 - Eiendom 601/5	J	Heidi Kaspersen
BYG	7770/2026	842/26	DS	12.06.2026	Tillatelse - Innløsning av festegrunn - Eiendom 60/33/71	J	Heidi Kaspersen
BYG	7789/2026	843/26	DS	15.06.2026	Midlertidig brukstillatelse - Bruksendring andre bygg, fasadeendring - Hans Jacob Nilsens gate 7 - Eiendom 300/596	J	Trond Berg Mathisen
BYG	7803/2026	845/26	DS	15.06.2026	Igangsettingstillatelse - Vaskehall for brannbiler - St.Croix Gate 17 - Eiendom 300/593	J	Trond Berg Mathisen
BYG	7833/2026	849/26	DS	15.06.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av 2 eneboliger - Valhalls gate 8 - Eiendom 300/1412	J	Thomas Ruyter
BYG	7839/2026	850/26	DS	15.06.2026	Igangsettingstillatelse - Bruksendring og ombygging av skolebygg til bygg som kan benyttes barnehage, barneskole, ungdomsskole samt øvrig opplæring og undervisning - Enggata 76 - Eiendom 303/183	J	Thomas Ruyter

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/24091
Dokumentnr.: 16
Løpenr.: 204236/2026
Klassering: 55/52

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	63/26

Krav om lovlighetskontroll - Planutvalgets vedtak i sak PS 55/26

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Planutvalgets vedtak i sak 55/26 *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* opprettholdes.
2. Lovlighetsklage av 08.06.2026 oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Sammendrag
Bystyrerepresentantene Jarle Johannessen (R), Hannah Berg (R) og Jonas Qvale (BYM) har framsatt krav om lovlighetskontroll av planutvalgets vedtak i sak PS 55/26.

I vedtaket ble det innvilget dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, riving av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp. Representantene ønsker en kontroll av om vedtaket er gyldig, og viser til nasjonale og regionale interesser.

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

Vedlegg
1 Krav om lovlighetskontroll - PU-sak 55/26

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige saksdokumenter i arkivsak 2025/24091

Saksopplysninger
Representantene ønsker en kontroll av om vedtaket i sak 55/26 er gyldig.

Planutvalget vedtok i sitt møte 4. juni 2026 å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, for å gi tillatelse til fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, riving av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp, på eiendommen Vestre Myråsen 52 (sak 55/26).

Representantene som ønsker lovlighetskontroll av vedtaket anfører:

- Regionale interesser: Området er et LNF-område med byggeforbud. Både Statsforvalter og fylkeskommunen har frarådet å gi dispensasjon i saken.
- Nasjonale interesser: Plan- og bygningsloven § 1-8 omtaler byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det vises ikke til særlige grunner i saken som gjør at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det eksisterer ingen momenter i saken som kan karakteriseres som at «fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».

Representantene har ingen innvendinger mot at det legges stikkledning inn til hytta.

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

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

Relevante bestemmelser
Kommuneloven § 27-1.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke vurdert i saken.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke vurdert i saken.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke vurdert i saken.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant.

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

Planutvalget vedtok i sitt møte 4. juni 2026 å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, for å gi tillatelse til for fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, riving av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp, på eiendommen Vestre Myråsen 52 (sak 55/26).

Kommunedirektørens vurdering er at kommuneloven og kommunens eget reglement for saksbehandling i folkevalgte organer er etterfulgt på en tilfredsstillende måte i behandlingen av sak 55/26 og at saken er forsvarlig utredet. Kommunedirektøren legger til grunn at planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 55/26 av 4. juni 2026, og at lovlighetsklagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Alternative løsninger
Planutvalget opphever sitt vedtak av 4. juni 2026 i sak 55/26.

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

Planutvalget i Fredrikstad kommune, ved Bianca Skoglie, leder

Krav om lovlighetskontroll av vedtak i sak i Fredrikstad kommune

Det gjelder: Sak nr 55/2026: Vestre Myråsen - Fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, riving av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp.

Kommunelovens §27-1 sier følgende: «Tre eller flere medlemmer av kommunestyret eller fylkestinget kan sammen kreve at departementet kontrollerer om et vedtak er lovlig. Et slikt krav må fremmes innen tre uker fra vedtaket ble truffet. Fristreglene i forvaltningsloven § 30 gjelder. Kravet skal settes fram for det organet som traff vedtaket. Hvis organet opprettholder vedtaket, skal saken sendes til departementet.»

Vedtaket ble fattet av planutvalget 04.06.26, og krav om lovlighetskontroll er underskrevet av tilstrekkelig antall faste medlemmer i bystyret og oversendt utvalgsleder i Planutvalget 08.06.26. Både fristregler og bestemmelsen i Kommuneloven §27-1 er ivaretatt, og vi ber om at krav om lovlighetskontroll settes opp på sakskartet kommende møte i planutvalget 25.06.26.

De undertegnede viser til Plan- og bygningsloven §19-2 Dispensasjonsvedtaket, der det står: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene». De undertegnede viser til at en rekke hensyn blir tilsidesatt uten grunn i denne saken.

Vi anfører:

Regionale interesser: Området er et LNF-område, der det er byggeforbud. Både Statsforvalter og Fylkeskommunen har frarådet å gi dispensasjon i saken.

Nasjonale interesser: Plan- og bygningsloven §1-8, som omtaler byggeforbud i 100-metersbeltet. Det vises ikke til særlige grunner i saken som gjør at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det eksisterer ingen momenter i saken som kan karakteriseres som at «fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».

De undertegnede har for øvrig ingen innvendinger mot at det legges stikkledning inn til hytta, da dette er et godt miljøtiltak som ikke vil påvirke strandsonen negativt.

Fredrikstad, 08.06.26

Hannah Berg, Rødt

Jarle Johannessen, Rødt

Jonas Qvale, Bymiljølista

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2023/29082
Dokumentnr.: 88
Løpenr.: 204229/2026
Klassering: 425/317

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	64/26

Krav om lovlighetskontroll - Planutvalgets vedtak i sak PS 56/26

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Planutvalgets vedtak i sak 56/26 *Langøyveien 186 - Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks - Eiendom 425/317* opprettholdes.
2. Lovlighetsklage av 08.06.2026 oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Sammendrag
Bystyrerepresentantene Jarle Johannessen (R), Hannah Berg (R) og Jonas Qvale (BYM) har framsatt krav om lovlighetskontroll av planutvalgets vedtak i sak PS 56/26.

I vedtaket ble det innvilget dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for riving og oppføring av ny fritidsbolig med anneks. Representantene ønsker en kontroll av om vedtaket er gyldig, og viser til nasjonale og regionale interesser, samt kulturhistorisk verdi.

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

Vedlegg
1 Krav om lovlighetskontroll - PU-sak 56/26

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige saksdokumenter i arkivsak 2023/29082.

Saksopplysninger
Representantene ønsker en kontroll av om vedtaket i sak 56/26 er gyldig.

Planutvalget vedtok i sitt møte 4. juni 2026 å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, for å gi tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig med anneks, på eiendommen Langøyveien 186 (sak 56/26).

Representantene som ønsker lovlighetskontroll av vedtaket anfører:

- Regionale interesser: Området er et LNF-område med byggeforbud. Tilstandsrapporter om eksisterende bebyggelse viser at det ikke er behov for å rive bygget.
- Nasjonale interesser: Plan- og bygningsloven § 1-8 omtaler byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det vises ikke til særlige grunner i saken som gjør at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Representantene viser til tilstandsrapporter om eksisterende hytte, som viser at det ikke er behov for riving. Det eksisterer heller ingen andre momenter i saken som kan karakteriseres som at «fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».
- Hytta som er planlagt revet har kulturhistorisk verdi som en av de første «Kråkerøyhyttene» bygget i området.

Representantene ber Statsforvalteren om å beslutte utsatt iverksetting til et endelig resultat i saken foreligger.

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

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

Relevante bestemmelser
Kommuneloven § 27-1.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke vurdert i saken.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke vurdert i saken.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke vurdert i saken.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant.

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

Planutvalget vedtok i sitt møte 4. juni 2026 å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, for å gi tillatelse til

riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig med anneks, på eiendommen Langøyveien 186 (sak 56/26).

Kommunedirektørens vurdering er at kommuneloven og kommunens eget reglement for saksbehandling i folkevalgte organer er etterfulgt på en tilfredsstillende måte i behandlingen av sak 56/26 og at saken er forsvarlig utredet. Kommunedirektøren legger til grunn at planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 56/26 av 4. juni 2026, og at lovlighetsklagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Alternative løsninger
Planutvalget opphever sitt vedtak av 4. juni 2026 i sak 56/26.

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

Planutvalget i Fredrikstad kommune, ved Bianca Skoglie, leder

Krav om lovlighetskontroll av vedtak i sak i Fredrikstad kommune

Det gjelder: Sak nr 56/2026: Langøyveien 186 – Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks – Eiendom 425/317.

Kommunelovens §27-1 sier følgende: «Tre eller flere medlemmer av kommunestyret eller fylkestinget kan sammen kreve at departementet kontrollerer om et vedtak er lovlig. Et slikt krav må fremmes innen tre uker fra vedtaket ble truffet. Fristreglene i forvaltningsloven § 30 gjelder. Kravet skal settes fram for det organet som traff vedtaket. Hvis organet opprettholder vedtaket, skal saken sendes til departementet.»

Vedtaket ble fattet av planutvalget 04.06.26, og krav om lovlighetskontroll er underskrevet av tilstrekkelig antall faste medlemmer i bystyret og oversendt utvalgsleder i Planutvalget 08.06.26. Både fristregler og bestemmelsen i Kommuneloven §27-1 er ivaretatt, og vi ber om at krav om lovlighetskontroll settes opp på sakskartet kommende møte i planutvalget 25.06.26.

De undertegnede viser til Plan- og bygningsloven §19-2 Dispensasjonsvedtaket, der det står: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene». De undertegnede viser til at en rekke hensyn blir tilsidesatt uten grunn i denne saken.

Vi anfører:

Regionale interesser: Området er et LNF-område, der det er byggeforbud. Tilstandsrapporter om eksisterende bebyggelse viser ikke at det er behov for å rive bygget.

Nasjonale interesser: Plan- og bygningsloven §1-8, som omtaler byggeforbud i 100-metersbeltet. Det vises ikke til særlige grunner i saken som gjør at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi viser igjen til tilstandsrapporter om eksisterende hytte, som viser at det ikke er behov for riving. Det eksisterer heller ingen andre momenter i saken som kan karakteriseres som at «fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».

Hytta som er planlagt revet har kulturhistorisk verdi som en av de første «Kråkerøyhyttene» bygget i området.

Siden denne saken kan skape en svært uheldig presedens for fremtidig vedtak om riving og oppføring av nye hytter i 100-metersbeltet og i LNF-områder ber de undertegnede om at Statsforvalteren beslutter utsatt iverksettelse til et endelig resultat i saken foreligger.

Fredrikstad, 08.06.26

Hannah Berg, Rødt

Jarle Johannessen, Rødt

Jonas Qvale, Bymiljølista

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/20088
Dokumentnr.: 20
Løpenr.: 177989/2026
Klassering: 718/1

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	65/26

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 01.07.2027.

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 bebygd 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 verson - 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 bebygd 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
Bebygd 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 bebygd, 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 friluftsinteresser

- 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 søkers 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. Jamfør 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.

Rundskriv til konsesjonsloven M-1/2021 utdyper konsesjonsloven, og brukes av forvaltningen i arbeidet med konsesjonssaker. I denne konsesjonssaken er punkt 2. *«om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning»* av spesiell interesse. Om dette punktet står det i rundskrivet, punkt 5.2.4 at målet om et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet innebærer at:

> ***«**.. det må tilstrebes en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til».*

Det følger at når kommunen, basert på antagelser om påregnelig driftsform og landbruksfaglig vurdering av eiendommens størrelse og avkastningspotensiale finner at eiendommen bør bli tilleggsjord til nabobruk heller enn å bestå som selvstendig driftsenhet, kan en konsesjonssøknad avslås. Det står videre at i slike tilfeller skal kommunen påvise at det er konkret interesse for konsesjonseiendommen som tilleggsjord.

I Høyesterettsdom Rt-2012-18 (Kistefos-dommen) fastslår høyesterett at konsesjon ikke kan avslås på teoretisk grunnlag, og at landbruksforvaltningen har utredningsplikt. Alternativene må fremstå som konkrete. I dommen skriver de også at alternativer ikke må være kartlagt i detaljer, eller fremstå som noe som vil bli gjennomført.

> *«Det er nok så at man ikke kan nekte konsesjon på grunnlag av alternativer som er teoretiske. I Ot.prp.nr.79 (2002-2003) side 76 er det fremhevet at man må velge mellom de faktiske mulighetene som foreligger. Men det betyr ikke at alternativet må være klarlagt i alle detaljer og fremstå som noe som sikkert vil bli gjennomført dersom konsesjon nektes. Det ville nærmest være et krav om at man må gjennomføre en full konsesjonsbehandling av det alternativet som man mener gir en bedre løsning enn å innvilge konsesjonssøkerens søknad. Det kan ikke være meningen, særlig ettersom en konsesjonsnektelse nettopp ikke innebærer noen plikt for konsesjonssøkeren til å*

selge til en bestemt annen interessent. I forbindelse med opphevelsen av forkjøpsretten ble det for øvrig uttalt at det ved konsesjonsbehandlingen «ofte [vil] måtte undersøkes om det er interesserte naboer som vil kunne ha nytte av eiendommen som tilleggsjord og det må i en del tilfeller foretas en avveining av hvilken arealbruk og hvilke eierforhold som er best for samfunnet», jf. Ot.prp.nr.33 (2000-2001) side 62. Dette tyder ikke på at man har sett for seg at alternativet til å innvilge søknaden måtte fremstå som sikkert gjennomførbart.»

Etter forvaltningsloven 10. februar 1967 § 17 første ledd plikter forvaltningen å påse at saken er «så godt opplyst som mulig» før vedtak treffes. I forarbeidene til endringene i konsesjonsloven som innebar opphevelse av forkjøpsrett og heving av arealgrenser (se Ot.prp.nr.33 (2000-2001), side 62), står det at forvaltningen «ofte [vil] måtte undersøke om det er interesserte naboer som vil kunne ha nytte av eiendommen som tilleggsjord og det må i en del tilfeller foretas en avveining av hvilken arealbruk og hvilke eierforhold som er best for samfunnet» uten at det konkretiseres hvordan denne undersøkelsen skal dokumenteres.

I sak 2012/1105 den 27.01.2014 Uttalte imidlertid Sivilombudet om utredningsplikt ved konsesjon på landbrukseiendom:

«At en interessent faktisk har uttrykt interesse for å overta eiendommen må nok være et minstevilkår. Utover dette må det etter mitt syn foreligge konkrete forhold som etter en skjønnsmessig helhetsvurdering tilsier at en interessent er et reelt alternativ til konsesjonssøker.»

Videre skiver sivilombudet at Statens landbruksforvaltnings (nå landbruksdirektoratet) bruk av en uttalelse fra en medhjelper i en salgsprosess om at det fantes 2-3 seriøse kjøpere ikke kunne regnes som tilstrekkelig dokumentasjon, og at utredningsplikten derfor ikke kunne anses oppfylt i dette tilfellet. Sivilombudet etterlyste konkrete forhold som underbygget interesse. Interesse kunne, ifølge uttalelsen, vært underbygd av interessentenes navn, deres syn på den avtalte prisen, uttalt ønske om å kjøpe eiendommen eller andre forhold.

Etter diskusjonen om hvordan kravet om tilstrekkelig dokumentasjon av interesse for en landbrukseiendom kan operasjonaliseres i bystyremøtet den 07.05.2026, undersøkte landbruksforvaltningen praksis i våre nabokommuner Moss/Råde (felles landbrukskontor), Sarpsborg og Halden. Moss/Råde hadde behandlet en sammenlignbar sak. I dette tilfellet tok interessenten selv kontakt med forvaltningen, som dokumenterte dette ved notat. Sarpsborg har ikke avslått konsesjonssøknader med hjemmel i § 9.2 siden før endringene i konsesjonsloven beskrevet i Ot.prp.nr.33 (2000-2001), før dette var deres rutine å dokumentere interesse ved å sende brev til naboeiendommer med forespørsel om interesse, og anse eventuelle svar som dokumentasjon. Halden har ikke hatt sammenlignbare saker på minst seks år. Landbruksforvaltningen har også søkt veiledning hos statsforvalteren. I samtale med jurist ansatt her den 27.05.2026 ble ringerunde med notatføring trukket frem som eksempel på mulig tilnærming.

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

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 bebygd 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.

Konsesjonsloven gir adgang til å avslå søknader dersom andre kjøpere kan ivareta formålene bedre enn konsesjonssøker. 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.

Fordi kommunen, når den gir avslag på konsesjonssøknad etter § 9 punkt 2, må dokumentere at det finnes konkrete alternativer til den som søker konsesjon, gjorde landbruksforvaltningen den 05.05.2025 en ringerunde til aktive gårdbrukere som eier jord i området (innenfor en radius på 8 km kjørevei). Syv gårdbrukere ble kontaktet, hvorav fem uttrykte interesse. En av gårdbrukerne uttrykte interesse for hele eiendommen, inkludert tun med hus, de andre uttrykte interesse for jord- og skogressursene. Flere ville foretrukket at jord- og skogressurser ble fradelt tun før et eventuelt kjøp. To uttrykte først og fremst interesse i de delene av eiendommen som lå nært deres egen.

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 01.07.2027.

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 verdisettingen:

- 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
- Arbeidskostnader (Erfaringstall satt i samråd med nabokommune) 400 kr/dekar

Dette gir årlig avkastning per dekar:

0,35((500kg*4,90kr)+165kr-1055kr-800kr-400kr)
+ 0,50((470kg*3,90kr)-883kr-800kr-400kr)
+ 0,15((450*3,90 kr)-883kr-800kr-400kr)
+ 309kr + 300kr
=561 kr/dekar

Avkastningsverdi per dekar dyrka mark

561kr / 0,04 = 14020 kr/ dekar

Total avkastningsverdi 154,4 dekar dyrka mark:

561 kr/dekar x 154,4 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. Konsesjonseiendommen 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 m^3 per år
- Bruttoverdi tømmer: 715 kr/m^3 (tynning og sluttavvirkning, statistikk beregnet på salgsvolum i Fredrikstad 2024)
- Driftskostnad: 185 kr/m^3 (tynning og sluttavvirkning) (erfaringstall fra Fredrikstad og sammenlignbare kommuner)
- Forventet langsiktig rotnetto: 530 kr/m^3 (30 prosent tynningsvirke)
- Kultur- og vedlikeholdskostnader: 15 prosent av bruttoverdi tømmer = 107 kr/m^3
- Kalkulasjonsrentefot 4 prosent

Avkastningsverdi skog: (530-107) x 47,2/0,04 = **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 m^3 per år
- Bruttoverdi tømmer: 715 kr/m^3 (tynning og sluttavvirkning, statistikk beregnet på salgsvolum i Fredrikstad 2024)
- Driftskostnad: 185 kr/m^3 (tynning og sluttavvirkning) (erfaringstall fra Fredrikstad og sammenlignbare kommuner)
- Forventet langsiktig rotnetto: 530 kr/m^3 (30 prosent tynningsvirke)
- Kultur- og vedlikeholdskostnader: 15 prosent av bruttoverdi tømmer = 107 kr/m^3
- Kalkulasjonsrentefot 4 prosent

Avkastningsverdi skog: (530-107) x 25,5/0,04 = **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 164688	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. rettledningen 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 ervereren 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., festenr. 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**	**Kjøpesum for løsøre**
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.)

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 eiuendom i kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	I tilfelle hvilke? Saltnesveien 5, Mørstad, Gnr 110 Bnr 25 via BjerkeGård AS.
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? ☒ Ja ☐ 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 konsesjonssøker med egne maskiner. Bolighuset skal restaureres og leies ut. Andre bygninger skal settes i stand og brukes av kjøper 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 (teoreetisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) Søker er oppvokst på mellegård og var aktiv i driften hele oppvekstern. Har drevet leirekjøring. Utdannet agronom ved Tomb 1989. Agroteknikker i landbruksøkonomi Jordberg landbruksskole 1994. Har drevet aktivt i arbeidet.	
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? ☐ Ja ☒ Nei ☐ Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette med på eiendommen. Jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? ☐ Ja ☒ Nei	I tilfelle hvilke? (oppgi gnr/bnr/fnr e.l)
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	

22. Underskrift

Dato 16.09.25	Overdragerens underskrift Mona Rosted Olsen Vidar Gundersen
Dato 16.09.25	Søkerens underskrift Peter Kristiansund

Underretning om avgjørelsen bes sendt til
paal@landkreditteiendom.no

Oversikt over vedlegg til søknaden
Kjøpekontrakt, salgsoppgave med takst 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.lovdata.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 tillegsopplysninger", 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]. 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]. Han er hoved pådriveren til denne handelen og håper dere kan gi unntak for personlig boplikt ut ifra ovennevnte momenter.

Rolvsøy, Fredrikstad. Rostad Mellom.

Fantastisk beliggende landbrukseiendom med gode landbruksressurser! Sentralt ved Visterflo.

Adresse: Rostadveien 56, 1667 Rolvsøy
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

G

BRA totalt	BRA-i	BRA-e	Antall soverom
155 m² totalt	137 m²	18 m²	3

Tomtetype	Tomteareal
Eiet tomt	577 000 m²

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 tilårskommet. 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 skogkledt 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 . Kjørevei 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 mellem engen) av avdøde hjemmelshaver. Selgerne er nevøer og nieser av avdøde hjemmelshaver

Eiendommen representerer en sjelden mulighet til et gårdskjøp 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 Gretland -
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 lettdrevet 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.
Innestående 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, bxh=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 bxh= 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 ekstern 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 kledt 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 Søtorp 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 brannslokningsapparat. Det anbefales å ha brannslokningsapparat på soverom.

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
18.Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 drenssystemet 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. Lufterør går ut på loft uten durgoventil.
- 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 sprekkdannelser.
- 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 branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 befaringsdagen. 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 prioritet 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 gjøresoppmerksom 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 eiendomsmegler.

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 evnt. 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 deter 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 evnt. 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 eigedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen 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 budgiving. 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 oppfyller sine konkrete forpliktelser iht. avtalen. 2. Dersom selger ikke oppfyller 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 overtagelse, 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 forsikringspraten 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 avkreftet 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

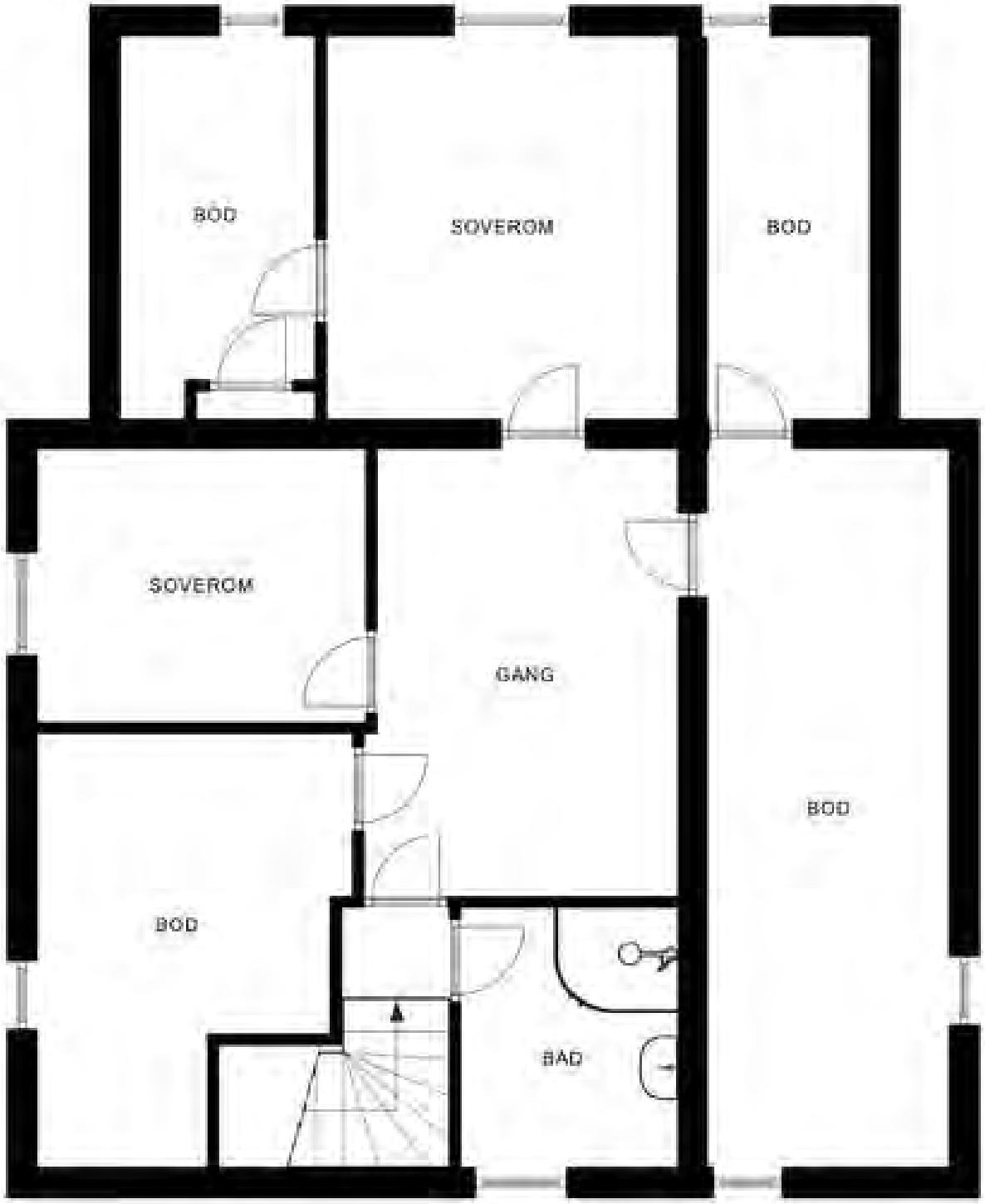
Salgsoppgave
Salgsoppgaven er opprettet 24.03.2025 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

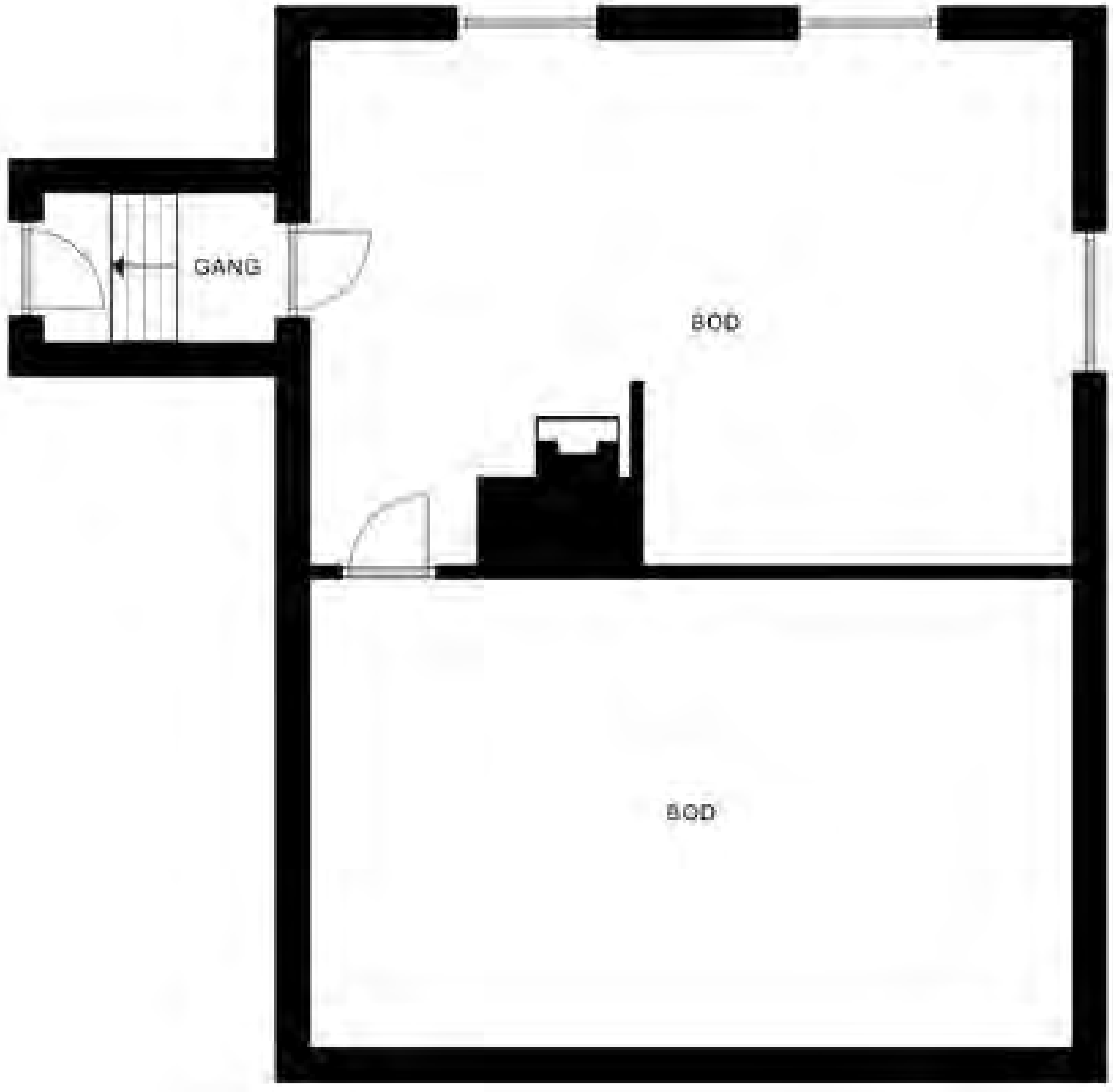
Informasjon om meglerforetaket
Landkreditt Eiendom AS
Kalnesveien 5, 1712 Grålum
Organisasjonsnummer: 912641066

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

Notater

SOVEROM
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
VERANDA
ENTRÉ
WC


BOD
SOVEROM
BOD
SOVEROM
GANG
BOD
BOD
BAD


GANG
BOD
BOD

Rostadveien 56

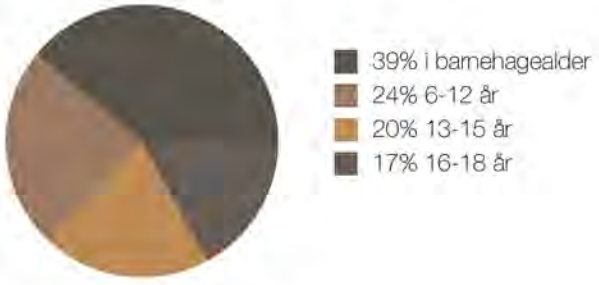
Offentlig transport

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

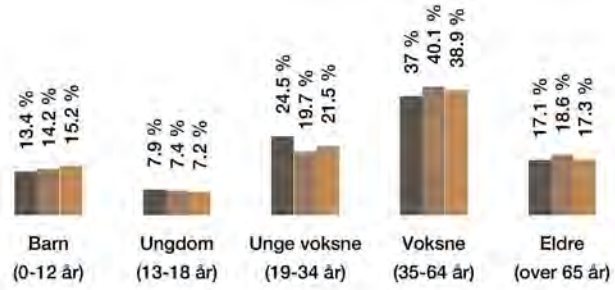
Skoler

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)



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 - Rolvsøy (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
Rolvsøy barnehage (0-5 år) 74 barn, 5 avdelinger	6 min 3 km

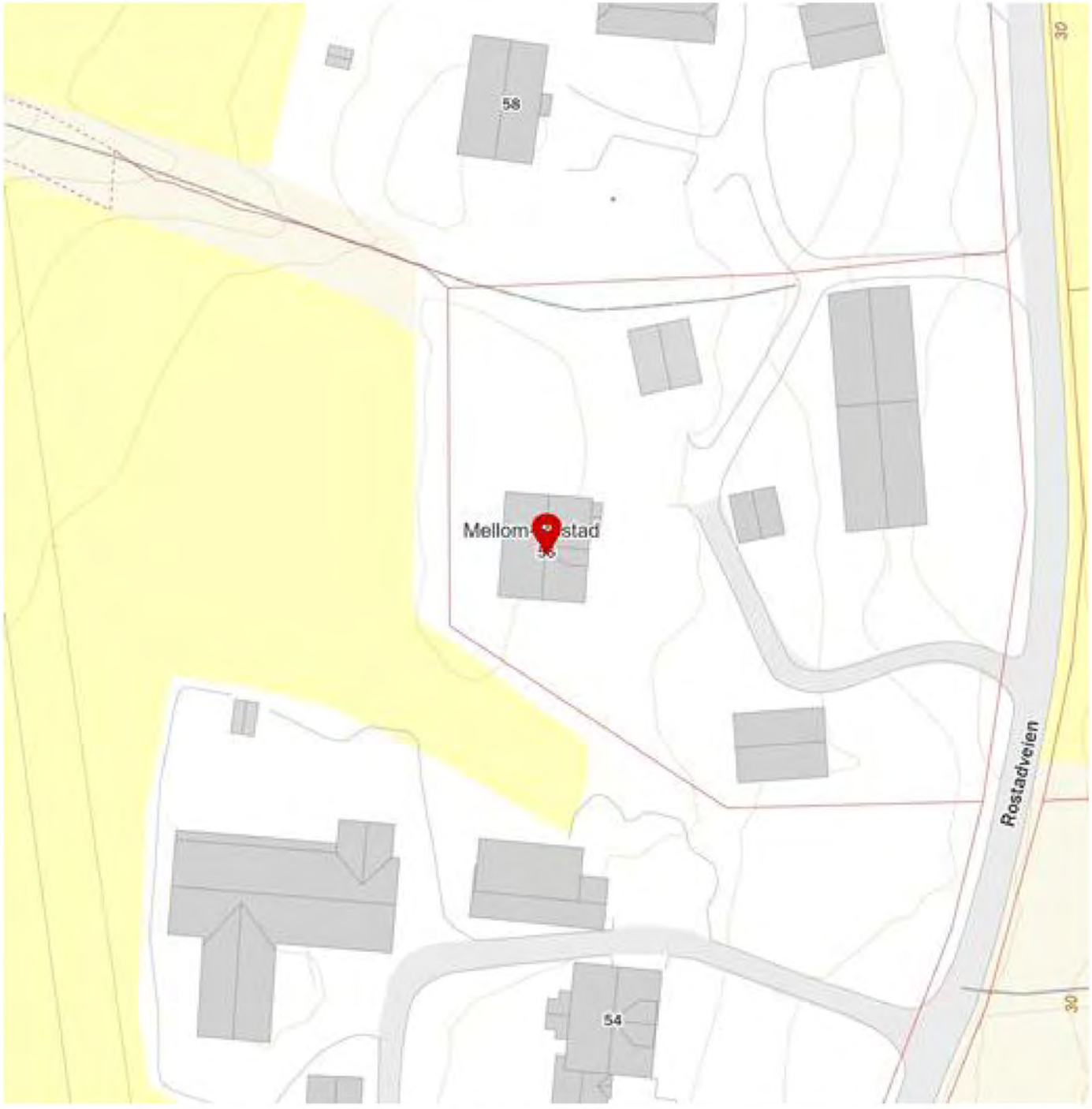
Dagligvare

Rema 1000 Rolvsøyveien	5 min
Kiwi Greåker Post i butikk, PostNord	7 min 3.7 km

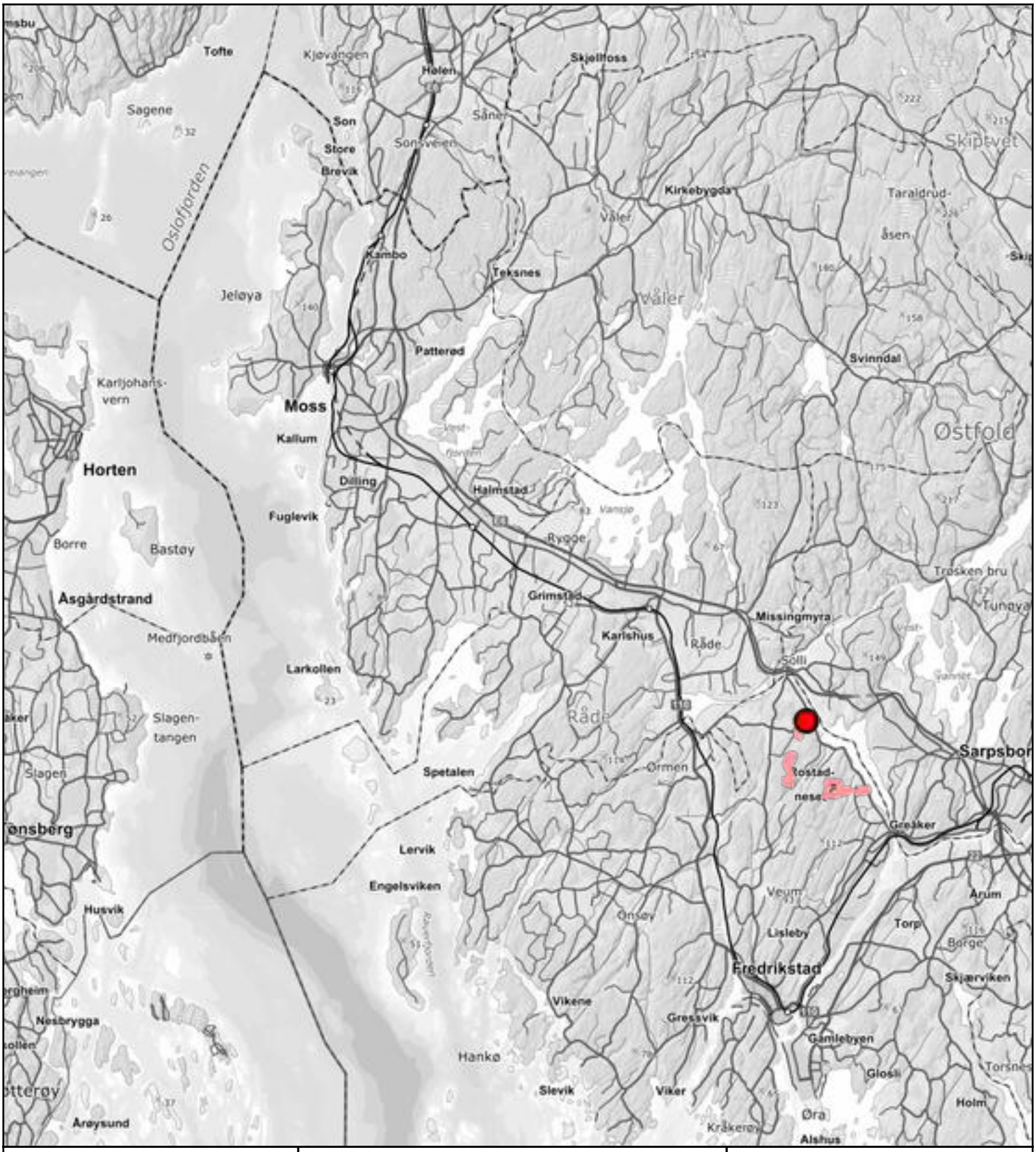
Sport

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

Informasjon 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 tallene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor ei gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Kelli Kopperud Landbruks og eiendomsmegling 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



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 sitatene 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

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

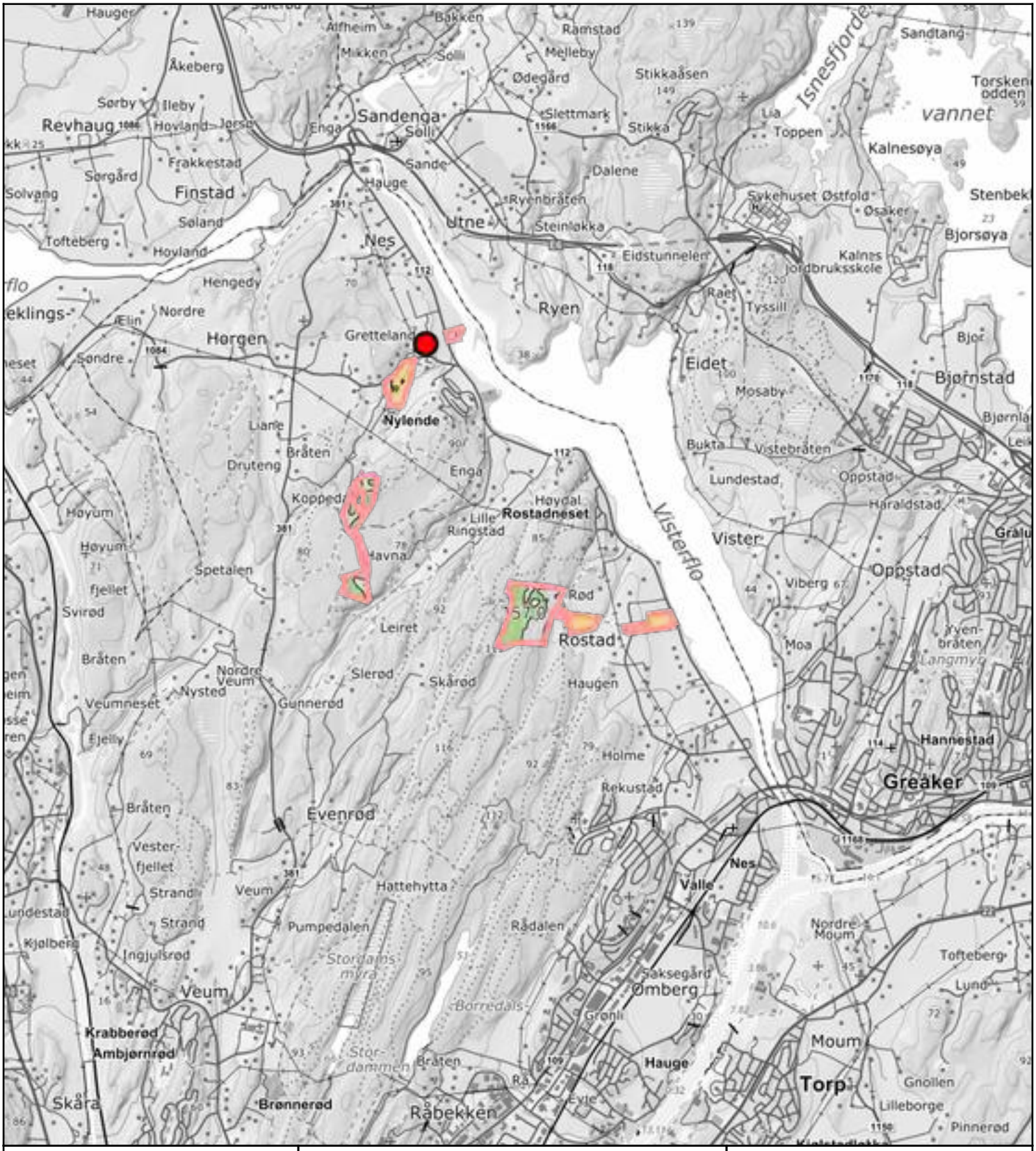
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* 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



0 500 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

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

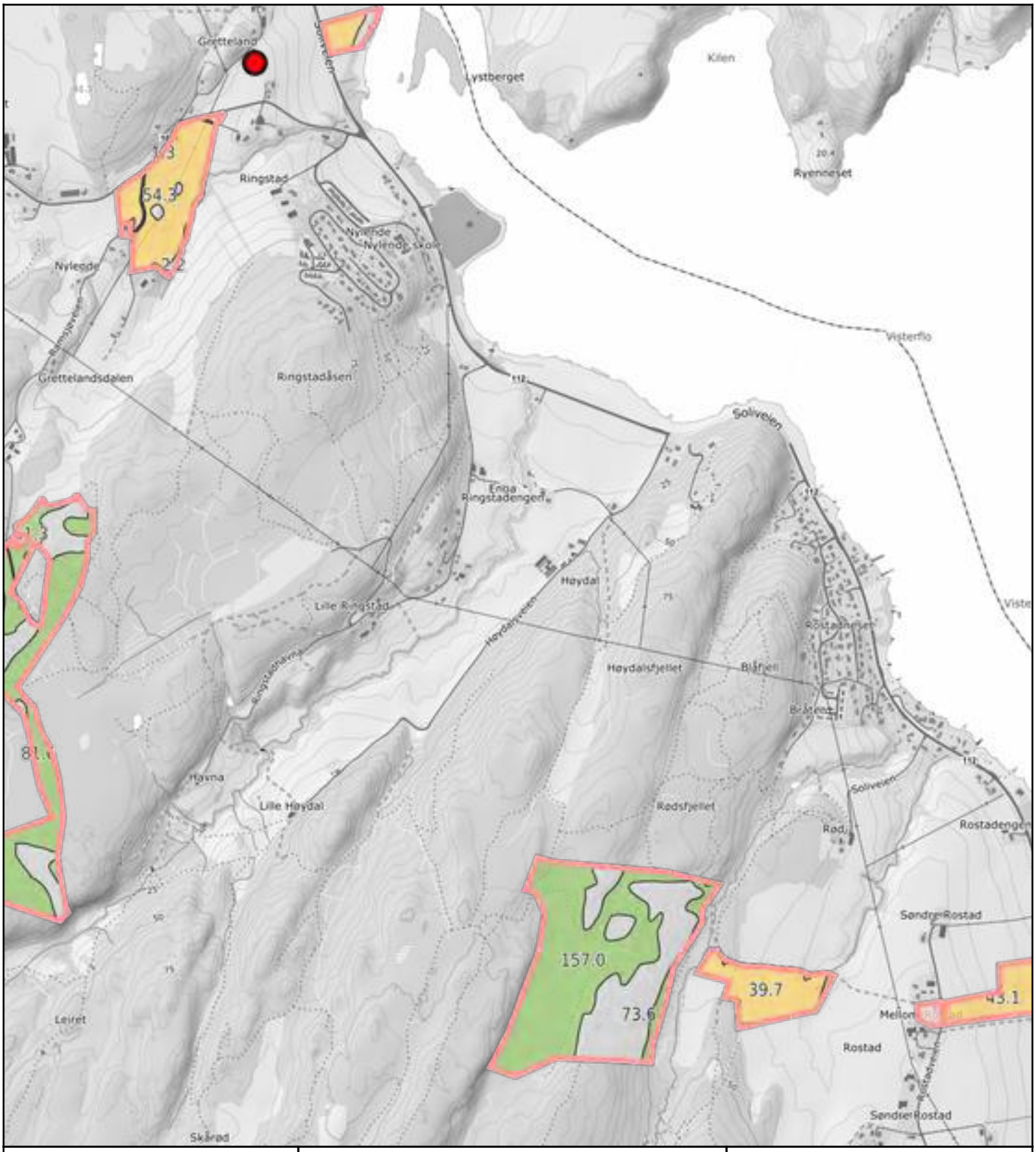
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* 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

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	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

* 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 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

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	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

* 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

0 200 400 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

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	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

* 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 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:40
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	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

* 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 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:41
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	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

* 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 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:42
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	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

* 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 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	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

* 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 5 10 15m
Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:44
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	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

* 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

Norsk takst

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

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

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

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 befaring, 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 verditaksering 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. Heftelsesanmerkninger 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.

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.

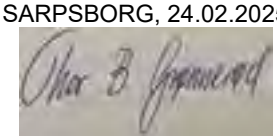
Verdisetting

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 befaringstidspunktet; 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

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

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:	Septikktank / slamkum. Kommunal tømming. Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien. Da vil huseierne få tilknytningsplikt 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 godkjennelse 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.

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

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
Bebygd, 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 utleid 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: Lettdrevet 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.

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

	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.
Odel	Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 29.01.2025 oppfyller 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. Dagens status er et det hviler odel på eiendommen i dag. Denne opplyses at vil fraskrives ved et salg.
Boplikt	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.
Kår	Gården har ingen kårytelser pr. i dag.
Bonitet	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: 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. Innestående på skogavgiftskonto pr. 31.12.2024 var kr. 49 770,-
Arrondering	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. 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.
Miljøtiltak	Det er ingen kjente miljøforurensninger på eiendommen.
Verneplaner	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.
Fellesveier	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. Selger har ikke oversikt om det foreligger noen ytterligere avtaler vedr. vei og veiretter.
Kommentarer til grunnboksbladet	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. 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.

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

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: 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 m²	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, uisolert, 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

Byggeår: 1997 Kilde: Fredrikstad kommune.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Dobbel garasje

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

Bygning, generelt

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.
Garasjen har to store vippeporter, bxh=236x316 cm, på gavlvegg mot syd, inn mot tunet. God takhøyde ca. 320 cm. Garasjen har vinduer på langvegg.

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt og har høy nytteverdi.

Låve

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Gammel låvebygning i dårlig forfatning. Deler er benyttet til lager.

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.	50 000
Bruksverdivurdering:	Gammel låve i dårlig forfatning. Stort vedlikeholdsetterslep, dårlig tak og en del råte i konstruksjoner.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	241	
Sum bygning:	241	

Kommentar areal

Areal låve er omtrentlig grunnflate.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Låve

Bygning, generelt

Gammel kjørebrulåve oppført dels på steinrøyser/pilarer og dels kjellervegger/ grunnmur i granitt. Vegger er oppført i grovt bindingsverk og tømmer, utvendig kledt med stående trekledning.
Saltak, åstak, tekket med tegltakstein.
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.

Låven er tydelig preget av vedlikeholdsetterslep, og er lite egnet i dagens moderne jordbruksdrift.

Bygningen har liten bruksverdi pga. utidsmessighet og forfall.

Redskapshus

Bygningsdata

Byggeår: 1991 Kilde: Fredrikstad kommune.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Redskapshus.

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 m²	Kommentar
1. etasje	73	Redskapshus for maskiner.
Sum bygning:	73	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus

Bygning, generelt

Lite 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.
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.

Bygget benyttes til lagring og vedlikehold av landbruksmaskiner.

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt og har høy nytteverdi.

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 m²	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 påliggere, 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.

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

Utvendige forhold

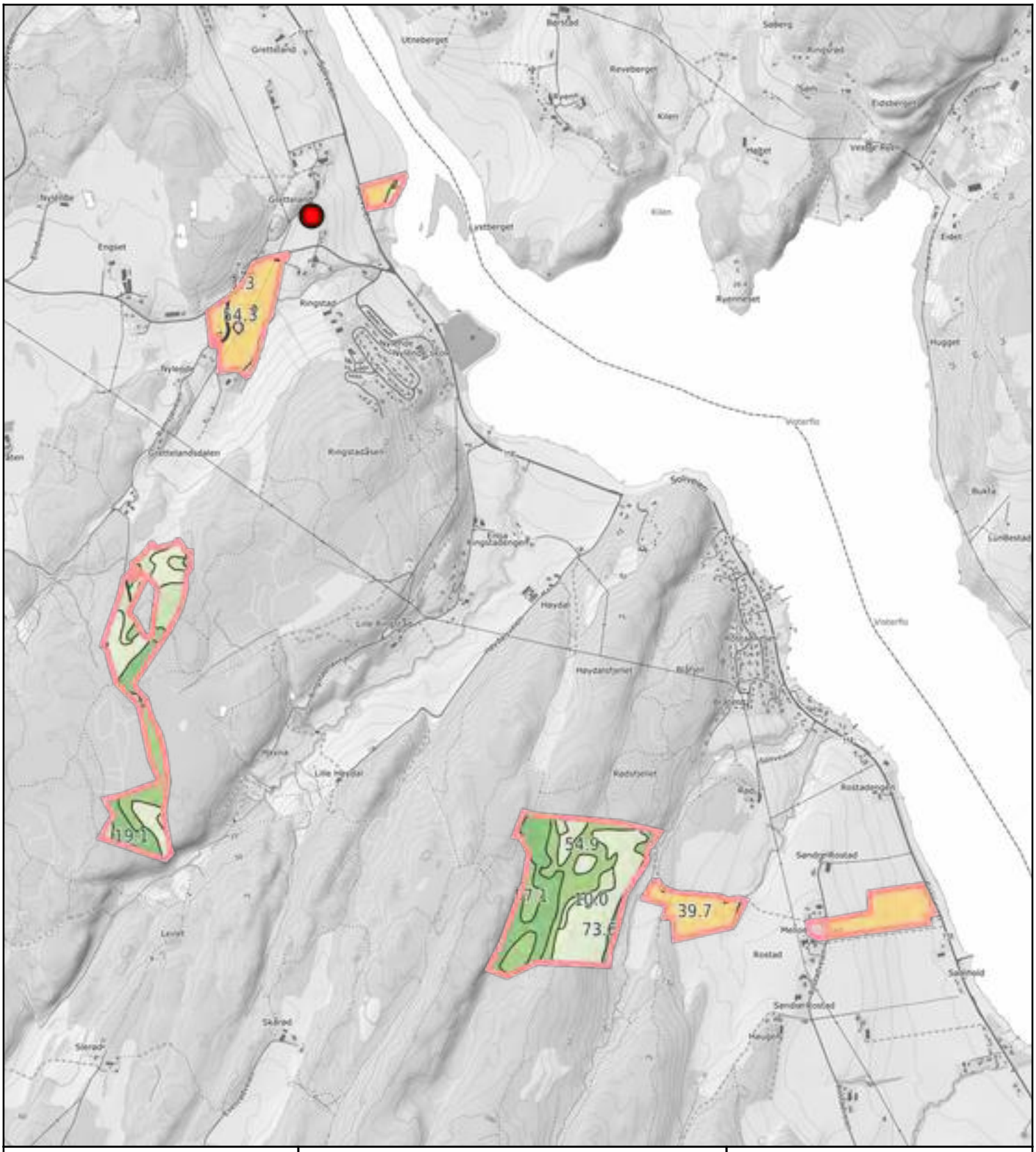
Konstruksjoner utendørs
Utendørs, generelt
Tomt er lett hellende mot øst. Tomta bærer preg av lite stell og vedlikehold de senere årene, men har et stort potensial.

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

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

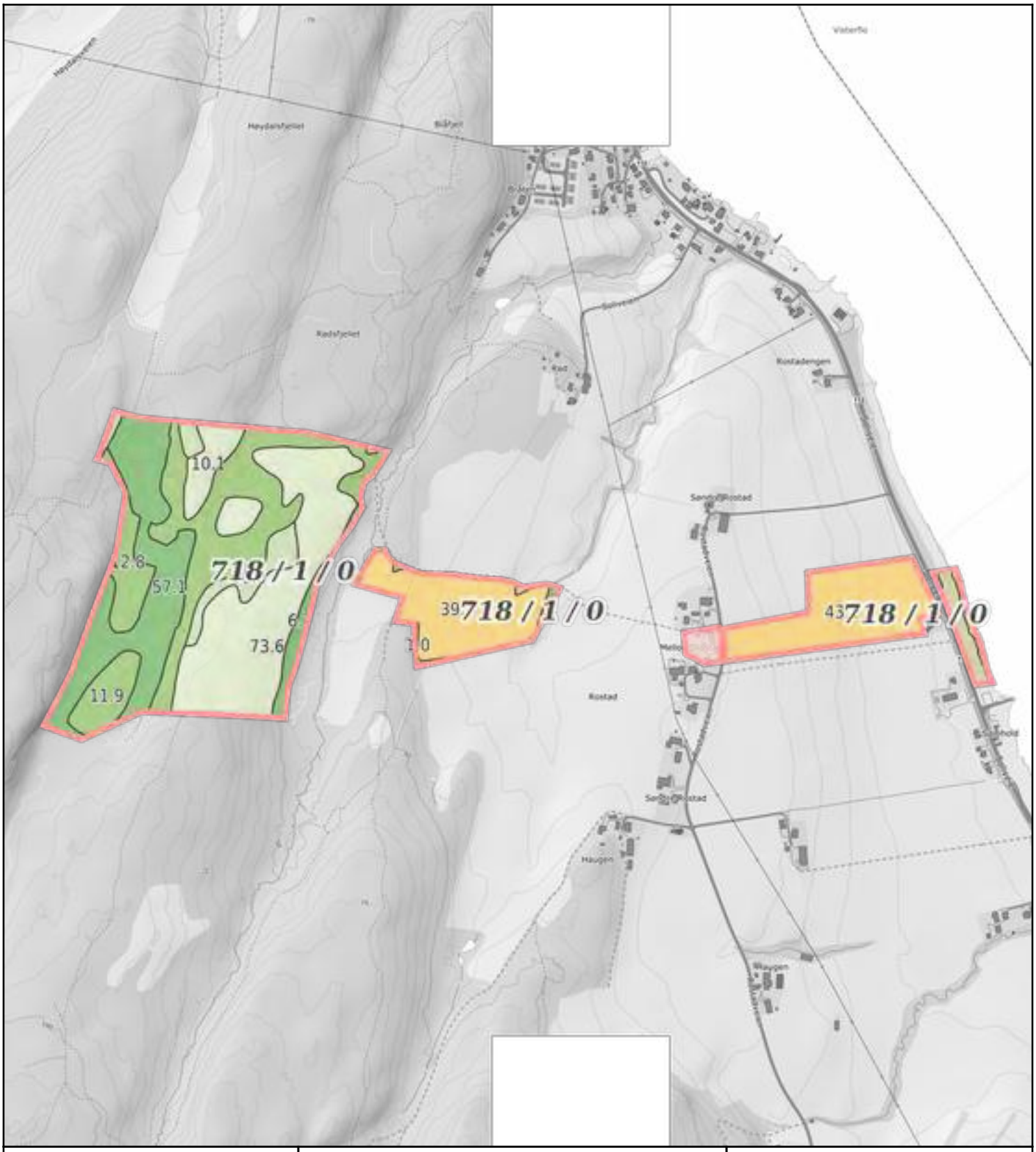
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	96.4	
M	Skog av middels bonitet	119.2	
L	Skog av lav bonitet	54.2	269.8
i	Uproduktiv skog	141.3	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	3.1	
	Åpen grunnlendt fastmark	1.6	146.0
	Bebygd, 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 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: 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

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	82.8	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	82.8
S	Skog av særs 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	159.3
i	Uproduktiv skog	89.3	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	6.8	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	96.1
	Bebygd, samf., vann, bre	5.5	
	Ikke kartlagt	0.0	5.5
	Sum	343.7	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 gjenkjennelse. 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 Søtorp **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 takstrapportene 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.

Witek
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig

Ole Petter Søtorp
Uavhengig Takstingeniør
ole@witek.no
958 11 011

Norsk takst

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

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, anneks, 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 lovlighet (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 eksemplarfremstilling 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 strakstiltak 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 tretrappmed teppetrinn.
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.
Røykvarslere og brannslokningsapparat.

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

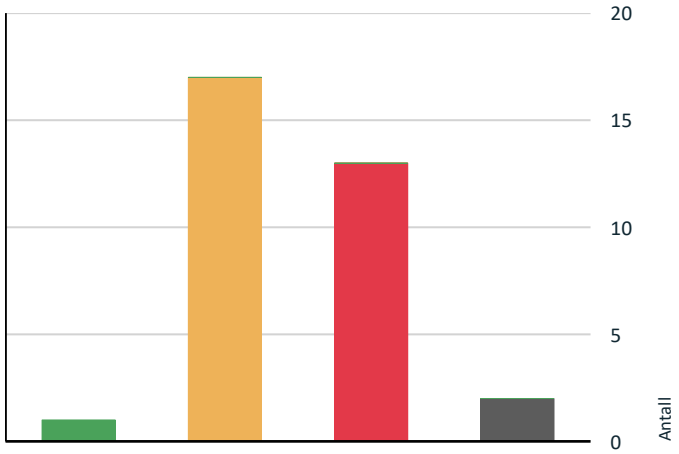
Enebolig

- 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

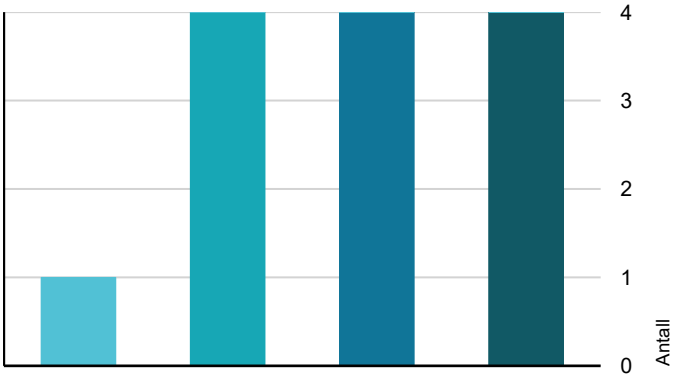
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

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 > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

TO BU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 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 > Krypkjeller** 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

TG 2 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.

TG 2 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

TG 3 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

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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 IU 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 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- 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.

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

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrappmed 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 tilfredsstille dagens krav må det utføres tiltak.

TG 2 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.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2025

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 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

TG 2 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.
Lufterør 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

TG 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.

TG 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 bygningssakkyndig 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.

Sikringsskap 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, branntilløp 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

TG 3 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 forenklede 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 brannslokningsapparat.

Det anbefales å ha brannslokningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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.

TG 3 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 drenssystemet 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

• 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

TG IU 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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bader
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, verandа eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og branncceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
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 utnytting.

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 byggteknisk 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 avvik 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 godkjennelse 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 Søtorp	Takstingeniør
	Mona Rostad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	718	1		0	8109.4 m²	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 . Kjørevei 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 befaringsdagen.

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 i følge eier/rekvirent, 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

• Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 befaringstidspunktet 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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	Postnr
Rolvsøy	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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 eiendomsmegleren 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.

Document reference: 38250004

E-Signing validated

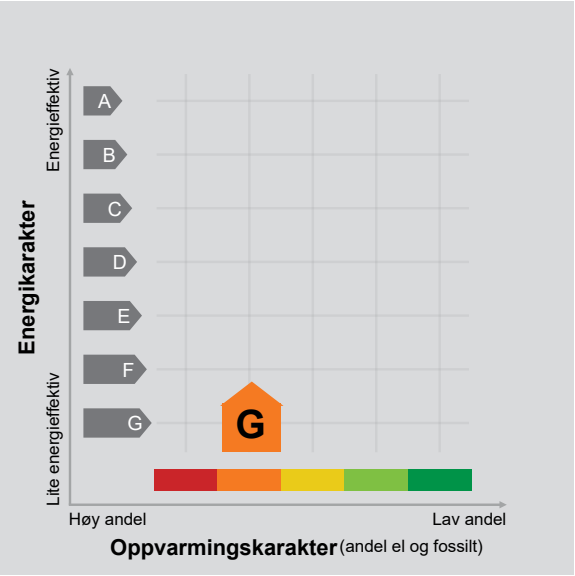
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Rostad Olsen	452f611880c12696d8ef55a e60469a14d9b57756	14.03.2025 14:00:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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 energibruken i boligen
- Fyr riktig med ved
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1880
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-en).

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
07. Februar 2025

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 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 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.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 718/1/0/0

Eierrepresentant: Rostad Knut Etterlatte

Regningsmottaker: Rostad Knut Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ROSTAD MELLEM	Grunnforurensing	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	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1667 ROLVSØY	Grunnkrets	Rekustad - Rostad	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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

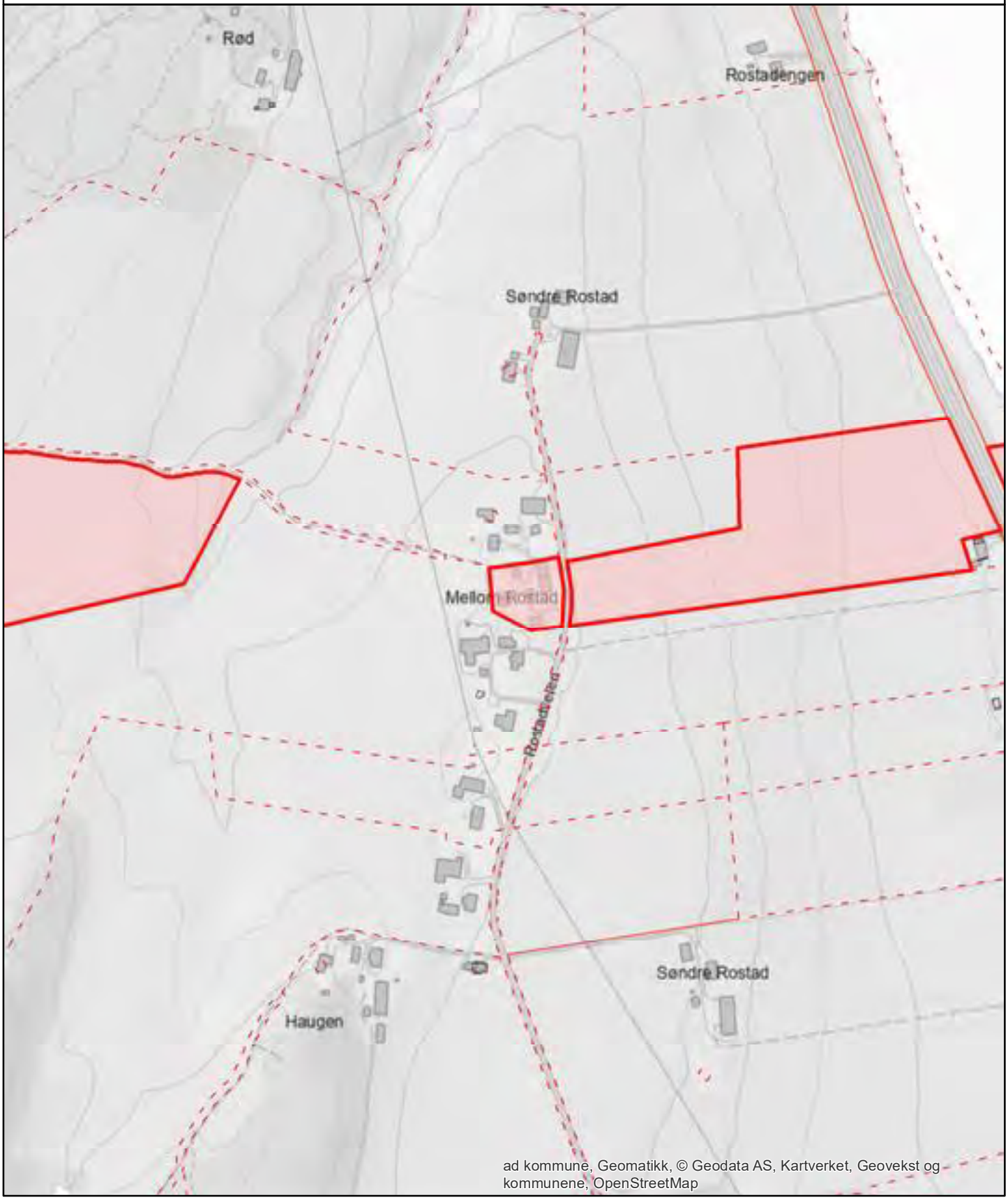
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-05

N

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

Planident:
Plannavn:

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.2.2025

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Påliteligheten 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 NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

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

160

Grunnkart

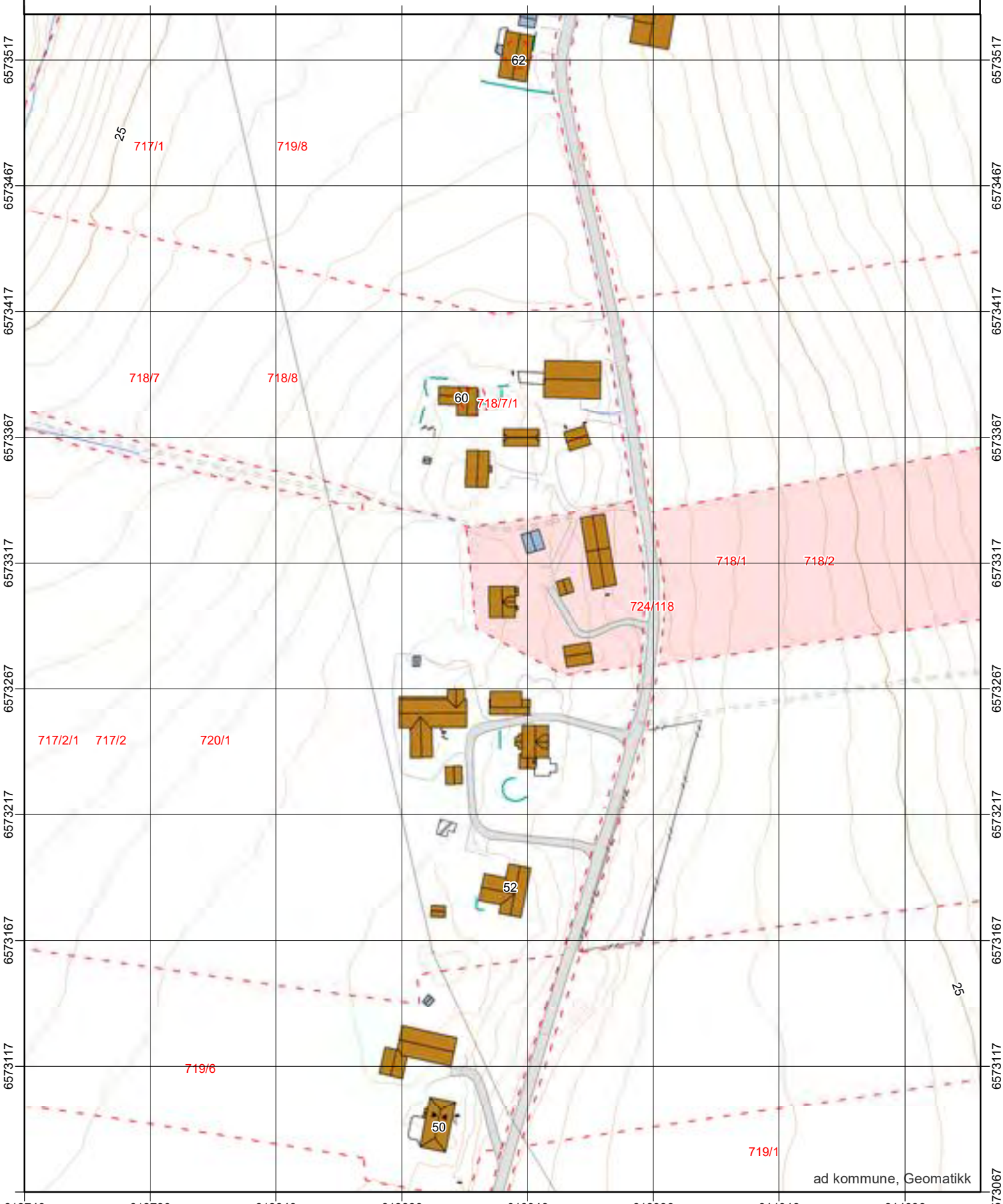
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-02-05

N

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



Grunnkart med ortofoto

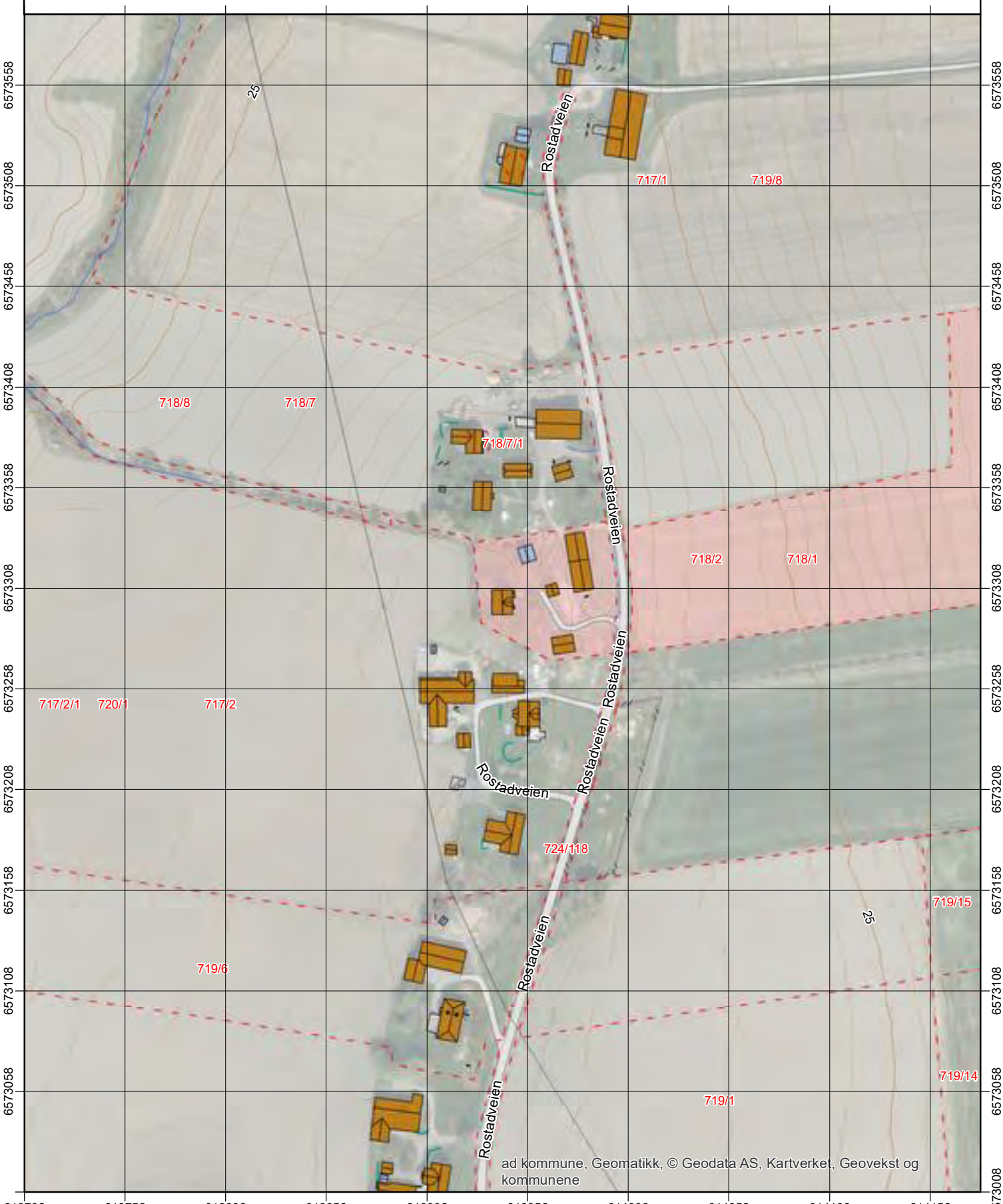
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

Målestokk: 1:2500
Leveransedato: 2025-02-05

N

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

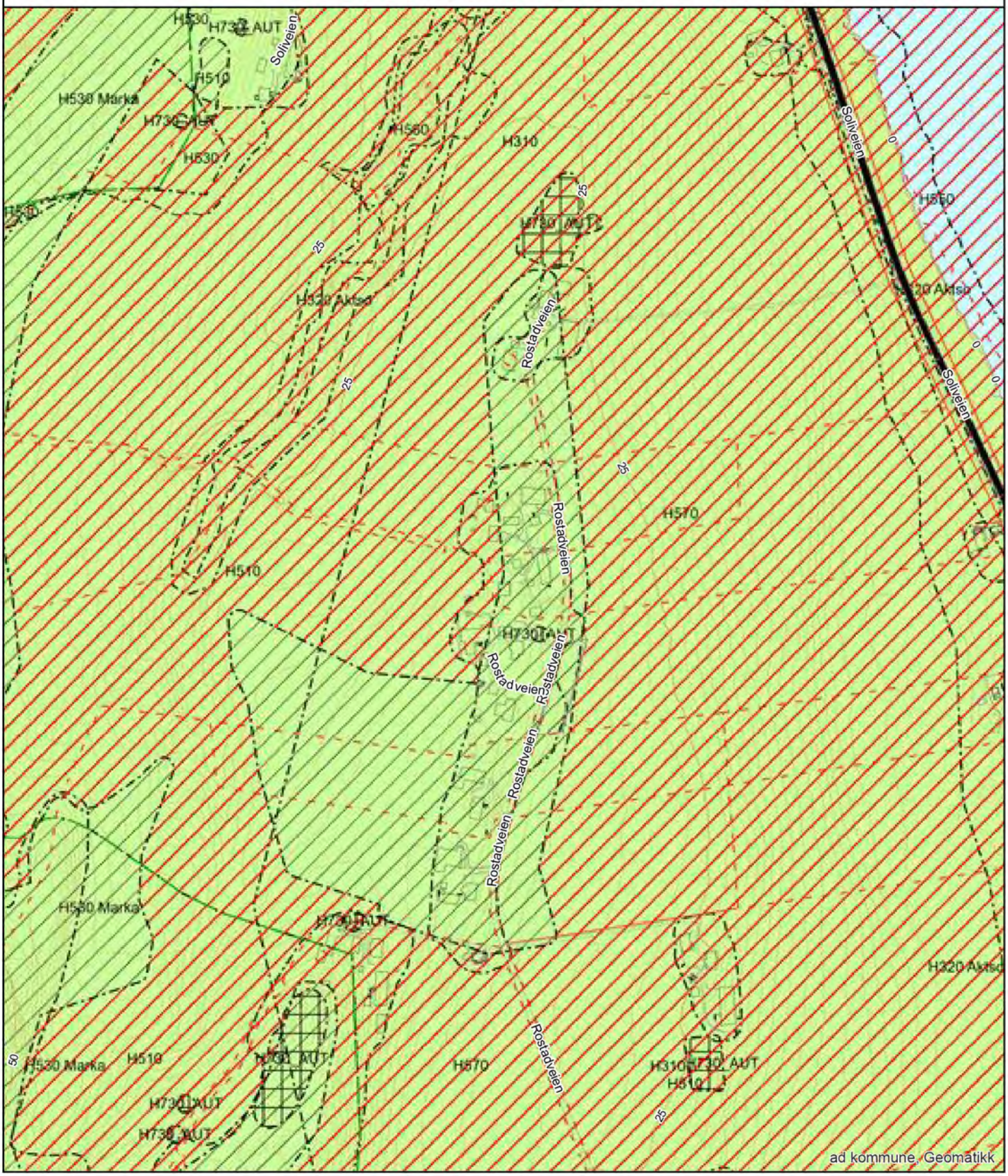
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-05

N

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.



Oversiktskart

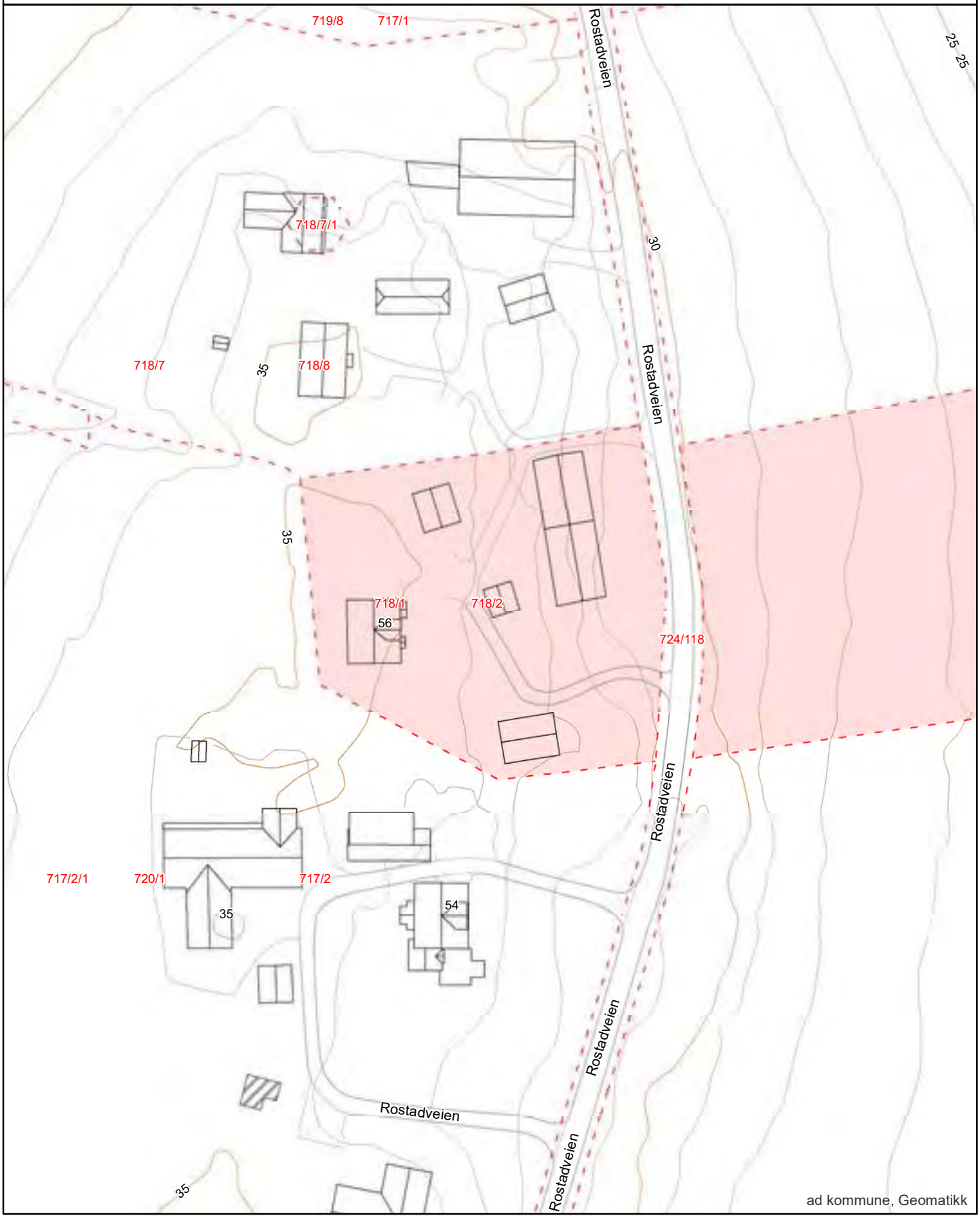
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-05

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-718/1/0

Bruksnavn	ROSTAD MELLEM	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
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [x] Har kulturminner
- [ ] 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

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☑	☐		3 923.4	
☐	☐	☐	☑	☐	01.01.1978	42 571.1	VE - Hjelpelinje vegkant

☐	☐	☐	☐	☐		8 109.4	VA - Hjelpelinje vannkant
☐	☐	☐	☑	☐		43 196.9	
☐	☐	☐	☑	☐	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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

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

N

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

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 109/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-10.09.2017	MAAU
Fastsetting 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	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: EurefS9, sone 32C (sylindrisk)/NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, arealplanen Dagmara
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåsituasjon | Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Fornøstninger
- OFF – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FRI – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AB – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Utleopphold/areal
- G – Grav og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- L – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)
- H – Havn
- P – Parkering
- KS – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- BGS – 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 ressursgrunnlag
- 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
- FRI – Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H390 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H560 – Hensynssone landskap
- H570 – Hensynssone naturmiljø
- H730 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåsituasjon: Tunnel	Nåsituasjon: På bakken	Nåsituasjon: Bru	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 718	**Bnr:** 1	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Rostadveien 56		
Areal:	3923.4 m² *		
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:		

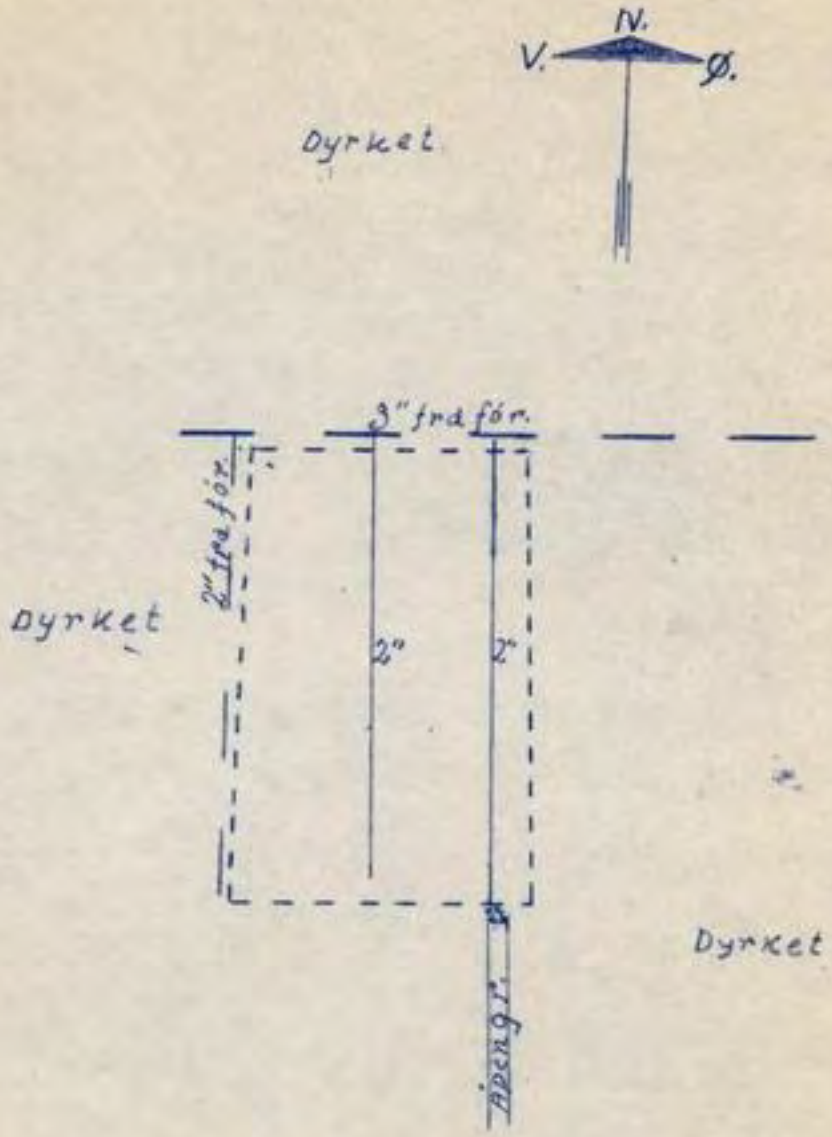
*For matrikkelenhet:

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 tilfredsstiller 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.

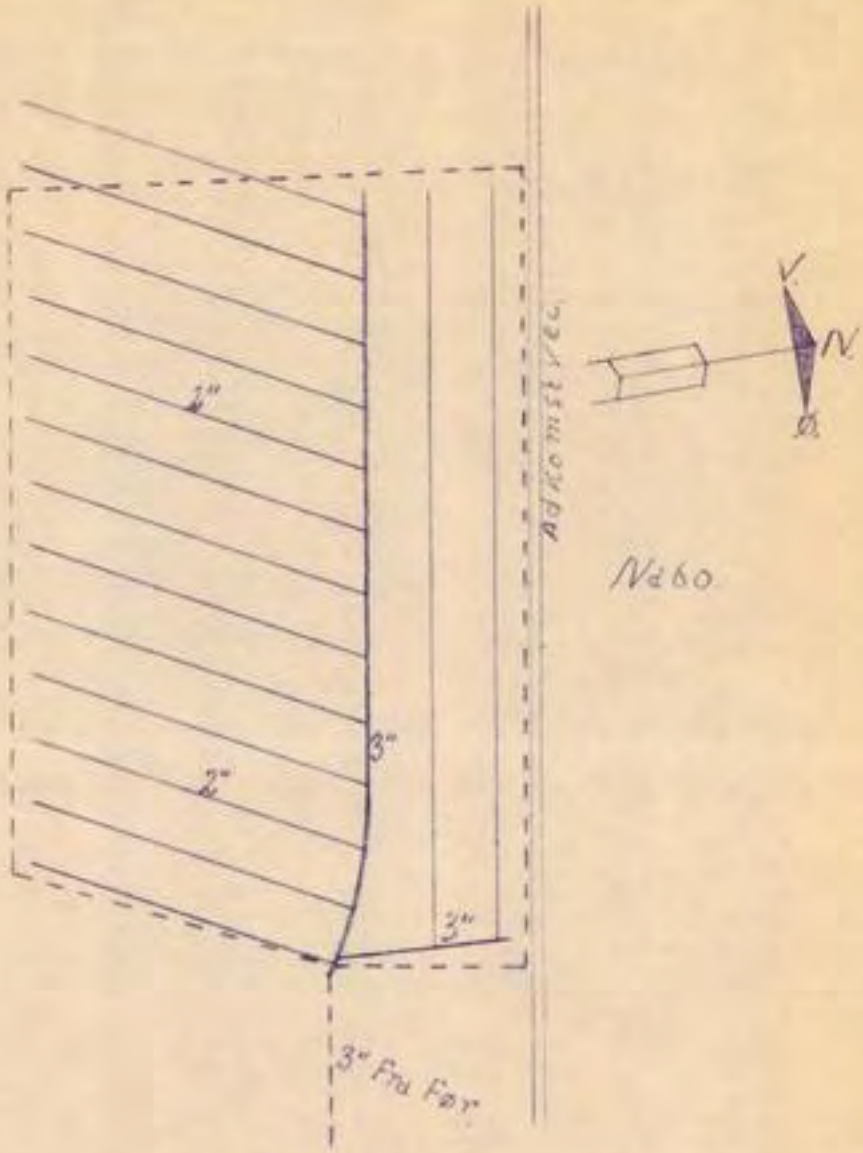
Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.02.2025



Nydyrkingskart Gården „Roslad"	Målestokk 1/500	Tegn.	
		Trac.	
		Klr.	
	Erstatning for:		
Rolvsøy.	Rolvsøy 11-11-69 Ivar Olsen asst.		
	Erstattet av: Areal 0,6 dd		

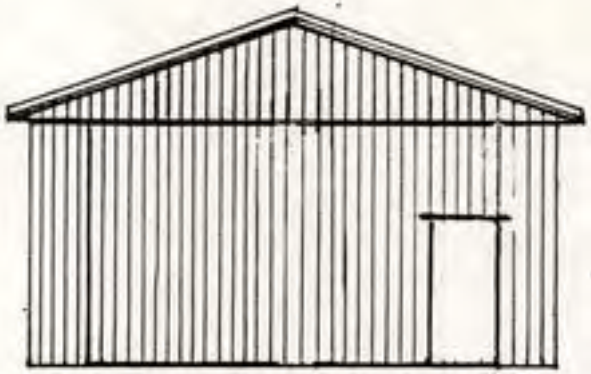
Thorolf Gregersen A.s. 204. 1000. 4-64. H. A.

Dyrkol, skal grøftes.



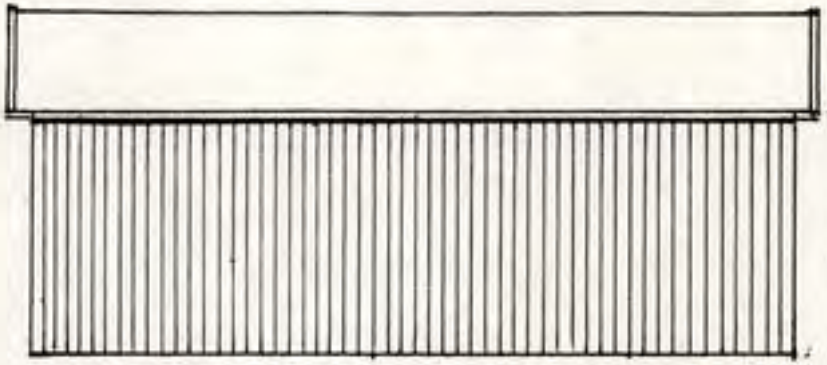
Dyrket, er grøftet.

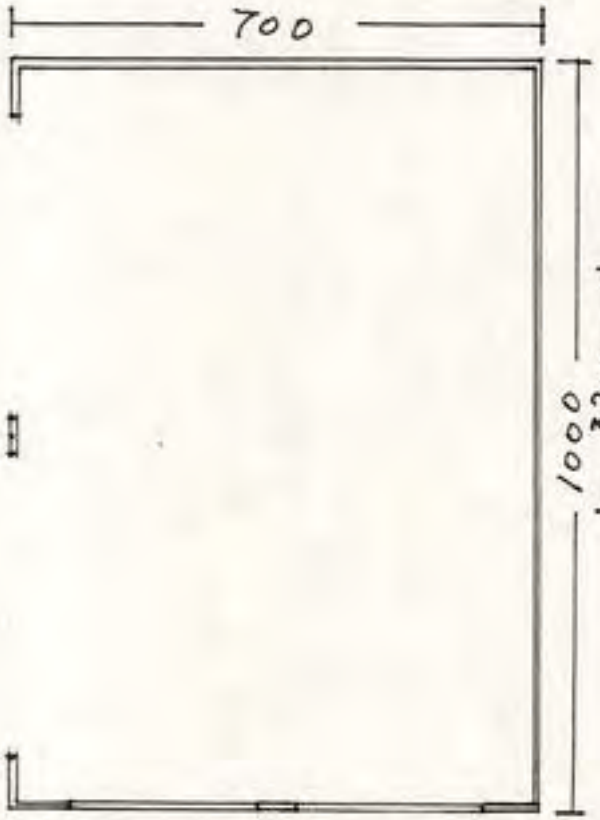
Grøftekart. Gården „Rostad"	Målestokk 1/1000	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Rolvsøy.	Rolvsøy. 27-4-66 Tore Olsen a.s.s.		
	Erstattet av:		

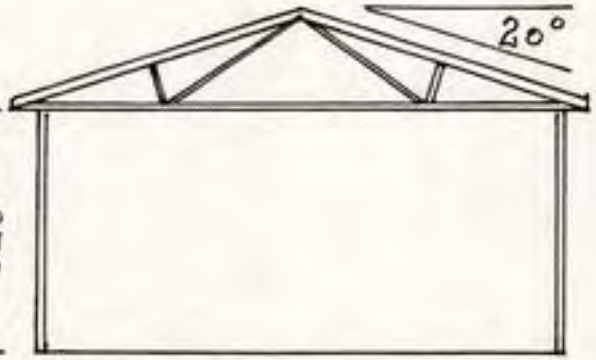


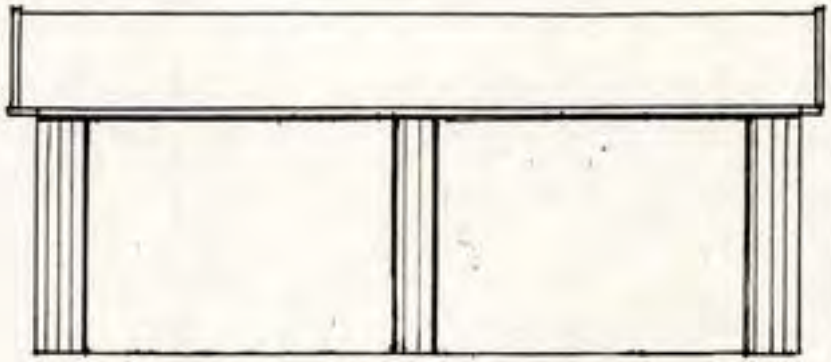
HØYRE

VENSTRE







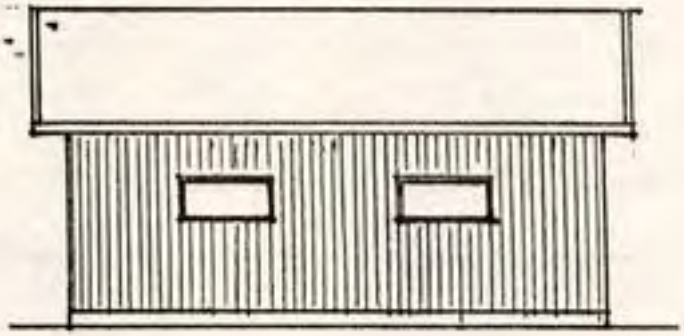


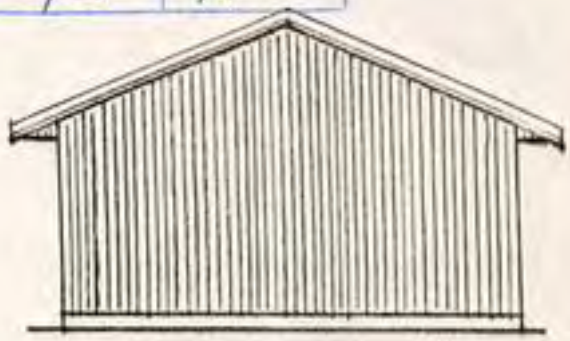
FRONT

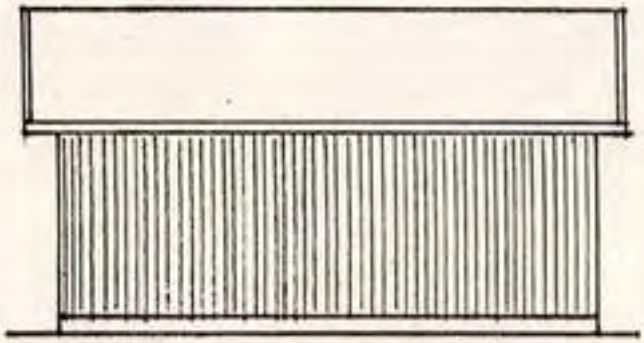
BYGGH	KNUT TØSJØ
MÅL 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	FJELL BRUK A/S

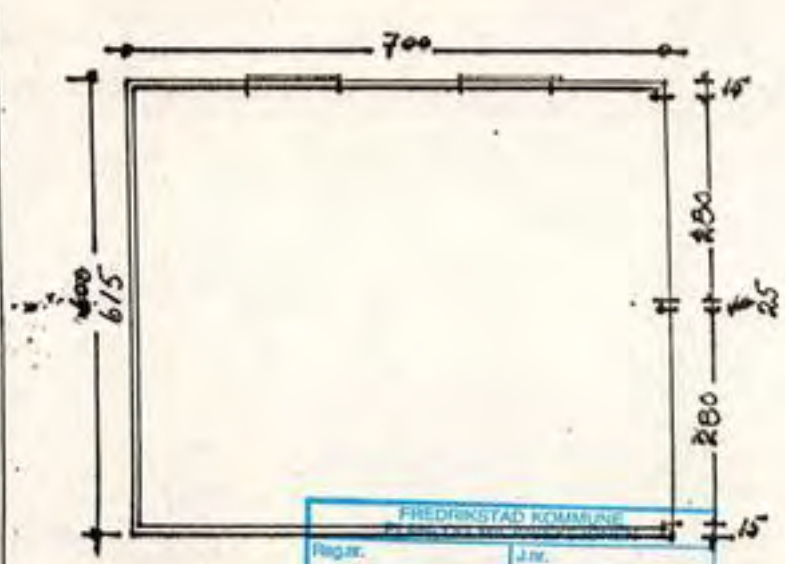
D-89/89

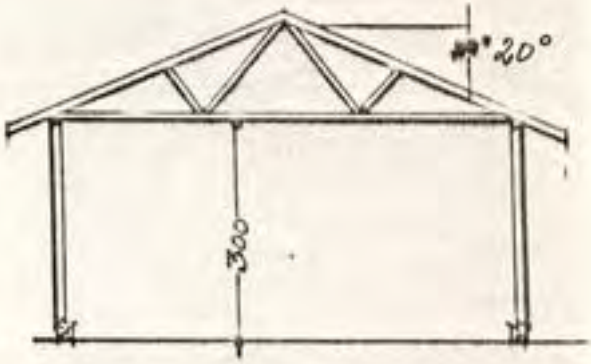
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 226/94
BEHANDLDATO 25/4-94





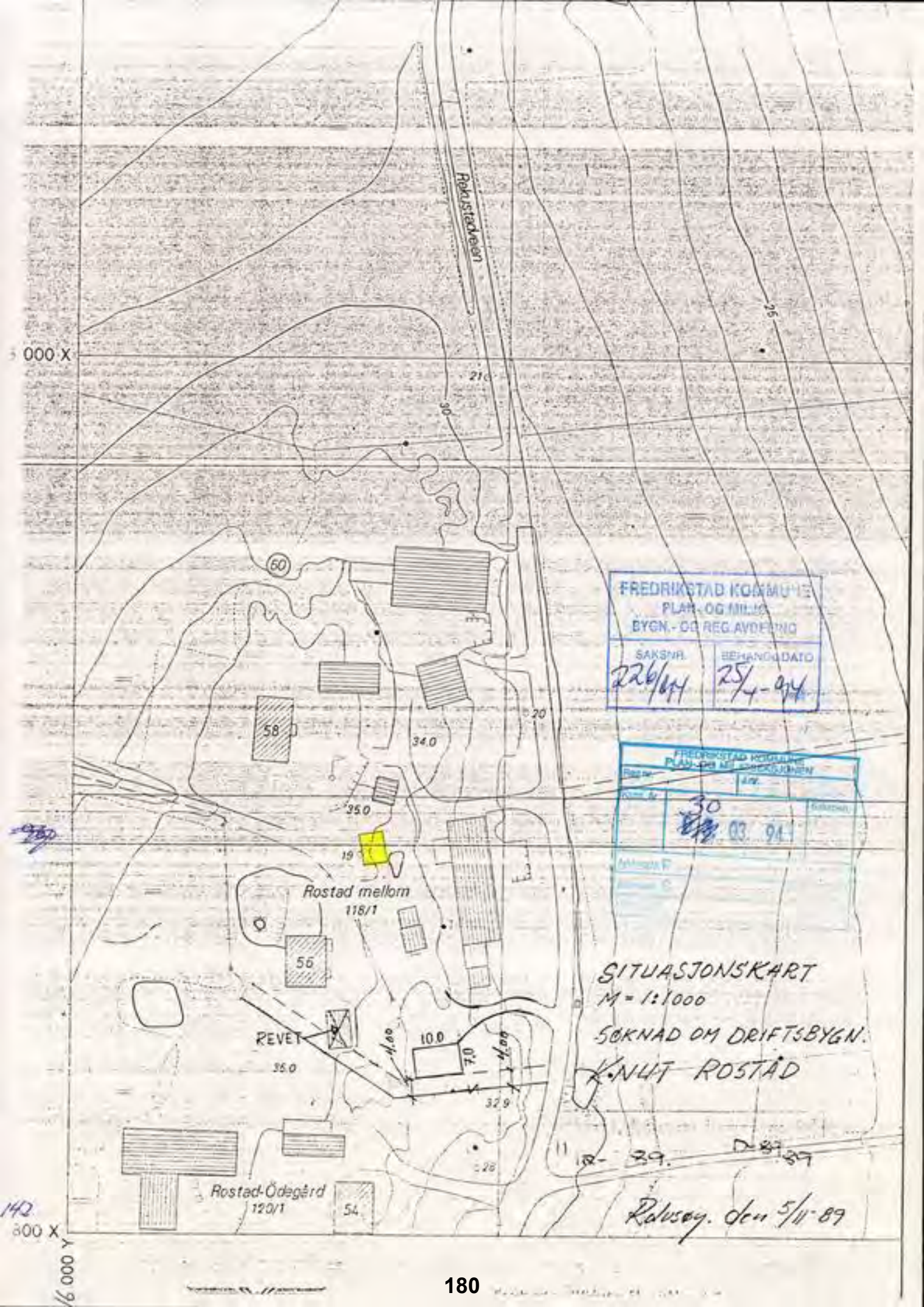






FREDRIKSTAD KOMMUNE
Reg.nr.
J.nr.
Kons. år
30.
03. 94
Saksbeh.
Arkivkode P
Arkivkode S
RETNING

M. 1:1	PLAN. FASADER. SNITT.
DRIFTSBYGNING.	
BYGHERRE KNUT ROSTAD.	TEGN. E. NIKLASSEN


Rakkestadveien
000 X
60
58
34.0
35.0
19
Rostad mellom
118/1
56
REVET
35.0
10.0
4.00
4.00
32.9
Rostad-Ødegård
120/1
54
142
800 X
6 000 Y
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR.
226/64
BEHANDLINGSDATO
25/4-94
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØAVDELINGEN
30
03. 94
SITUASJONSKART
M = 1:1000
SØKNAD OM DRIFTSBYGN.
KNUT ROSTAD
Råvoy. den 5/11-89

Kartverket

Ofte stilte spørsmål | Logg inn

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

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	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET
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	AREAL	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

Kulturminner på eiendommen

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

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 TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **AVTREKKSVIFTER** 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 utearrangementer 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.

PLUSS dekker 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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. PLUSSdekningen 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 PLUSS.

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

HELP

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 OVENNEVNTE 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: Signatur:	Dato: 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 mottatt.

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 AVTALERETTSLIGE 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 seksmillioneretthundredetusen00/100 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

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	Tinglysingsgebyr 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 <u>uten</u> Boligkjøperforsikring	**Kr.**	**6 254 782,-**
Total innbetaling <u>med</u> 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.

Meglers 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@landkreditteiendom.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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

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 HEFTELSER

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

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 oppfyller 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 oppfyller 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

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 løsøreforsikring.

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

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

bankID

Peter Kristianslund
9578-5998-4-935795 *2025-09-16 12:58:40Z*

bankID

Mona Rostad Olsen
9578-5999-4-1163967 *2025-09-16 12:59:02Z*

bankID

Vidar Gundersen
9578-5999-4-2034891 *2025-09-16 13:51:21Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt forbrukerkjøper konsesjonspliktig 2025 - Landkreditt Eiendom.pdf *SHA256:*
82254fbcc9da5fd239db9c0983d1013f78ae5957eaaec97645ac68c74a68a2aa

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

Addo Sign

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2013/24404
Dokumentnr.: 296
Løpenr.: 190175/2026
Klassering: Veumbekken - Holmen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	66/26
Bystyret	10.09.2026	

Klage på egengodkjent detaljregulering for Veumbekken - Holmen

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:
1. Klagen fra West-Land AS tas ikke til følge.
2. Vedtak i bystyresak 21/26 sendes til endelig avgjørelse hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

Saksparter
Forslagsstiller: Fredrikstad kommune
Plankonsulent: Norconsult AS
Klager: West-Land AS

Sammendrag
Saken gjelder klage på vedtak i bystyresak 21/26, egengodkjent reguleringsplan for Veumbekken - Holmen i Sentrum.

Klagen er fremmet av West-Land AS. Det anføres i hovedsak at bystyrets vedtak innehar vesentlige rettslige mangler, deriblant manglende utredning, sviktende beslutningsgrunnlag, uforholdsmessige inngrep overfor berørte eiendommer og forhold som reiser spørsmål om forvaltningsprinsipper og eiendomsvern.

Kommunedirektørens anbefaling er at klagen ikke tas til følge, og at saken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Plankart Veumbekken Holmen
3 Reguleringsbestemmelser
4 Planbeskrivelse datert 30.05.2015, sist revidert 01.12.2025
5 Vurdering av styrket vern datert 22.06.23
6 ROS-analyse datert 19.10.2023
7 Biologisk mangfold datert 13.09.2023
8 Landskapsplan datert 30.04.2012, sist revidert 20.09.2023
9 Vurdering av områdestabilitet datert 11.05.2023, sist revidert 22.01.2025
10 Notat brann datert 29.05.2015
11 Flomanalyse datert 17.10.2023, sist revidert 24.10.2023
12 DIVE-analyse for Holmen i Fredrikstad datert 23.05.2017
13 Utvikling av det bevaringsverdige bygningsmiljø i planområdet datert 25.04.2015
14 Trafikkanalyse Veumbekken datert september 2010
15 Endringer med bakgrunn i planforslag for Trosvikstranda datert 23.04.2024
16 Trafikkanalyse Trosvikstranda datert 25.08.2021
17 Notat til planutvalget datert 25.10.2024

18 Sammendrag av høringsuttalelser ved offentlig ettersyn med forslagsstillers kommentarer datert 31.10.2025
19 Sammendrag av uttalelser ved begrenset høring med forslagsstillers kommentar datert 20.06.2016
20 Sammendrag av uttalelser fra høring og offentlig ettersyn med forslagsstillers kommentar datert 06.02.2016
21 Sammendrag av uttalelser fra varsel om oppstart med forslagsstillers kommentar datert 28.08.2014
22 Saksprotokoll bystyresak 21/26 - Forslag til detaljregulering for Veumbekken - Holmen - Nasjonal arealplanID 3107 1099 - Sentrum - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune
23 Klage på vedtak - Holmenplanen - Veumbekken
24 Klage til Statsforvalteren i Østfold
25 Høringsuttalelse Veumbekken - West-Land AS 21.09.2015
26 SG- uttalelse til planforslag 2015 09 16
27 Illustrasjon Holmegata - Seierstensgata - 22.09.2015
28 Forslag til detaljregulering - Bjørge Skaaraas & Co AS - 18.09.2015
29 Fredrikstad kommunestyre - Bystyret - 18.03.2026
30 Kommunen beslutter ikke utsatt iverksetting - Klage på egengodkjent detaljregulering for Veumbekken - Holmen, arealplan-ID 1099
31 Kommentar til klage

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2013/24404.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Saken gjelder klage på vedtak i bystyresak 21/26, egengodkjent reguleringsplan for Veumbekken - Holmen i Sentrum.

Bakgrunnen for planarbeidet er behov for omfattende oppgradering av vann- og avløpsanlegg i Holmenområdet, og tilrettelegging for håndtering av økende overvannsmengder som følge av klimaendringer. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for framtidsrettet og miljøriktig overvannshåndtering ved åpning av Veumbekken, noe som samtidig gir mulighet for utvikling av et bymessig grøntdrag i Holmegata. Det legges også til rette for en begrenset fortetting i de tilliggende kvartalene, samtidig som det tas hensyn til eksisterende bygningsmiljø i planområdet.

Klagen er fremmet av West-Land AS, som eier flere eiendommer innenfor planområdet.

Rettslig klageinteresse og klagefrist
Klager anses å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28. Klagen er mottatt rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

Begrunnelse for klagen
Klagen begrunnes i hovedsak med følgende anførsler:

- Sentrale forhold er ikke tilstrekkelig utredet, herunder konsekvenser for berørte eiendommer, adkomst, funksjonalitet og utnyttelse, økonomiske konsekvenser og gjennomførbarhet og konkrete og dokumenterte alternativer.
- Planen framstår ikke som realistisk gjennomførbar og er vedtatt på et uavklart og mangelfullt grunnlag.
- Planen innebærer betydelige inngrep, herunder riving av deler av eiendom og påføring av tilpasningskostnader.
- Sammenlignbare eiendommer behandles ulikt uten saklig begrunnelse.
- For Seierstensgata 18 medfører planen at eiendommen i realiteten ikke lar seg videreutvikle eller tilpasse uten uforholdsmessig store kostnader.

- Kommunen anses å være kjent med planens svakheter, men unnlater å håndtere disse i planarbeidet og skyver ansvaret over på private grunneiere.
- Dokumenterte alternative løsninger synes ikke vurdert på tilstrekkelig måte, noe som er en saksbehandlingsfeil.

Klage og vedlegg kan leses i vedlegg 23-29.

Tilsvar fra forslagsstiller/plankonsulent
Via plankonsulent har forslagsstiller følgende kommentarer til klagen:

- Planarbeidet har pågått over svært lang tid, og gjennom planarbeidet har det vært utført omfattende medvirkning, og planen har vært ute på høring flere ganger.
- Klager har benyttet seg av muligheten til både å sende inn høringsinnspill og delta i medvirkningsmøter og dialogmøter.
- Planen er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens krav til planprosess.
- Det overordnede målet for forslagsstiller har vært å legge til rette for gjenåpning av Veumbekken og etablering av et sammenhengende parkdrag i Holmegata, samtidig som det bevaringsverdige bygningsmiljøet ivaretas på en god måte – det foreligger et bredt, faglig grunnlag som underbygger dette.
- Temaer som finansiering, gjennomføringsmodell og framdrift ligger naturlig til faser som kommer *etter* at planen er vedtatt.
- Forslagsstiller er klar over at reguleringsplanen medfører inngrep i private eiendommer for å bli realisert, men mener at de ikke er uforholdsmessige.
- Spørsmål om erstatning og/eller innløsning reguleres i eget lovverk og er ikke avgjørende for planens gyldighet.
- Gjennom planprosessen har forslagsstiller vurdert flere løsninger og alternativer for åpning av Veumbekken – innspill fra grunneiere, myndigheter og andre interesserte er behandlet gjennom flere høringsrunder.

Tilsvaret kan leses i vedlegg 31.

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

Konsekvenser for sosial bærekraft
Belyst i bystyresak 21/26.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Belyst i bystyresak 21/26.

Dersom klager får medhold i bystyret eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Dette framgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Belyst i bystyresak 21/26.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant i saken.

Vurdert for uttalelser i rådene
Belyst i bystyresak 21/26.

Vurdering
Kommunedirektøren kan ikke se at det framkommer nye opplysninger i klagen, som ikke allerede er vurdert i planprosessen. Det vises til bystyresak 21/26.

Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen er godt gjennomarbeidet og ivaretar interesser både innenfor og utenfor planområdet på en god måte.

Planarbeidet har pågått over lang tid, og det er lagt stor vekt på informasjon, samhandling og medvirkning både med berørte private interesser, næringsinteresser og med statlige og regionale myndigheter. Planarbeidet har balansert og ivaretatt hensyn som klimaendringer, næringsinteresser, bevaringsinteresser, folkehelse, boligmiljø og sikkerhet på en god måte.

Kommunedirektørens vurdering er at planen er i tråd med overordnede planer og overordnede statlige og regionale føringer og retningslinjer.

For øvrig viser kommunedirektøren til forslagsstillers tilsvar til klagen, og slutter seg til dette.

Alternative løsninger
Belyst i bystyresak 21/26.

Konklusjon
Kommunedirektøren ser ikke at det framkommer nye momenter som ikke allerede er vurdert i det påklagede vedtaket eller under tidligere saksgang.

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

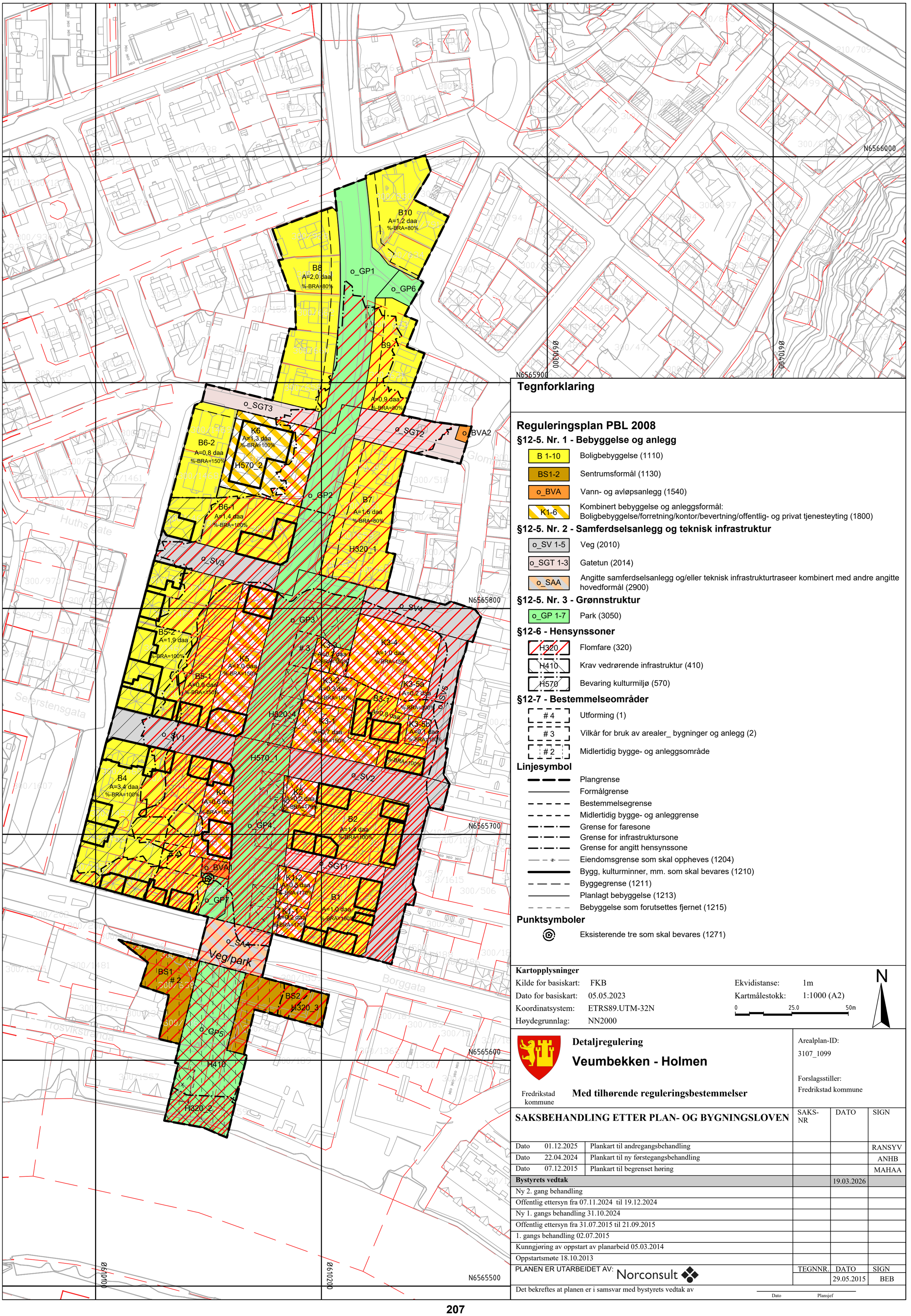
FREDRIKSTAD KOMMUNE

0 270 540 Meter

Målestokk 1:10 000

Fredrikstad kommune

Dato 13.10.2020



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B 1-10 — Boligbebyggelse (1110)
- BS1-2 — Sentrumsformål (1130)
- o_BVA — Vann- og avløpsanlegg (1540)
- K1-6 — Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Boligbebyggelse/forretning/kontor/bevertning/offentlig- og privat tjenesteyting (1800)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_SV 1-5 — Veg (2010)
- o_SGT 1-3 — Gatetun (2014)
- o_SAA — Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (2900)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- o_GP 1-7 — Park (3050)

§12-6 - Hensynssoner

- H320 — Flomfare (320)
- H410 — Krav vedrørende infrastruktur (410)
- H570 — Bevaring kulturmiljø (570)

§12-7 - Bestemmelseområder

- # 4 — Utforming (1)
- # 3 — Vilkår for bruk av arealer_ bygninger og anlegg (2)
- # 2 — Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Grense for faresone
- Grense for infrastruktursone
- Grense for angitt hensynssone
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares (1210)
- Byggegrense (1211)
- Planlagt bebyggelse (1213)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)

Punktsymboler

- Eksisterende tre som skal bevares (1271)

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	05.05.2023	Kartmålestokk:	1:1000 (A2)
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

0 25.0 50m

Fredrikstad kommune

Detaljregulering

Veumbekken - Holmen

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3107_1099

Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

			SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	01.12.2025	Plankart til andregangsbehandling			RANSYV
Dato	22.04.2024	Plankart til ny førstegangsbehandling			ANHB
Dato	07.12.2015	Plankart til begrenset høring			MAHAA
Bystyrets vedtak				19.03.2026	
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra 07.11.2024 til 19.12.2024					
Ny 1. gangs behandling 31.10.2024					
Offentlig ettersyn fra 31.07.2015 til 21.09.2015					
1. gangs behandling 02.07.2015					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 05.03.2014					
Oppstartsmøte 18.10.2013					

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Norconsult

TEGNNR.	DATO	SIGN
	29.05.2015	BEB

Det bekreftes at planen er i samsvar med bystyrets vedtak av

Dato Plansjef

Reguleringsbestemmelser

FOR DETALJREGULERING VEUMBEKKEN – HOLMEN

Plan – ID: Plan ID 3107 1099
Planbestemmelser: dato: 29.05.2015
Revidert: 28.11.2025
Bystyrets vedtak: 19.03.2026

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 29.05.2015, sist revidert 01.12.2025. Planen omfatter et område på grunnen (vertikalnivå 2).

§ 2 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for åpning av Veumbekken og etablering av et parkdrag i Holmegata. Samtidig legges det til rette for en fortetting i de tilliggende kvartaler med spesielt hensyn til bevaring av det spesielle bygningsmiljøet i planområdet.

§ 3 Arealformål og hensynssoner (PBL § 12-5)

Området reguleres til:

Område for bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse (B1 – B10)
- Sentrumsformål (BS1 – BS2)
- Vann- og avløpsanlegg (o_BVA)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Boligbebyggelse / forretning/ offentlig og privat tjenesteyting / kontor/ bevertning (K1 – K6)

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

- Veg (o_SV1 – o_SV5)
- Gatetun (o_SGT 1 – o_SGT3)
- Veg/park (o_SAA)

Område for grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

- Park (o_GP 1 – o_GP7)

Hensynssoner (PBL § 12-6 og § 11-8)

- Sikrings- og faresoner (PBL § 11-8 a)
  Fareområde flom (H320_1 – H320_4)
- Sone for hensynssone med særlige krav til infrastruktur (PBL §11-8 b)
  Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Sone med angitte særlige hensyn (PBL § 11-8 c)
  Bevaring kulturmiljø (H570_1, H570_2)

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)
- Bestemmelsessone for flytting av bygg (#3)
- Bestemmelsessone for område som ikke skal bebygges (#4)

§ 4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 4-1 Støy- og luftforurensning (PBL §12-7 nr. 3)

Ved detaljering av boligprosjekter skal støynivå være innenfor grenseverdier gitt i tabell 2 i Miljødirektoratets retningslinje T-1442. Avvik fra disse skal vurderes særskilt. I anleggsperioden skal nærområdet sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk- og anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442 og T-1520.

§ 4-2 Overvann (PBL §12-7 nr. 3 og 4)

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 4-3 Renovasjon (PBL §12-7 nr. 3)

I nybygg skal det avsettes tilstrekkelige arealer til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. Det skal etableres felles løsninger integrert i bebyggelsen. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør og skal være universelt utformet.

§ 4-4 Parkering (PBL §12-7 nr. 7)

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellen under:

	Maksimumskrav til bilparkering pr. 100 kvm BRA	Minimumskrav til sykkelparkering pr. 100 kvm BRA
Forretning med tilhørende lager	1,5	3
Kontor	1	3
Bolig over 80 kvm i leilighetsprosjekt	1,5	3
Bolig mellom 40-80 kvm	0,8	3
Bolig under 40 kvm	0,5	3
Enebolig i hensynssone bevaring	1	3
Enebolig	2 (pr. boenhet)	3 (pr. boenhet)

a) I parkeringsanlegg skal minst 5 % av bilparkeringsplasser være utformet og reservert for forflytningshemmede.
b) Minimum 20 % av bil- og sykkelparkeringsplasser tilknyttet bolig skal tilrettelegges for lading.
c) For følgende eiendommer begrenses antall parkeringsplasser på egen tomt, under forutsetning at adkomst til parkering ikke kan løses fra sidegatene:

Tomt med gnr./bnr.	Krav til maks antall parkeringsplasser for bil	
300/644 og 300/642	6 (krav til maks. antall parkeringsplasser på begge tomter)	Holmegata 7-9
300/646	1	Holmegata 11
300/648	1	Holmegata 13
300/650	2	Holmegata 15
300/652	2	Holmegata 17

300/654	10	Holmegata 19
300/660	1	Holmegata 25
300/662	1	Holmegata 27
300/664	2	Holmegata 29
300/661	1	Holmegata 26
300/659	1	Holmegata 24
300/657	1	Holmegata 22

Adkomst til parkering fra Holmegata skal erstattes med adkomst fra sidegater når flere eiendommer utvikles samlet.

§ 4.5 Boligkvalitet og leilighetsstørrelser (PBL §12-7 nr. 4 og 5)

a) Leiligheter som er ensidig belyst fra nord eller øst tillates ikke.
b) For ensidige leiligheter skal leilighetsdybde ikke overstige leilighetens fasadebredde.
c) For fordeling av leilighetsstørrelser skal det legges følgende til grunn:
   - Ingen leilighet skal ha et bruksareal mindre enn 40m²
   - Minimum 40 % av leilighetene skal ha et bruksareal på minst 70m² BRA

§ 4-6 Uteoppholdsareal (PBL §12-7 nr. 4)

a) Minste uteoppholdsareal i B7-B10 skal være 25 kvm per boenhet (MUA).
b) Minste felles uteoppholdsareal i B1, B2, B3-1, B4, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, K3-1, K3-2, K3-4, K3-5a, K3-5b, K4, K5 og K6 skal være 15 kvm per boenhet (MFUA).
c) MFUA skal avsettes på terrengnivå og skal i størst mulig grad anlegges som en samlet enhet. Areal som kan regnes med skal være godt egnet for opphold og lek.
d) Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnytting med tillatt antall biloppstillingsplasser på terreng og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran. Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som skal fortettes. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.
e) Uteoppholdsarealer skal plasseres på de mest solfylte arealene og skal være tilgjengelige for alle brukergrupper.
f) Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.
g) Arealkrav til uteoppholdsareal gjelder ikke for felt K1-1, K1-2, K2 og K3-3. Mulighet og utforming for utearealer i disse tilfelle skal vurderes konkret i den enkelte byggesak.

§ 4-7 Dokumentasjonskrav ved søknad om tillatelse til tiltak

Sammen med søknad om byggetillatelse skal følgende dokumentasjon leveres:
1. Situasjons- og utomhusplan som viser:
   a) Bebyggelsens plassering
   b) Adkomst til tomt og bolig med manøvreringsareal
   c) Parkering på terreng for bil og sykkel.
   d) Høyde angitt som punkthøyde for overkant gulv i inngangsetasje.
   e) Uteoppholdsareal, lekeareal og vegetasjon med angivelse av materialbruk i overflatedekker.
   f) Terrengforhold vist med punkthøyder for eksisterende og nytt terreng, utvendige trapper, forstøtningsmurer o.l.
   g) Stigningsforhold på gang- og kjøreadkomster.
2. Snitt og 3-d modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse.
3. Fasadeoppriss og materialbruk.
4. Beskrivelse av den arkitektoniske kvaliteten av ny bebyggelse og forhold til det offentlige rom,

herunder dokumentasjon om hvordan det oppnås god kontakt mellom bebyggelsens første etasje og byrommet.
5. Sol- og skyggeforhold for offentlige arealer, boliger og uterom 21. mars og 1.mai kl. 12.00, 15.00 og 18.00.
6. Redegjørelse for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann og for tekniske forhold som plassering av sluk.
7. Redegjørelse for miljøprofil og energibruk, bruk av materialer og redegjørelse for håndtering av masser.
8. Redegjørelse om hvordan forhold rundt innsyn til naboeiendommen er ivaretatt.

§ 4-8 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmen. Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen, jf. pbl. § 27-5 andre ledd.

§ 5 Byggeområder (PBL § 12-5, nr1)

§ 5-1 Felles bestemmelser for småhuskvartalene (Felt-B1 – B6, K1-K5)

5.1.1 Plassering av bebyggelse (PBL §12-7, nr. 1, 2 og 6)

a) Kvartalsstrukturen skal videreføres. Der hvor byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen mot gate, gatetun og park skal bygningenes fasade ligge i formålsgrensen. Mindre avvik fra byggegrensen tillates for å oppnå variasjon i fasadeuttrykk. Ny bebyggelse kan oppføres i tomtegrense under forutsetning av at brann- og byggeforskriftene er oppfylt. Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formålsgrensen.

5.1.2 Utforming (PBL §12-7, nr. 1 og 6)

a) Ny bebyggelsen skal ta hensyn til områdets karakter og gi gode overganger til tilgrensende bebyggelse.
b) Høye, lukkede sokkeletasjer mot gater eller park tillates ikke. Parkeringsanlegg, boder eller lignende tillates ikke eksponert mot offentlige gater, byrom og parker. Inn- og utkjørsler inkludert ramper skal integreres i bebyggelsen og avskjermes fra gateløp med port.
c) Balkonger tillates ikke plassert mot gater og park. Balkonger tillates mot bakgård. Utkragingen for balkonger begrenses til 1,5 meter dybde. Svalganger tillates ikke.
d) Gulvnivå for boliger i 1. etasje skal ligge på ca. 0,5 meter over ferdig planert terreng mot det offentlige gatenettet og grøntstruktur park. Inngang til boliger skal ligge mot bakgård. Gulvnivå for publikumsrettet virksomhet kan ligge i terreng. Inngang til næringsvirksomhet skal ligge mot gaten eller park med minst en inngang per virksomhet. Etasjehøyde for næringsareal i første etasje skal være minst 3,5 meter.
e) Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 33 og 38 grader mot det offentlige rom som gater og park.
f) Kvartalets hjørner i småhuskvartalet skal ha en knekk på 45 grader, med unntak av hjørner mot felt o_SGT1 (Smalgangen).
g) Takoppløft tillates som regel ikke mot gaten. Unntak er takoppløft som markerer kvartalets hjørner.
h) Gjerder og murer kan tillates oppført etter at særskilt tillatelse er gitt. Disse skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.
i) Transformatorstasjoner skal integreres i ny bebyggelse.

5.1.3 Felles adkomst (PBL §12-7, nr. 7, nr. 14)

a) Felt B3-1, K3-1 og K3-2 skal ha felles adkomst fra Seierstensgate.
b) Felt K1-1 og felt K1-2 skal ha felles adkomst fra Smalgangen.

5.1.4 Ny fasade mot parkdraget (PBL §12-7,nr.1,2 og 6)

a) Bebyggelse som er markert i plankart som bebyggelse som forutsettes fjernet, skal fjernes. I felt K1-1, K1-2, K2, K3-1, K3-2 skal det føres opp ny bebyggelse som komplementerer kvartalsstrukturen, med fasader som henvender seg til grønnstruktur park og det offentlige gatenettet.

§ 5.2 Grad av utnytting, byggehøyder og krav til uteoppholdsareal (PBL §12-7, nr. 1 og nr. 4)

a) Tabellen gir en oversikt over maksimal utnyttelsesgrad innenfor hvert felt. Full utnyttelse forutsetter at krav om kvalitet gitt gjennom bestemmelser er oppfylt. Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnytting og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttingsgrad.

b) Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

c) Ny bebyggelse skal ha saltak mot offentlige gater og grønnstruktur park.

d) Ved takoppløft mot bakgård kan oppløftet utgjøre ¾ av hver fasadelengde.

Småhuskvartalene:

Felt	**maks. %-BRA**	**MFUA Kvm / boenhet**	**Maks. gesimshøyde** *	**Maks. gesimshøyde for takoppløft mot og i bakgården***.	**Maks. mønehøyder***
K1-1, K1-2	170 %	-	7,5 m		10,5 m
B 1	100 %	15	7,5 m		10,5 m
K2	170 %	-	7,5 m		10,5 m
B 2	100 %	15	7,5 m		10,5 m
K3-1, K3-2	150 %	15	7,5 m	10,5 m	10,5 m
K3-3	150 %	-	Lik bevaringsverdig bebyggelse	Lik bevaringsverdig bebyggelse	Lik bevaringsverdig bebyggelse
K3-4	150 %	15	9,5 m		13,5 m
K3-5a	200 %	15	7,5 m		10,5 m
K3-5b	100 %	15	7,5 m		10,5 m
B3-1	100 %	15	Lik bevaringsverdig bebyggelse	Lik bevaringsverdig bebyggelse	Lik bevaringsverdig bebyggelse
K4	150 %	15	7,5 m		10,5 m
B4	100 %	15	7,5 m		10,5 m
K5	150 %	15	7,5 m	10,5 m	10,5 m
B5-1	150 %	15	7,5 m	10,5 m	10,5 m
B5-2	100 %	15	7,5 m		10,5 m
B6-1	100 %	15	7,5 m		10,5 m
B6-2	150 %	15	7,5 m	10,5 m	10,5 m
K6	100%	15	Lik bevaringsverdig bebyggelse	Lik bevaringsverdig bebyggelse	Lik bevaringsverdig bebyggelse

* Høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng langs bygningen mot offentlig gate og grønnstruktur park.

Villakvartalene:

Felt	**maks.** **%-BRA**	**MUA** **Kvm / boenhet**	**Maks. gesimshøyde** Høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen	**Maks. mønehøyde** Høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen
B7, B9, B10	80 %	25	7 m	10,5 m
B8	80 %	25	7 m	11,5 m

Biloppstillingsplass på terreng regnes med i BRA med 18 m^2 per plass.

§ 5-3 Boligbebyggelse (PBL §12-5. nr. 1)

I området tillates det oppført boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

I småhuskvartalene (felt B1-B6) kan det tillates offentlig og privat tjenesteyting og servicevirksomhet som frisør, lege, detaljhandel, bevertning i mindre omfang som ikke er trafikkbelastende for området.

Felt B 6-3 (PBL §12-7. nr. 1)
Maksimal sammenhengende fasadelengde er 20 m. Fasader som er lengre enn 20 m skal oppdeles vertikalt slik at de oppfattes som enkelt bygninger. Husdybden skal ikke overstige 12 m.

Felt B 8 (PBL §12-7. nr. 1, nr.6)
Dersom rivning /fjerning av eksisterende hovedbygning tillates kan det oppføres igjen i sin opprinnelige form.

§ 5-4 Sentrumsformål (PBL §12-5. nr. 1)

Innenfor feltene BS1-2 videreføres bestemmelser i følgende plan:

Felt	Nasjonal arealplanID	Gjeldende plan
BS1*	3107 913	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
BS2*	3107 913	Kommuneplanens arealdel 2023-2035

§ 5-5 Vann- og avløpsanlegg (PBL §12-5. nr. 1)

Innenfor felt o_BVA1 tillates det teknisk overbygg for avløpspumpestasjon. Pumpehuset skal ha tilkomst fra Borggata (o_SAA) og gang- og sykkelveien i parkdraget (o_GP7 og o_GP4).

Innenfor felt o_BVA2 tillates det teknisk overbygg for avløpspumpestasjon. Pumpehuset skal ha tilkomst fra Glommens gate (o_SGT2).

§ 5-6 Kombinert formål (PBL §12-5. nr. 1)

I området for kombinert formål tillates det følgende funksjoner: boligbebyggelse, forretning, offentlig og privat tjenesteyting (forsamlingslokale, frisør, kafe/bevertning, hudpleie, helseinstitusjon, omsorgsboliger, lege/tannlege), kontor og bevertning.

Felt K 1-1, K2, K3-1, K3-3 (PBL §12-5. nr. 1, PBL §12-7, nr. 1)
I Felt K 1-1, K2, K3-1 og K3-3 skal det etableres publikumsrettet virksomhet i første etasje. Inngangen skal ligge i hjørnet mot park og gate.

Felt K3-4
Maksimal sammenhengende fasadelengde er 20 m. Fasader som er lengre enn 20 m skal oppdeles vertikalt slik at de oppfattes som enkelt bygninger. Husdybden skal ikke overstige 12 m.

Det skal etableres publikumsrettet virksomhet i førsteetasjen mot felt o_GP3 (Holmen torg). Fasader i bebyggelse mot felt o_GP3 skal i størst mulig grad være transparente. Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

Felt K3-5a
Ved nybygging skal nettstasjonen integreres i ny bebyggelse.

Felt K3-5b
Området tillates brukt som parkering i tilknytning til næringsvirksomheten i felt K3-5a. Når eksisterende næringsvirksomhet tilknyttet rørleggerbedriften opphører skal området benyttes til boligformål. Ved etablering av kjørebane i Gelertsens gate skal inngangsparti og hage til Seierstensgata 10 flyttes vekk fra byggets østside.

Felt K6
I felt K6 tillates ikke virksomhet som er trafikkbelastende for området.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur(PBL § 12-5, nr.2)

Alle felt under samferdsel og teknisk infrastruktur er offentlige.

§ 6- 1 Veg, felt o_SV1 – o_SV5 (PBL §12-7, nr. 1 og 2)

a) Felt o_SV1 – o_SV5 skal benyttes som bygate og utformes med kjørebane og fortau. Kjørebanebredden skal være maks 7,0 meter. Kantstein skal være i granitt.

b) Det tillates kjøring over fortau i forbindelse med adkomst / avkjørsel.

§ 6-2 Gatetun felt o_SGT1 – o_SGT3 (PBL §12-7, nr. 1 og 2)

Det skal legges vekt på utforming og tilrettelegging for trygg ferdsel og attraktive funksjonelle byrom. Opparbeidelse skal skje på myke trafikanters premisser og utforming skal ta hensyn til gatetunets funksjon som gangforbindelse og oppholdsareal. Det er tillatt med adkomster til de tilliggende feltene og parkering. Parkering for bil skal merkes opp. Beplantning skal vurderes. Det skal legges vekt på høy kvalitet i utforming og materialvalg.

I felt o_SGT 2 tillates det opparbeidet tverrstilt parkering på feltets nordside. Oppføring av parkeringsplasser skal kombineres med nyplanting av trær. Den østre hengebjørken skal bevares og sikres i anleggsperioden.

§ 6-3 Kombinerte formål, veg/park (o_SAA) (PBL §12-7, nr. 1 og 2)

I felt o_SAA krysser parken hovedgaten. Utforming av krysset skal ivareta en tydelig visuell sammenheng med parken nord og sør for Borggata. Gangforbindelser over Borggata skal ivaretas både på vest- og østsiden av kanalen. Etablering av parkdraget skal ivareta muligheten for utbygging av Borggata til tofeltsvei med sykkelfelt.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)

§ 7-1 Grønnstruktur – PARK (felt o_GP1 – o_GP 7) (PBL §12-7, nr. 1 og 2)

a) Parkdraget skal være offentlig og opparbeides i henhold til prinsipper i landskapsplan Veumbekken – Holmen, datert den 30.04.2012, sist revidert 20.09.2023.

b) Veumbekken skal åpnes i Holmegata og gjennom Trosvikstranda. Kanalen skal ha en minstebredde på 6,5 meter. Det skal opparbeides en gjennomgående gang- og sykkelforbindelse på vestsiden av kanalen, med en fri bredde på minimum 4,5 meter, som knyttes opp mot det eksisterende gang- og sykkelveinettet.

c) Det skal etableres broer, som sikrer forbindelsen mellom eksisterende gater på hver side av kanalen. Broene skal være kjørbare. Broene i Borggata og Huths gate skal tåle kjøretøy med akseltrykk opp til 10 tonn.

d) Det skal etableres en gangbro som sikrer en gjennomgående gangforbindelse langs elvepromenaden.

e) Det tillates etablert en bro mellom Borggata og elvepromenaden.

f) Sør for Huthsgate skal det etableres nedtrappingssoner som sikrer visuell og fysisk kontakt med vannspeilet.

g) Nord for Glommensgate skal det etableres terskler for å regulere vanndypden i den nordre delen av kanalen. Terskelene skal utformes med tanke på at fisk skal kunne vandre opp elven.

h) Innenfor felt o_GP 1 tillates adkomst til boligeiendommer med Gnr./ Bnr .300/664, 300/662 og 300/660. Innfor felt o_GP 2 tillates adkomst til boligeiendommer med. Gnr./Bnr. 300/661, 300/659, 300/657, 300/654. Innenfor felt o_GP 3 tillates adkomst til boligeiendommer med Gnr./Bnr 300/648, 300/650 og 300/652. Innenfor felt o_GP 4 tillates adkomst til boligeiendommer med Gnr./Bnr., 300/644 og 300/642. Rettigheten frafalles når det etableres alternativ adkomst til tomten.

i) Lindetreet i felt o_GP7 (juridisk punkt 1271) skal bevares og sikres med fysisk beskyttelse under anleggsfasen.

j) Det tillates opparbeidet røranlegg, med tilhørende kummer og andre nødvendige tekniske installasjoner tilknyttet vann og avløpssystemet samt andre ledninger i området.

§ 7-2 Opparbeidelsesplan for parken (PBL §12-7, nr. 1,4 og 12)

Sammen med søknad om tiltak i GP1-7 skal det innsendes en opparbeidelsesplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise detaljert utforming av grønnstruktur park med arealer til opphold, aktivitet og lek, trapper og ramper, gang- og sykkelvei, torg, belegning, beplantning, benker, rekkverk, belysning, høyder og stigningsforhold, kanalkonstruksjonen, bro- og bryggekonstruksjoner.

§ 8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6 og § 11-8)

§ 8-1 Hensynssone H320 flomfare (PBL §12-7, nr. 2)

Innenfor hensynssonen for flom H320_1 (Stormflo) tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 200-års stormflo satt til kotehøyde 2,5 meter, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

Innenfor hensynssone for flom H320_2-4 (Flomfare) tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

§ 8-2 Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø H570_1 (PBL §12-7, nr.1 og 4 og 6)

a) Eksisterende bebyggelse avmerket på plankartet som bebyggelse som skal bevares (juridisk linje 1210) tillates ikke revet/fjernet. Bevaringsverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares eller tilbakeføres til det opprinnelige. Ved ombygging skal hovedelementene i bebyggelsens utvendig utseende tilbakeføres til det opprinnelige. Ved reparasjon av fasader gjelder at gamle elementer i størst mulig grad skal beholdes, og at nødvendige nye skal utføres i samme materialer og med samme uttrykk som de gamle. Et skadet bevaringsverdig bygg eller deler av det kan nektes fjernet / revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig at eieren setter bygningen i stand. Dersom rivning /fjerning tillates må det dokumenteres at bygninger kan erstattes med nybygg / tilbygg som tilfører området kvaliteter på linje med bebyggelse som søkes fjernet.

b) Alle søknadspliktige tiltak på eksisterende bebyggelse skal forelegges regional kulturmyndighet til uttalelse før det fattes vedtak. Sammen med søknad skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og så langt mulig opprinnelig situasjon, begrunnelse for tiltaket og en beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

c) Alle utvendige byggearbeider som påvirker bygningens utseende mot offentlig gate, gatetun og park skal forelegges bygningsmyndigheter i skriftlig form.

d) Ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til bygningsvolum, proporsjoner, utforming av fasader og materialbruk. Hvis flere eiendommer slås sammen må det redegjøres for hvordan nybygg tilpasser seg områdets skala og hvordan en oppnår variasjon i fasadeuttrykk. Ingen bygninger skal framstå med en fasadelengde lengre enn 15 m. Volumene kan kreves delt opp enten visuelt gjennom å gi inntrykk av å være flere bygninger eller ved fysisk adskillelse. Husdybden skal ikke overstige 10 m.

e) Vinduer, dører og ytterkledning skal utføres i tre.

f) Alle søknadspliktige tiltak for oppføring av ny bebyggelse skal forelegges regional kulturmyndighet til uttalelse før det fattes vedtak. Sammen med søknad skal foreligge en dokumentasjon og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

§ 8-2 Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø H570_2 (PBL §12-7, nr.1 og 4 og 6)

a) Eksisterende bebyggelse avmerket på plankartet som bebyggelse som skal bevares (juridisk linje 1210) tillates ikke revet/fjernet. Bevaringsverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares eller tilbakeføres til det opprinnelige. Ved ombygging skal hovedelementene i bebyggelsens utvendig utseende tilbakeføres til det opprinnelige. Ved reparasjon av fasader gjelder at gamle elementer i størst mulig grad skal beholdes, og at nødvendige nye skal utføres i samme materialer og med samme uttrykk som de gamle.

b) Alle søknadspliktige tiltak på eksisterende bebyggelse skal forelegges regional kulturmyndighet til uttalelse før det fattes vedtak. Sammen med søknad skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og så langt mulig opprinnelig situasjon, begrunnelse for tiltaket og en beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

§ 8-3 Krav vedrørende infrastruktur H410 (PBL §12-7, nr. 1 og 4)

Innenfor hensynssonen tillates det ikke tiltak som kan være til hinder for framføring av Veumbekken i ny kanal, eller medfører økte kostnader for åpning av bekken. Kanalen skal ha en minstebredde på 6,5 meter. Plantefelt med trær skal ha en minstebredde på 3m. Areal for etablering og vedlikehold av teknisk infrastruktur skal ha en minstebredde på 7,9 meter. Ved innsnevring av minstebredde på østsiden av kanalen, skal teknisk infrastruktur legges i teknisk kulvert. Teknisk kulvert må være etablert før eller samtidig som ny bebyggelse oppføres.

§ 9 Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

§ 9-1 Midlertidig adkomst og anleggsområde #2 (PBL §12-7, nr. 1 og 2)

Området kan brukes som midlertidig adkomst til vestre delen av Trosvikstranda og som adkomst til anleggsområdet for vann- og avløpsanlegg og parkdrag. Etter anleggets avslutning skal den midlertidige adkomsten til vestre delen av Trosvikstranda opprettholdes. Når ny adkomst til Trosvikstranda vest er opparbeidet og anleggsarbeidet for vann- og avløpsanlegg og parkdrag er avsluttet utgår regulering som midlertidig adkomst og anleggsområde.

§ 9-2 Bestemmelsesområde for flytting av bebyggelse #3 (PBL §12-7, nr. 1 og 2)
Hovedvolumet av Holmegata 20 er definert som bebyggelse som skal bevares, under forutsetning at det er fysisk mulig og økonomisk forsvarlig å flytte bebyggelsen. Den bevaringsverdige delen av Holmegata 20 skal flyttes innenfor bestemmelsesgrensen, som vist med planlagt bebyggelse i plankartet.

§ 9-3 Bestemmelsesområde for område som ikke skal bebygges #4 (PBL §12-7, nr. 1, 2 og 4)
Området skal holdes fri for bebyggelse og skal ved nybygging i området vurderes som uteoppholdsareal for boliger.

§ 10 Rekkefølgekrav (PBL § 12-7) (PBL §12-7, nr.10)

a) Gjennomgående kjørebane i Gelertsens gate fra Seierstensgata til Huths gate (o_SV5) skal være opparbeidet før Holmegata nord for Borggata og sør for Huths gate stenges for anleggsgjennomføring.

b) Bebyggelse som er forutsatt fjernet i felt K1-1, K1-2, K2, K3-1, K3-3, o_GP 4 og o_GP 3 skal fjernes før byggestart av tiltak med etablering av åpen kanal og parkdrag mellom Borggata og Huths gate.

c) Bebyggelse som er forutsatt fjernet i felt o_GP5 skal fjernes før byggestart av tiltak med etablering av åpen kanal og parkdrag mellom Vesterelva og Borggata.

d) Inngangspartiet og forhage til bebyggelse Seierstensgata 10 skal flyttes vekk fra byggets østside før byggestart med etablering av kjørebane øst for Seierstensgata 10.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN-ID: 31071099
DATO: 01.12.2025
OPPDRAGSNR.: 5133585

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR

VEUMBEKKEN - HOLMEN

PLANBESKRIVELSE

Norconsult

DOKUMENTINFORMASJON

Tittel:
Forslag til detaljregulering Veumbekken - Holmen
Planbeskrivelse

Oppdragsgiver:
Fredrikstad kommune Teknisk Drift

Oppdragsgivers kontaktperson:
Anders Granli-Pettersen

Oppdragsnr.:
5133585

Dokumentnr.:
Planbeskrivelse

Dato:
2025-12-01 Revisjon 3
2024-08-05 Revisjon 2
2016-02-16 Revisjon 1
2015-05-30

Rådgiver:
Norconsult AS
Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika

Oppdragsleder:
Berit Bjørnsen

Utarbeidet av:
Guro Lundqvist /Berit Bjørnsen / Martine Haaland/ Andrea Høibakk

Fagkontrollert av:
Berit Bjørnsen

Godkjent av:
Berit Bjørnsen

INNHOLD

8 **1 Forenklet illustrasjon**

10 **2 Bakgrunn**

2.1 Hensikten med planen

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

2.3 Krav om konsekvensutredning (KU)

12 **3 Planprosess og medvirkning**

3.1 Varsel om opptart og høringer 2014-2023

3.1.1 Varsel om oppstart

3.1.2 Høring og offentlig ettersyn 2015

3.1.3 Begrenset høring 2016

3.2 Planprosess

3.3 Samråd og medvirkning

3.3.1 Berørte grunneiere

3.3.2 Workshop med ungdom

3.3.3 Andre viktige aktører

14 **4 Planstatus**

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Kommuneplanens samfunnsdel: Fredrikstad mot 2030

4.1.2 Kommunedelplanens arealdel 2023-2035

4.1.3 Kommunedelplan for klima 2019-2030

4.1.4 Kulturminneplan for Fredrikstad 2023-2035

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

4.3 Pågående planarbeid

4.4 Temaplaner og andre føringer

4.5 Nasjonale føringer

4.6 Overordnede føringer for utvikling av grønnstruktur i by

21 **5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

5.1 Beliggenhet

5.2 Dagens arealbruk

5.3 Stedskarakter, byrom og bygningsstruktur

5.4 Landskap og klima

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

5.6 Naturverdier

5.7 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder

5.8 Trafikkforhold

5.9 Rekreasjon og barns interesser
5.10 Sosial infrastruktur
5.11 Teknisk infrastruktur
5.11.1 Vann og avløp
5.11.2 Energiforsyning
5.12 Grunnforhold
5.13 Støyforhold og luftforurensing
5.14 Risiko- og sårbarhet
5.14.1 Rasfare
5.14.2 Flomrisiko
5.14.3 Forurensning i grunn
5.14.4 Andre relevante ROS tema

33 **6 Beskrivelse av planforslaget**
6.1 Bakgrunn og visjon
6.2 Mål og premisser
6.3 Landskapsplan
6.3.1 Hovedgrep
6.3.2 Trosvikstranda
6.3.3 Småhuskvartalene og Holmen torg
6.3.4 Villakvartalene
6.3.5 Broer og rekkverk
6.3.6 Belysning
6.3.7 Vannstand og høyder i kanalen
6.3.8 Tilgjengelig for alle
6.3.9 Materialvalg og vedlikehold
6.3.10 Sikkerhet
6.3.11 Reguleringsformål
6.4 Bevaring og stedsutvikling
6.4.1 Bevaringskonsept
6.4.2 Holmegata 20
6.4.3 Tilpasning av ny bebyggelse til det bevaringsverdige bygningsmiljøet
6.4.4 Utbyggingspotensial
6.5 Reguleringsformål
6.6 Grad av utnytting og høyder
6.7 Bokvalitet, leke- og uteoppholdsarealer
6.8 Kvartalsvis beskrivelse
6.9 Næringsvirksomhet
6.10 Transport

6.10.1 Framtidsrettet transportplanlegging i Fredrikstad
6.10.2 Persontrafikk
6.10.3 Kollektivtransport
6.10.4 Sykkel
6.10.5 Gatenett
6.10.6 Adkomst og varelevering
6.10.7 Parkering
6.11 Teknisk infrastruktur
6.11.1 Vann og avløp
6.11.2 Kabler og fjernvarme
6.12 Naturmangfold
6.13 Flom
6.14 Levekår og folkehelse
6.15 Risiko og sårbarhet
6.16 Eiendomsinngrep
6.17 Plan for avfallshenting / renovasjonsplan
6.18 Brannvern
6.19 Anleggsgjennomføring
6.20 Rekkefølgebestemmelser

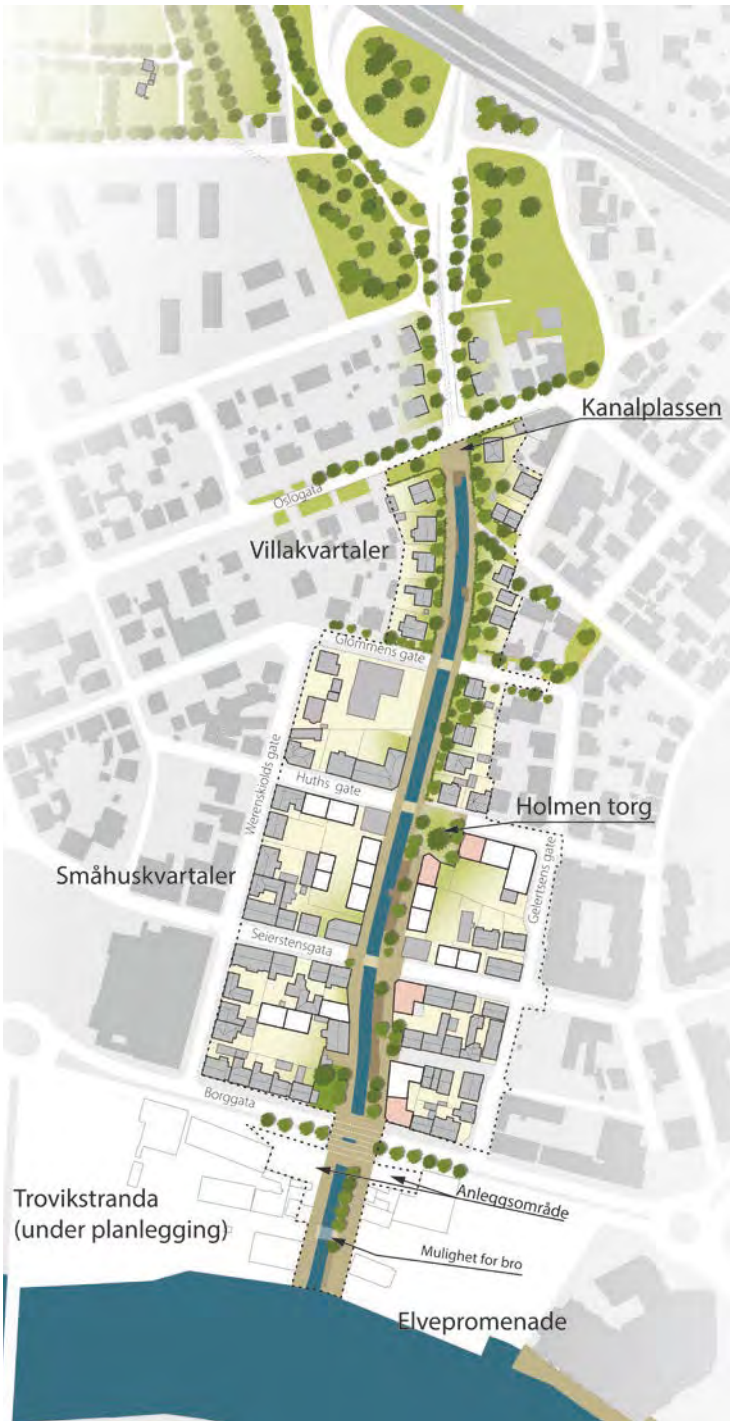
82 **7 Konsekvenser av planforslaget**
7.1 Overordnede planer og mål
7.1.1 Nasjonale og regionale føringe
7.1.2 Kommuneplanens arealdel 2023-2035
7.2 Landskap, kulturmiljø og verneinteresser
7.3 Byutvikling, byform og estetikk
7.4 Forholdet til naturmangfoldloven og konsekvenser for biologisk mangfold
7.5 Bokvalitet og uteområder
7.6 Trafikkforhold
7.7 Barn og unges interesser
7.8 Sosial infrastruktur
7.9 Universell tilgjengelighet
7.10 Energibehov – energiforbruk
7.11 Områdestabilitet
7.12 Flomfare
7.13 Støy og luftforurensning
7.14 Forurensing i grunnen
7.15 Økonomiske konsekvenser

7.16 Næringsinteresser
7.17 Levekår og folkehelse
7.18 Juridiske forhold
7.19 Solforhold

91 **8 VEDLEGG**

1 FORENKLET ILLUSTRASJON

Figur 1: Eksisterende situasjon



Figur 2: Planlagt situasjon

Figur 3: Illustrasjoner nyetablert parkdrag og gjenåpning av Veumbekken i Holmegata.
(Kilde: Forprosjekt 2012)

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for åpning av Veumbekken og utvikling av et grøntdrag i Holmegata fram til Vesterelva. Grøntdraget skal opparbeides til en attraktiv forbindelse for gående og syklende og en bypark med unike kvaliteter og stor rekreativ verdi for nærmiljøet. Standardheving av nærmiljøet skal gi gode forutsetninger for revitalisering av området, samtidig med at det spesielle bygningsmiljøet bevares.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Fredrikstad kommune har besluttet å utarbeide reguleringsplan for å kunne gjenåpne Veumbekken og etablere parkdrag i Holmegata mellom Oslogata og Vesterelva. Veumbekken ble lagt i lukket kulvert gjennom området på 1920-tallet.

Bakgrunn for planarbeidet er behov for betydelig oppgradering av vann- og avløpsanlegg i Holmenområdet. Tiltaket vil kreve store ressurser og påvirke området og beboere sterkt i utbyggingsperioden. Derfor ble målene for planarbeidet utvidet til å ikke bare omfatte oppgradering av infrastruktur, men også at tiltaket bør utvikles til å bli et viktig byplangrep som bidrar positivt til utvikling av Holmenområdet og byen generelt. Byplangrepet har to hovedmål: å styrke byens overordnete grøntstruktur og revitalisere det sentrumsnære Holmenområdet.

Forslagsstiller er Fredrikstad kommune ved Teknisk Drift. Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS.

Grunneiere i planområdet er hovedsakelig private. Noen tomter er festet av kommunen. Kommunen eier gatenettet og tilliggende gang- og grøntområder.

2.3 Krav om konsekvensutredning (KU)

Planen faller ikke inn under §2 i forskrift om konsekvensutredninger, men omfattes av §3d) og derfor skal vurderes etter §4. Det er særlig §4a og §4j som vurderes: *

§4 Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn

"Planer og tiltak etter § 3 skal behandles etter forskriften dersom de:

4a) er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde,"

§ 4j) kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester»"

Vurdering i forhold til § 4a

Planområdet omfatter hensynssone for Kulturmiljø i Byområdeplanen og er innenfor et "Spesialområde med begrensninger" i gjeldende regulering. Enkeltbygninger i området er ikke vernet eller fredet.

Tiltaket medfører at enkelte bygninger langs Holmegata fjernes. Det er bebyggelse i sone med særlig hensyn til kulturmiljø. Formålet med bevaring er å sikre at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles, og at man tar vare på de bygningsmessige kvaliteter som finnes i området. Avgjørende for bevaring av bygningsmiljøet er at skalaen i området videreføres og at

* Gjeldende forskrift på dette tidspunktet var Forskrift om konsekvensutredning fra 26. juni 2009

det legges til rette for en revitalisering av området. Den foreslåtte rivningen berører bygningsmiljøet i liten grad og transformasjon av Holmegata fra bilgate til park vil være positivt for bygningsmiljøet. Tiltaket vurderes derfor å ikke ha vesentlig negative virkninger for miljø og samfunn.

Spørsmål om KU-plikt ble også drøftet med Fylkeskonservatoren som ikke vil kreve KU på bakgrunn av vurdering etter § 4a.

Vurdering i forhold til § 4j

Tiltaket vil forandre trafikkforholdene i området. Tiltaket forutsetter at deler av Holmegata blir stengt for biltrafikk, med unntak for adkomst til enkelte tomter.

Holmegata er hovedgaten i bydelen, men framstår per i dag som del av det overordnete veinettet fordi den fungerer som en direkte forbindelse mellom Rv 110 og Borggata som er hovedinnfartsårene til sentrum fra nordvest. Fremmed biltrafikk belaster området med gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen langs Holmegata er av relativ liten skala og gaten har smalt tverrsnitt. Området tåler trafikkbelastningen dårlig.

Fredrikstad har en høy bilreiseandel og dette blir en stadig større utfordring for byen.

Fredrikstad kommune har, gjennom samarbeidsavtalen om areal- og transportutvikling i Nedre Glomma og belønningsavtaler med staten, forpliktet seg til å oppnå nullvekstmålet for personbiltrafikken. Dette skal oppnås gjennom en samordnet areal- og transportplanlegging. Det skal bli mer attraktiv å velge gange, sykling og kollektivtransport.

Utforming av Holmengata som parkdrag følger opp denne strategien og tiltaket vurderes derfor å ikke ha vesentlige negativ virkninger for miljø og samfunn.

Konklusjon

Kommunen som er ansvarlig myndighet har funnet at planen omfattes av §3, men ikke faller inn under kriteriene i § 4. Planen er dermed ikke KU-pliktig.

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Varsel om oppstart og høringer 2014-2023

Planarbeidet ble varslet i 2014 og har senere vært på høring og begrenset høring. Høringsuttalelsene er oppsummert, svart ut og vedlagt i sin helhet i vedlegg som følger planforslaget.

3.1.1 Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet 05.03.2014. Det kom inn 17 forhåndsuttalelser. I sum var forhåndsuttalelsene stort sett positive og prosjektet ble sett på som en del av arbeidet med å løfte Holmenområdet.

3.1.2 Høring og offentlig ettersyn 2015

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 31.07.2015 til 21.09.2015. Det kom inn 25 uttalelser til planarbeidet. Uttalelsene fra statlige og kommunale virksomheter var stort sett positive og så på prosjektet som et viktig bidrag til nasjonale forventninger og med gode intensjoner. Fylkesmannen i Østfold (nå Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus) uttalte blant annet at tiltaket er fremtidsrettet og spennende med gode intensjoner, og har en rekke positive effekter for en bærekraftig utvikling. Fylkesmannen uttalte også støtte til planforslaget basert på den store samfunssnytten tiltaket har. Private organisasjoner og personer, herunder grunneiere og velforeninger uttrykte at prosjektet hadde velvilje i nabolaget, men at trafikale konsekvenser, solforhold og utnyttelse på eiendommer må utredes, sikres og gjennomarbeides.

3.1.3 Begrenset høring 2016

Planforslaget ble bearbeidet etter offentlig ettersyn i 2015. Det ble gjort endringer i plandokumentene for å imøtekomme innspillene til planarbeidet, blant annet ønsket om bevaring av Seierstens misjonshus og planforslaget ble lagt ut på ny, begrenset høring.

3.1.4 Høring og offentlig ettersyn 2024

Planforslaget ble sendt på ny høring og lagt ut til nytt offentlig ettersyn i perioden 07.11.2024 til 19.12.2024. Det ble i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget i 2024 mottatt 19 uttalelser. Det er på bakgrunn av uttalelser gjort mindre endringer i plankart og reguleringsbestemmelser.

3.2 Planprosess

Planprosessen har pågått siden 2006. Prosjektet har vært gjennomarbeidet og på høring flere ganger. Rett før sluttbehandling av planforslaget i 2016 ble plansaken satt på vent i påvente av en DIVE-analyse utarbeidet i tråd med innspill fra Byantikvaren.

Planforslaget for Veumbekken - Holmen er blitt behandlet i bystyret flere ganger. Bystyrevedtakene fra 2018 og 2021 gir føringer for at planforslaget fra 2016 skal legges til grunn for det videre arbeidet. Bakgrunn, mål og visjon for planarbeidet er dermed uendret og planforslaget videreføres i stor grad som tidligere foreslått.

Endringer er relatert til styrket vern i bevaringsområdet Holmen og samordning av planforslag for Veumbekken-Holmen med planarbeid for Trosvikstranda.

3.3 Samråd og medvirkning

Under utarbeidelse av planforslag ble det lagt stor vekt på informasjon, samhandling og medvirkning både med berørte private interesser, næringsinteresser og med statlige og regionale myndigheter.

3.3.1 Berørte grunneiere

Det er 28 grunneiere som er direkte berørt av tiltaket. Området er sammensatt. Det er både bolig og næringsvirksomhet i området. En stor andel av boliger er utleieboliger, spesielt i nedre delen av området. Mye av virksomhet til uleie er organisert gjennom selskaper. Noen selskaper, som har eiendommer i området, ønsker å utvikle eiendommene.

Det er gjennomført en omfattende prosess med de berørte grunneierne, for å imøtekomme informasjonsbehovet og ivareta dialog og innspill mellom prosjektet og de berørte. Prinsippet for innløsing av eiendom er at ingen skal være skadelidende. Oppkjøp og evt. erstatning kan først starte opp når reguleringsplanen er vedtatt. Derfor har møtene hatt fokus på konkrete innspill til planarbeidet.

Alle grunneierne, som er berørt av eiendomsinngrep i forhold til forprosjektet, ble informert gjennom møter med kommunen, før varsling ble gjennomført:

- Åpen dag den 19.03.2014, med generell informasjon, presentasjoner, mulighet for innspill og samtaler på tomannshånd med representanter fra kommunen og kommunens konsulent.
- Dialogmøter med alle grunneierne, som er direkte berørt av tiltaket. Møter var uformelle og skulle gi mulighet til åpen utveksling av tanker og åpnet for konkrete innspill til reguleringsplanen (oktober 2014 – mars 2015)
- Oppfølgingsmøter av dialogmøter, for eiendommer med konkrete utfordringer (januar 2015 – pågående)

3.3.2 Workshop med ungdom

Det ble gjennomført en workshop med ungdommer fra Frederik II videregående skole og representanter fra ungdomsrådet den 6. november 2014. Oppsummering av workshop følger som eget vedlegg.

3.3.3 Andre viktige aktører

I løpet av planprosessen har det også vært avholdt en rekke møter med ulike aktører med interesser i planområdet. En oversikt over hvilke finnes under.

- Regionalt planmøte 08.04.2014, 24.03.2015
- Fylkeskonservator – 3 møter om bevaringsstrategi (09.12.2010, 27.08.2013, 11.06.2014)
- Fylkeskommunen, Nettbuss og Østfold kollektivtrafikk 25.03.2014
- NVE – telefonkontakt i forhold til utredningsbehov vedrørende flom
- Trosvik Lokalsamfunn 12. 03.2014
- Holmen vel v/ styreleder 10.11.2014
- Fredrikstad kommune. Regulering og byggesak, by- og næringsutvikling – møte om bevaringsstrategi og utbyggingspotensial
- Fredrikstad kommune. Miljø- og samfunnsutvikling: trafikk – tidligere firefeltsvei (som kommunen har gått bort ifra i løpet av planarbeidet) og sykkelhovedforbindelse
- Flere orienteringer i løpet av planprosessen for planutvalg og teknisk utvalg
- Fredrikstad kommune. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 16.03.2015

4 PLANSTATUS

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Kommuneplanens samfunnsdel: Fredrikstad mot 2030

Kommuneplanens samfunnsdel bygger opp om kommunens visjon om å være “Den lille verdensbyen”. Byen skal tiltrekke seg nye innbyggere, næringer, kompetansemiljøer og arbeidsplasser. Innsatsområdene er basert på sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.

4.1.2 Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 15.06.2023. Arealdelen bygger på samfunnsdelen og gir føringer for en arealstrategi for kommunen. Planen følger opp et arealregnskap som er utarbeidet for å styre arealbruken og oppnå målet om nyllvekst i personbiltrafikken.

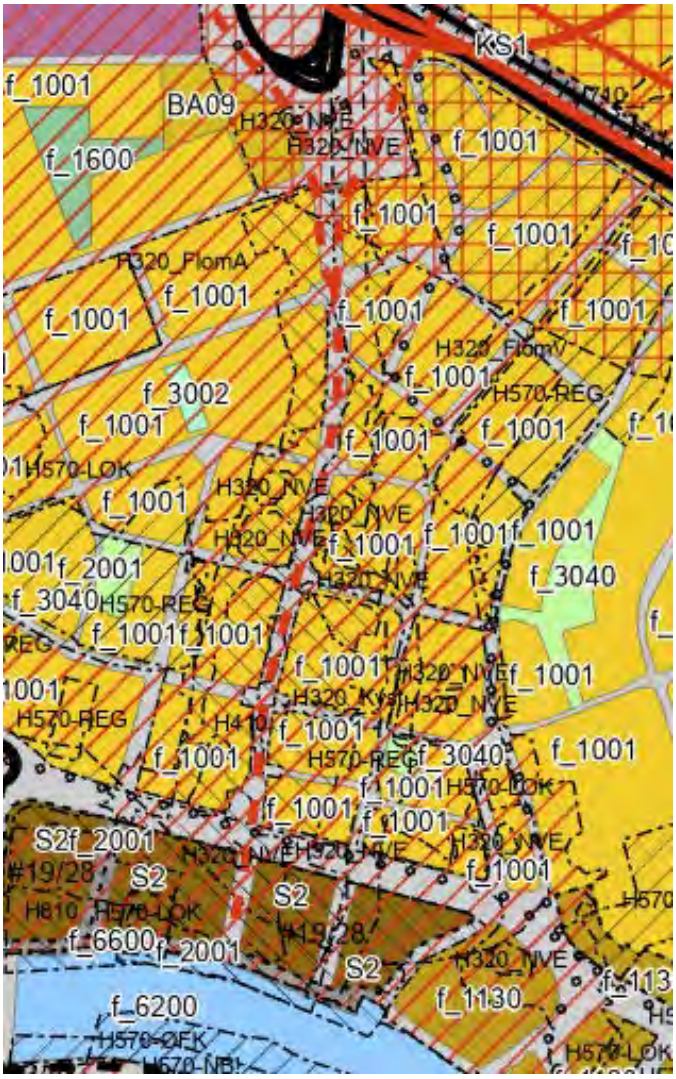
I kommuneplanen er bekkeåpning sikret gjennom infrastruktursone som sikrer at det ikke utføres arbeid som hindrer åpning av bekken, eller som medfører økte kostnader for åpningen. Holmegata er pekt ut som framtidig del av grønnstrukturen.

4.1.3 Kommunedelplan for klima 2019-2030

Fredrikstad kommunes klimaplan har følgende hovedmålsettinger:

- Redusere klimagassutslippene i kommunen med minst 60 % sammenliknet med 2016
- Bidra til at Østfold-regionen oppnår netto null klimagassutslipp innen 2050
- Bidra til å opppnå det globale lavutslippssamfunnet innen 2050

Innbyggere og næringsliv i kommunen inviteres med til å bidra i målsettingen. For å følge med på klimamåloppnåelsen har kommunen innført klimabudsjett som styringsverktøy. Budsjettet inneholder også tiltak for energibesparelse og utslippskutt.



Figur 4: Utsnitt fra plankartet til kommunedelplanfor byområdet. (kilde: kartportal for Fredrikstad kommune

4.1.4 Kulturminneplan for Fredrikstad 2023-2035

Kulturminneplanen skal ivareta de viktigste kulturminnene i kommunen. Planen skal knytte bygninger og andre kulturminner opp mot byens historie og områdets kontekst. Langsiktige mål for ivaretakelse av kulturminnene og ønsket utvikling blir presentert.

I planen er Holmenområdet angitt som et viktig byområde med arbeiderbebyggelse knyttet til industrialiseringen av byen. Området er angitt med lokal verdi. Seiersten misjonshus innenfor planområdet er angitt som bygg med lokal verdi. Veumbekkens utløp er angitt som et viktig kulturminne i utviklingen av Forstaden i byen.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan 120, vedtatt 1979 med tillegg til reguleringsbestemmelser 1993 (Holmenområdet byfornyelsesplan)

Dagens reguleringsplan for Holmenområdet er fra 1979, med tillegg som legger til rette for en kloakkpumpestasjon fra 1993.

Områder i hovedsak avsatt til boligformål. I hvert enkelt tilfelle kan det vurderes andre formål, som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. Bruksendringen skal godkjennes.

Seiserstens Misjonshus er avsatt til allmennyttig formål. Næringsområdet i Huthsgate er avsatt til forretning og lager.

På hjørnet mellom Holmegatas østside og Huthsgates sydside er det regulert inn et areal for offentlige bygninger. Arealet skal benyttes til formål

Figur 5: Gjeldende reguleringsplaner.

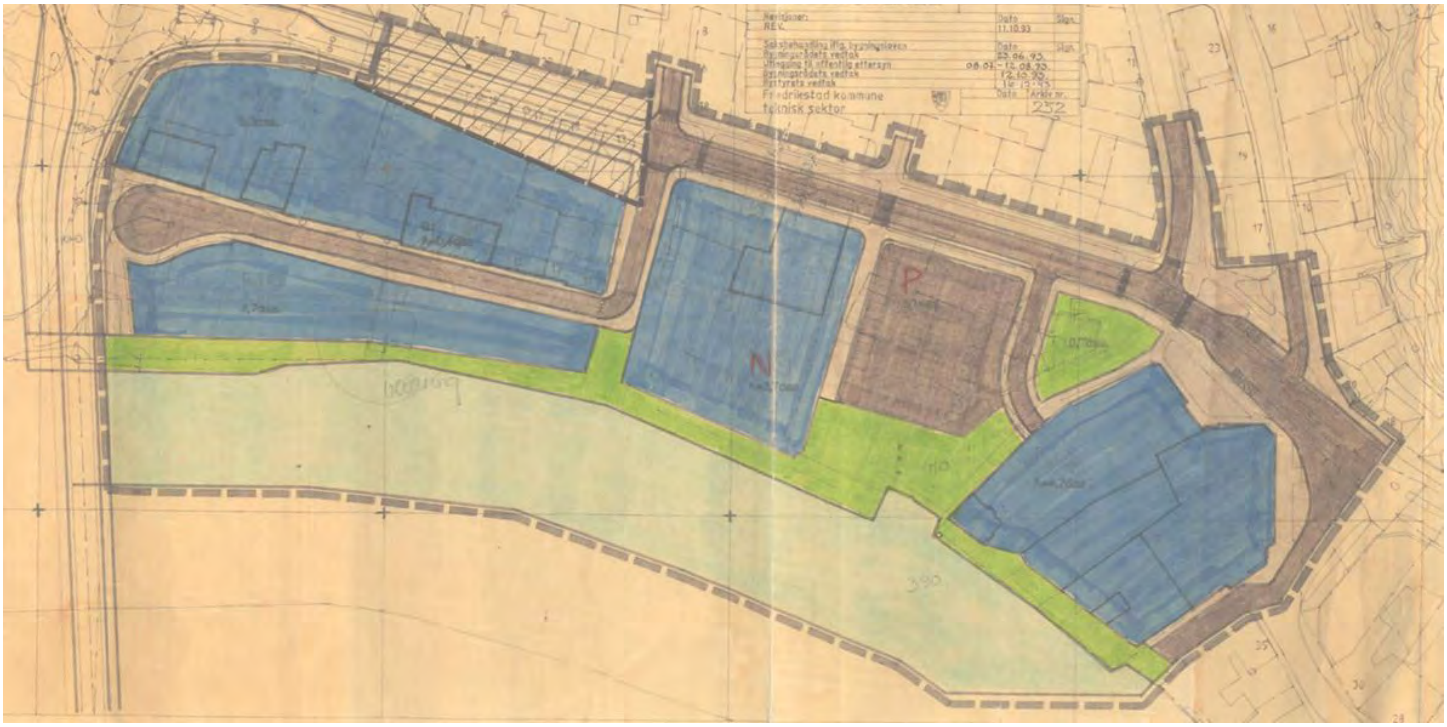
kommunalteknisk bygning, kloakkpumpestasjon. Arealets størrelse er ca 20 kvm. Bygning kan plasseres inntil 0,5 meter fra tomtegrense.

En ca. 8 m bred stripe nord for Glommens gate på østsiden av Holmegata er avsatt til friområde.
Alle bygninger som oppføres skal i form, dimensjon og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantninger, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Kvartalene mellom Huths gate og Borggata er avgrenset som spesialområder. Formålet er å sikre at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles, og at man tar vare på de bygningsmessige kvaliteter som finnes i området. “Bygningsrådet kan nekte rivning av bebyggelse som ansees å være av betydning for miljøet og planens gjennomføring”. Bygninger som har spesielt verneverdige kvaliteter skal ved istandsetting eller påbygging opprettholde sin opprinnelige karakter eller tilbakeføres til tidligere utseende.

Reguleringsplan 370, vedtatt 1993 (Trosvikstranda)
Formålet med reguleringsplanen er å legge forholdene til rette for gjennomføring av sentrumsplanens intensjon for Trosvikstranda med elvepromenade langs Vesterelva, næringsvirksomhet med stort parkeringsbehov i kvartalene mellom Borggata/Vesterelva og miljøprioritert opprusting av Borggata.

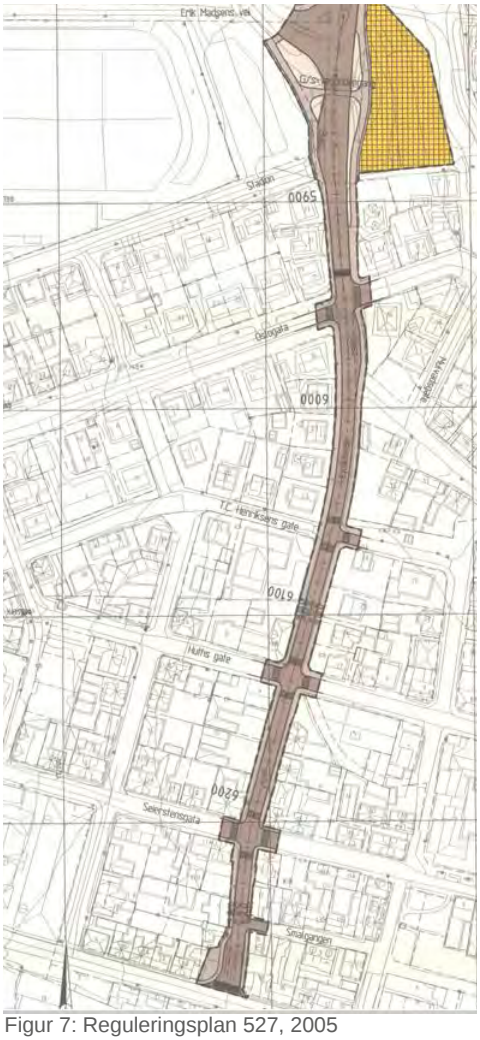
Det er satt krav til næringsvirksomhet i bebyggelsens første etasje. Boliger tillates med maks 40% av bygningens bruksareal. Uteoppholdsareal skal tilsvare minst 50% av boligens BRA. Det er også gitt minimumskrav til parkeringsplasser som skal opparbeides på egen grunn. Parkeringsplasser til næringsformål tillates frikjøpt.
Området er regulert fra 2 til 5 etasjer.



Figur 6: Reguleringsplan for Trosvikstranda, april 1993

Reguleringsplan 527, vedtatt 2005

Planen regulerer en sidevei i forbindelse med utbygging av RV 108 - Ny Kråkerøyforbindelse. Hensikten med planen er å fastlegge arealbruken i og langs Veumveien - Holmegata. Arealene er avsatt til offentlig trafikkområder.



Figur 7: Reguleringsplan 527, 2005

4.3 Pågående planarbeid

Detaljregulering for Trosvikstranda

Detaljreguleringen for Trosvikstranda ble varslet i 06.05.2019. Forslagsstillere var Cityplan og FK Eiendomsutvikling AS, men deler av eiendommene er senere solgt og forslagsstiller er nå Trosvikstranda Utvikling AS. Dette selskapet eies av Isegran Eiendom og Trovikstranda Holding (Stor-Oslo Eiendom og Norgesgruppen). Reguleringsplanen skal legge til rette for sentrums- og boligutvikling langs Vesterelva. Utkast til planforslaget for Trosvikstranda påvirker planforslaget for Veumbekken, hovedsakelig på grunn av en betydelig innsnevring av grøntdraget og endret linjeføring av kanalen.

Figur 8: Foreløpig utkast plankart for reguleringsplan for Trosvikstranda, april 2023

4.4 Temaplaner og andre føringer

Bypakke Nedre Glomma

I juni 2011 vedtok bystyrene i Fredrikstad og Sarpsborg og Østfold fylkesting en 5- årig samarbeidsavtale om areal - og transportutviklingen i Nedre Glomma. Samarbeidsavtalen er fornyet flere ganger, med siste samarbeidsavtale gjeldende fra 2021-2026. Partene i dag er Fredrikstad og Sarpsborg kommuner, Viken fylkeskommune, Statens Vegvesen og Jernbanedirektoratet.

Bypakkas mål er å skape bedre bymiljøer og et mer miljøvennlig transportsystem i Nedre Glomma. Dette skal gjøres ved å satse på kollektivtransport og sykkel og gange samt framkommelighet.

I 2023 ble andre fase av Bypakka klar med finansiering. Fase 2 består blant annet utbedring av flere fylkesveier, ny bru over Glomma både i Sarpsborg og i Fredrikstad samt finansiering av en rekke prosjekter innenfor sykling, gange og kollektivtransport.

Fredrikstads sykkelsatsing - hovedsykkelveier i Nedre Glomma (2017)

Sykkelsatsingen har som mål å øke sykkelandelen i kommunen. Dette skal gjøres ved å tilby et trygt, forutsigbart og sammenhengende sykkelvei som kan brukes året rundt. Sykkelveinettet skal ha et grønt preg. Dagens sykkelveinett er usammenhengende og stedvis utilstrekkelig. Det fremtidige sykkelveinettet til kommunen er vist i Hovedsykkelveier i Nedre Glomma, vedtatt av bystyret i 2017.

Hovedsykkelveinett krysser planområdet i sør med gang- og sykkelvei langs Borggata.

Hovedprinsippene for utforming av sykkelveinett er gitt i dokumentet, og inneholder blant annet utformingsprinsipper for sykling blant gående (gang- og sykkelvei og sykkelvei med fortau) og som egen sykkelgate.

Levekårskartlegging 2022

Levekårskartleggingen skal øke kunnskapen om hvor det skal settes inn innsats for å bedre levekår i Fredrikstad. Holmenområdet er et av områdene som har de største utfordringer i levekår, med lavest inntekt, flest uføretrygde, mottakere av sosialhjelp, lavest utdanning, størst ledighet og høy turnover (flytting). Området er

Figur 9: Prinsippkart som viser fremtidig sykkelveinett i Fredrikstad.

preget av høy andel hus med flere husholdninger og en stor andel som leier sin bolig. I 2022-kartleggingen ble forholdene sammenlignet med kartleggingen fra 2014. Hovedfunnene var at levekårsutfordringene fremdeles er store og at andel barn som lever i lavinntekshusholdinger har økt.

4.5 Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt ved kongelig resolusjon 20.06.2023

Regjeringen har fastsatt nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging. Dokumentet samler de viktigste prioriteringene regjeringen har for planlegging fram til 2027. Kommunene og fylkene skal legge til rette for bosetting, næringsutvikling og et godt tjenestetilbud i hele landet - by og bygd. Regional og kommunal planlegging skal benyttes for å nå regjeringens mål for klima, miljø og jordvern, og styres opp mot FNs bærekraftsmål. Det er også knyttet forventninger opp mot grønn omstilling og verdiskaping for å skape lønnsomme arbeidsplasser i hele landet.

Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen, 1995

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

4.6 Overordnede føringer for utvikling av grønnstruktur i by

Åpning av Veumbekken og etablering av et parkdrag er viktige bidrag til å utvikle grønnstrukturen i Fredrikstad. Siden reguleringsplanen for Veumbekken - Holmen var på høring i 2015/2016 ble hensyn til grønnstrukturen i byen vesentlig styrket gjennom overordnede, langsiktige føringer på internasjonalt, nasjonalt og kommunalt nivå. I det følgende redegjøres for føringene.

FNs Naturavtale, 2022

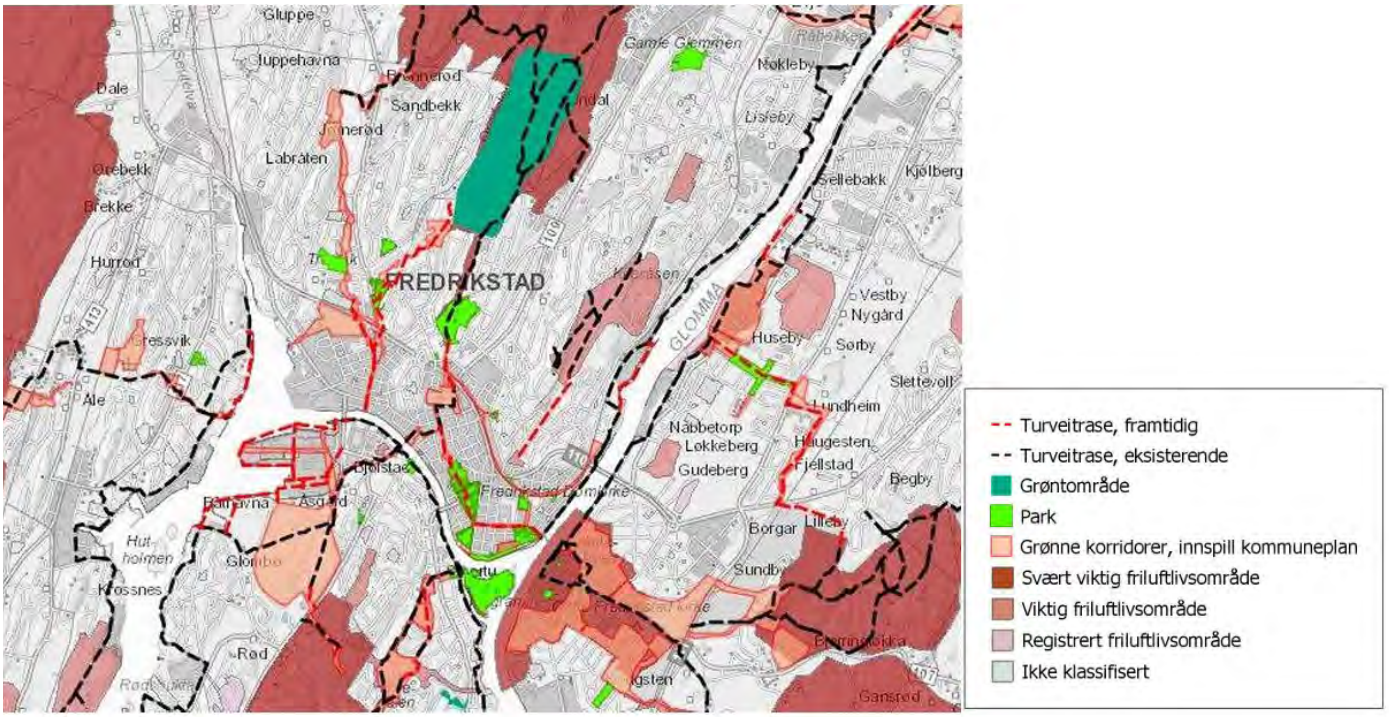
Gjennom naturavtalen er fokuset på utvikling og restaurering av naturen betydelig styrket. Målet med avtalen er å stoppe tap av natur og å restaurere 30 % av all natur innen 2030. I byer og tettsteder skal arealtilgangen til blågrønne områder økes for å forbedre menneskers helse, livskvalitet og tilknytning til naturen.

MÅL 12 Betydelig øke arealet av, kvaliteten på og sammenhengen mellom, tilgangen til og fordelene fra grønne og blå områder i urbane og tettbygde strøk på en bærekraftig måte, ved å integrere bevaring og bærekraftig bruk av naturmangfold, og sikre at naturmangfold tas hensyn til i byplanlegging ved å fremme naturlig hjemmehørende naturmangfold, økologisk sammenheng og tilstand, forbedre menneskers helse, livskvalitet og tilknytning til naturen, samt bidra til inkluderende og bærekraftig urbanisering og økosystemfunksjoner og -tjenester.

Selv om naturavtalen ennå ikke er operasjonalisert i form av konkrete føringer til kommunen, bør disse perspektivene likevel inkluderes i dette planforslaget. Naturhensyn må forstås som en forutsetning for utvikling i byer. Bevaring, utvikling og etablering av nye grøntdrag er den sentrale strategien for å sikre natur og naturtilgang i byer og tettsteder. Dette må vektes høyt i avveiing av arealinteresser.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt ved kongelig resolusjon 20.06.2023

Regjeringen forventer at det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grønnstruktur, uterom og møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet, naturopplevelser og sosialt fellesskap. Samtidig skal byer og tettsteder utvikles gjennom fortetting og transformasjon. Overordnet grønnstruktur skal sikres i planlegging.



Figur 10: Grønne korridorer i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Utvikling av grønne korridorer er en sentral strategi for å gjøre Fredrikstad til en grønn by som møter lokale og globale miljø- og klimautfordringer med bærekraftige løsninger.

Sikring og opparbeiding av grønne forbindelser mellom elv og skog er derfor et viktig fokusområde i byutvikling. Grønne korridorer skal utvikles fra elva til marka for å styrke bynært friluftsliv, sammenhengende turmuligheter langs elv og kyst. Klimavennlig transport er et viktig virkemiddel for å løse klimautfordringene.

Kommuneplanens arealdel definerer grønne korridorer som skal utvikles fra elva til marka. De er vist med linje for turstri. Parkdraget i Holmegata er pekt ut som grøntdrag som forbinder Vesterelva med Veumdalen og Oredalen.

For ytterligere omtale av arealdelen, se punkt 4.1.

M100-2014 Planlegging av grønnstruktur i byer og tettstedet, Miljødirektoratet

Veilederen er utarbeidet for å gi råd og føringer om planlegging av grønnstruktur i urbane strøk. I henhold til veilederen skal grønne korridorer i urbane områder ha en minimumsbredde på 30 meter. De kan eventuelt være smalere på korte strekninger, under forutsetning at et naturpreg langs korridoren er sikret.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger nordvest for Fredrikstad sentrum og omfatter Holmegata med tilgrensende bebyggelse fra Oslogata i nord til Vesterelva/Trosvikstranda i sør. Holmenområdet ligger i gangavstand til Fredrikstad sentrum. Området innenfor plangrensen er 40,5 daa stort.

Figur 11: Planområdet

5.2 Dagens arealbruk

Innenfor planområdet er det hovedsakelig bolig med innslag av næringsvirksomhet i form av matservering (gatekjøkken osv.), små butikker, dagligvare, verksted / håndverkere og tjenesteyting.

Handel og matservering er orientert mot Holmegata, verksted / håndverkere og tjenesteyting ligger hovedsakelig i sidegatene. En del næringsarealer i første etasje står tomt eller brukes som bolig, både i planområdet og i nærområdet.

Misjonshuset er regulert til allmennyttig formål, og er i bruk som forsamlingslokale (moské).

5.3 Stedskarakter, byrom og bygningsstruktur

Planområdet omfatter en del av Fredrikstads elvepromenade og en del av Holmenområdet, som er preget av småskala trehusbebyggelse med hovedfunksjon boliger.

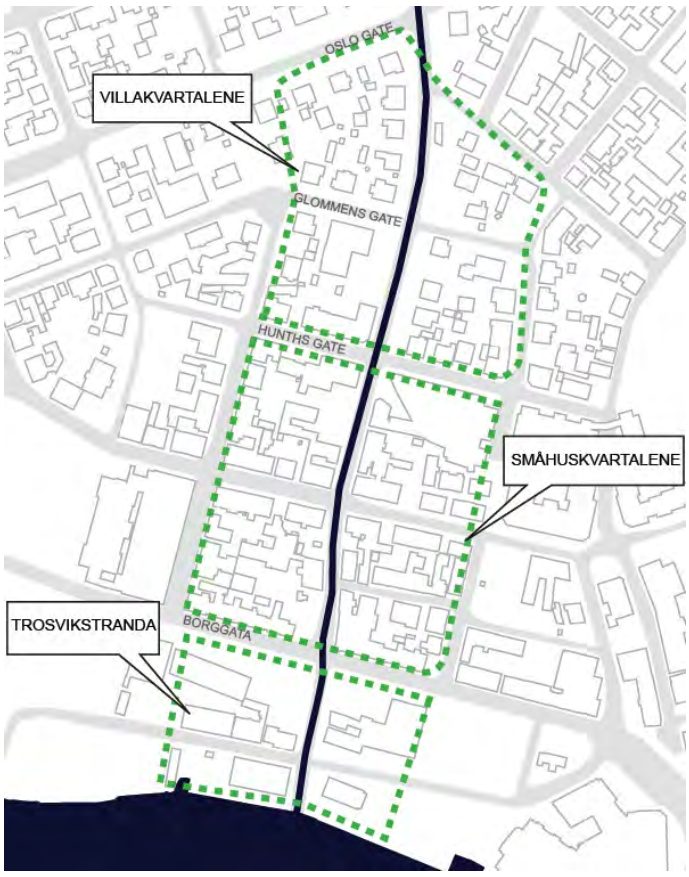
Holmenområdet har en tydelig kvartalsstruktur med trehusbebyggelse i 1 til 2 etasjer. Utbygging her skjedde rundt 1880 /1890-tallet.

Innenfor planområdet ser man tre tydelig ulike karakterer, som samlet utgjør Holmens identitet. Trosvikstranda utgjør området mellom Vesterelva og Borggata og er preget av åpenhet og nærheten til Glommavassdraget.

Småhuskvartalene mellom Borggata og Huths gate har et mer urbant og intimt preg. Bebyggelsen henvender seg mot gaten og danner tydelige byrom. Villakvartalene i nord er preget av grønne hager som grenser inntil Holmegata.

Holmegata er i dag en relativt smal bygate. Gata er sterkt trafikkert og området bærer preg av belastninger fra biltrafikken. Veumbekken, eller Evja som den søndre delen av Veumbekken ble kalt, rant til dels gjennom området, men ble gravd ned på 1920-tallet.

Siktlinje ned Holmegata til elven er en viktig orienteringslinje i byen.



Figur 12: Et område, tre karakterer

Trosviksstranda

Bebyggelse som grenser til planområdet er nyere tids industri og næringsbebyggelse, som nå vurderes i forbindelse med planarbeid for detaljregulering av Trosvikstranda. Detaljreguleringen skal legge til rette for en helhetlig byutvikling i området og rammer for utvikling av bebyggelsen sett opp mot bekkeåpning og grønnstrukturen gjennom området drøftes i dette planarbeidet.

Småhuskvartalene

Småhuskvartalene i planområdet er del av det bevaringsverdige kulturmiljøet på Holmen. Bygninger har ingen verneverdi alene, men som del av et miljø.

Mest typisk for området er sveitershusene i halvannen etasje. De ble benyttet som bolig eller som bolig i kombinasjon med næring i første etasje. Bebyggelsen forholder seg til kvartalsstrukturen gjennom gateveggers beliggenhet mot bygaten og plassering av vinduene i fasaden. Fasadelengde varierer fra 8 til 15 meter. Skalaen preger sammen med de store gavlene gatebildet. Inngang til bolig er fra bakside. Inngang til forretning fra gatesiden. Hjørnemotivet med brutte hjørner i første etasje og inngang til forretning plassert i hjørnet finnes flere steder i området.

Typisk fasadelengde for bebyggelse i småhuskvartalet er 8-15 m for trehusbebyggelse og 12 – 22 m for de større bygårdene. Tettheten i småhuskvartalene varierer. Mange av tomtene med høy utnyttelse har lite eller ingen uteoppholdsarealer.

Villakvartalene

Bebyggelsen i de øvre kvartalene har likhetstrekk med hagebyene som ble etablert etter 1900. Alle boligene skulle ha sin egen hageflekk. Rundt boligområdene skulle det anlegges grønne parker, brede alleer og vakre fontener.

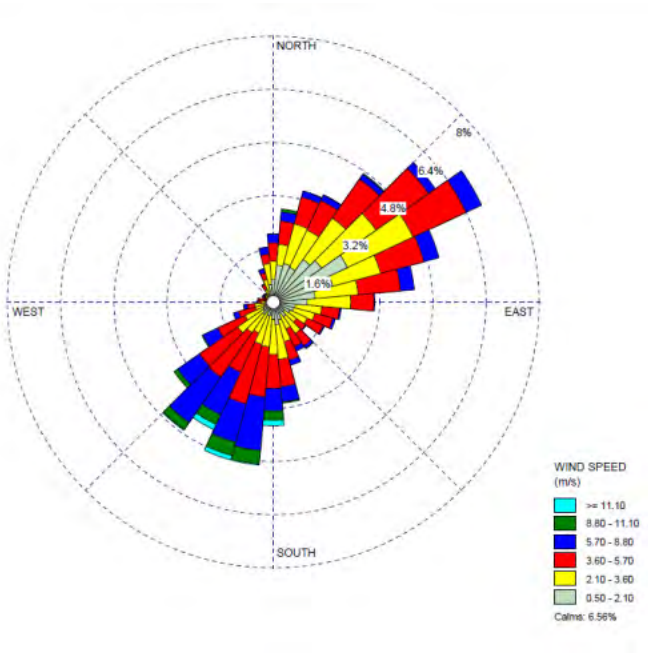
Arkitekturen vest for Holmegata har klare referanser til empire og klassisme, typisk fra perioden 1920-1935, med rektangulære bygningskropper, saltak med svært bratt takvinkel og bred takgesims og markant svai mot gesimsen.

5.4 Landskap og klima

Høydedragene og elven definerer landkapsrommet for byen. Planområdet ligger mellom to høydedrag og de lave terrenghøyder i planområdet gjenspeiler det tidligere elveløpet til Veumbekken. Landskapsrommet er preget av Glommavassdraget. Bebyggelsen i planområdet er lav, noe som gir gode solforhold.

Hovedvindretning for vind basert på data fra Borge målestasjon, med beliggenhet mellom Fredrikstad og Sarpsborg, var vind fra nordøst, med sekundær vindretning fra sørvest. Høyeste vindhastighet forekommer ved vind fra sørvest.

Figur 13: Høydekart – høydekoter i meter, lysegrønn er lavest, mørke grønn er høyest



Figur 14: Vindretning og vindhastighet registrert ved meteorologistasjonen i Borge i 2014.(fra Luftovervåking i Ytre Østfold Årsrapport for samarbeidet 2014

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

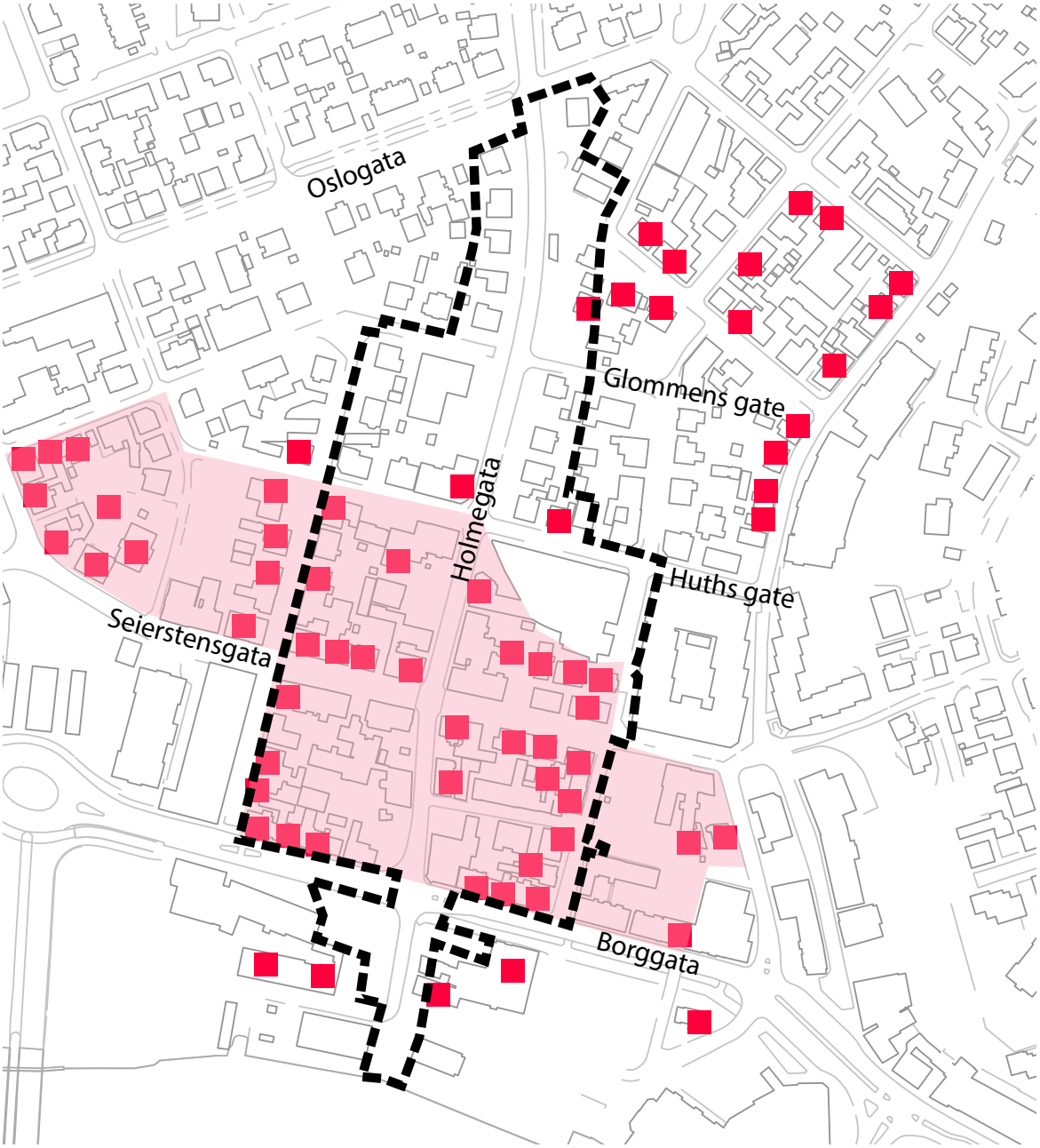
Området langs Holmegata mellom Borggata og Huths gate er satt av til vern av kulturminner i kommunens arealdel, med formål om å sikre at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles.

Bygninger eldre enn 100 år er registrert i Sefrak-registret, men det er ikke foretatt vurderinger eller klassifiseringer av enkeltbygg.

Gjeldende reguleringsplan er fra 1979 med følgende bestemmelser knyttet til spesialområde bevaring:

§ 9 Formålet med spesialområdene er å sikre at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles, og at man tar vare på de bygningsmessige kvaliteter som finnes i området.

§ 10 Bygningsrådet kan nekte rivning av bygningen.



Figur 15: Området knyttet til vern av bygningsmiljøet. Røde punkter representerer SEFRAK- registrerte bygninger.

5.6 Naturverdier

Planområdet er bebygd og innehar ikke vesentlig naturmangfold, foruten det som måtte finnes i private hager og i vegkanten nord i planområdet. Det er gjort artsobservasjon av konglebit i krysset mellom Holmegata og Borggata i 2019, som er en nær truet art. Det er også registrert fiskermåke og gråmåke ved Vesterelva.

5.7 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen offentlige områder i planområdet som er tilrettelagt for opphold. Det er få grønne områder i småhuskvartalene. De fleste ubebygde arealer i småhuskvartalene er i bruk til parkering og har lite oppholdskvalitet. Hager i villakvartalene gir gode muligheter for privat rekreasjon på egen grunn.

5.8 Trafikkforhold

Borggata og Rv 110 utgjør sammen hovedinnfartsårene til sentrum fra nordvest. Borggata ligger parallelt med Vesterelva og krysser planområdet i sør. Rv 110 ligger utenfor planområdet, men Holmegata sikrer en direkte forbindelse mellom Rv 110 og Borggata. Holmegata er i dag hovedgaten gjennom området, med blant annet en busstrasé for lokale bussruter. I tillegg er det kryssende trafikk fra tverrgater (Glommens gate, Huths gate, Seierstensgata). Trafikk som krysser Holmegata er med unntak av trafikken i Borggata lokal trafikk. Hovedveinettet er sterkt belastet. Fredrikstad har

Figur 16: Dagens (2019-tall) trafikkmengde i planområdet og områdene rundt. Tall hentet fra Nasjonal vegdatabank.

en høy bilreiseandel. Trafikkbelastningen i Borggata og i Holmegata preger den tilliggende småskala trehusbebyggelsen og er uheldig for målsettingen om bevaring av bygningsmiljøet.
Krysset Borggata og Holmegata er et potensielt ulykkespunkt. Her skjedde det 10 ulykker i perioden 2010-2023.

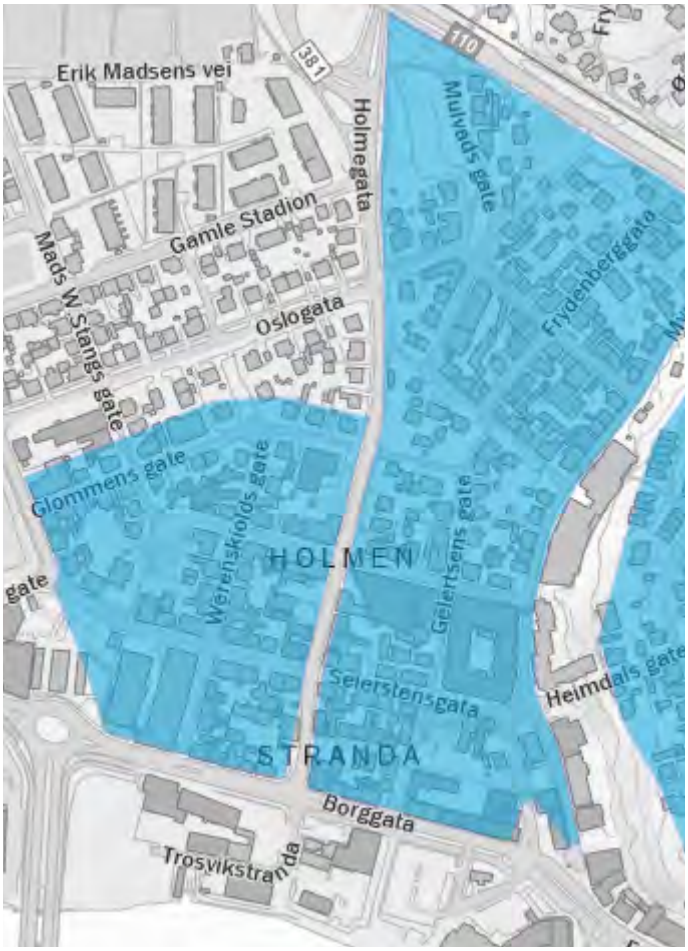
I 2013 ble det innført boligsoneparkering i store deler av planområdet.

Sidegatene til Holmegata er bygget om til gatetun som har resultert i et asfaltert areal fra husvegg til husvegg. Dette fører til uoversiktlig situasjon i forhold til parkering og lite oppholdskvalitet i gatene. Det er lav hastighet i gatene og en del av gatene er stengt for biltrafikk for å unngå uønsket gjennomkjøring i området.

Gang og sykkelvei

Langs Borggata er det lagt til rette for sykling med sykkelfelt i vest og gang- og sykkelvei i øst. Systemskifte foretas på høyde med Holmegata.

Sykkelrute mot nord går i eksisterende veinett øst for planområdet, parallelt med Holmegata (del av sykkelrute 4 i Fredrikstad kommunes Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad: Veum - Torsnes, Borggata – Brogata – Myragata – Hjørnerødgata- Mulvads gate – Oredalsveien – Veumveien). Ruten forbinder boligområder og skoler, som utgjør store arbeidsplasser og genererer mye trafikk.



Figur 17: Boligsoneparkering (kilde: kartportal Fredrikstad kommune)

Figur 18: Werenskiolds gate. Eksempel for utforming av gatetun i Holmen

Offentlig kommunikasjonstilbud

Det er flere busstraséer i området. I Borggata går både lokale og regionale bussruter til Moss og Oslo (VY6, 5, 10, 112, 114, 115, 117, 171, 172, 194, 199, 630). Disse rutene har stopp i Borggata både øst og vest for planområdet og har en frekvens på ca. hvert tiende minutt.

Nærmeste stopp for byfergen er Sentrum fergeleie som ligger ca. 500 meter sørøst for planområdet.

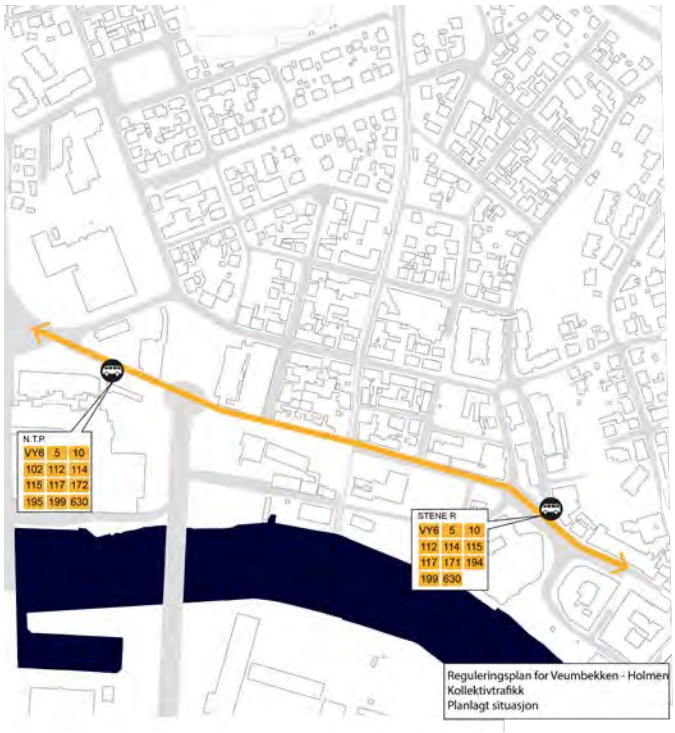
5.9 Rekreasjon og barns interesser

Det er to lekeplasser i umiddelbar nærhet til planområdet, en øst for Holmegata i tilknytning til Seierstensgata og en vest for planområdet i tilknytning til Huts gate. Den større lekeplassen i vest har en ballbane, den mindre lekeplassen i øst er bedre egnet for småbarnslek, men den trenger oppgradering.

5.10 Sosial infrastruktur

Holmegata er grensen for to lokalsamfunn: Trosvik og Trara. Grensen tilsvarer også inntaksområdet til barneskolen. Planområdet sogner derfor til to ulike barneskoler: Trosvik og Trara, men til samme ungdomsskole: Kvernhuset ungdomsskole.

Det er ingen skoler eller barnehager i planområdet. Nærmeste barneskole er Trara skole som ligger ca. 600 meter fra planområdet og Trosvik barneskole. Eldresenteret i Holmen grenser til planområdet i øst.



Figur 19: Eksisterende situasjon for buss

Figur 20: Oversikt over skoler og barnehagen i nærheten av planområdet (kilde: kartportal Fredrikstad kommune)

5.11 Teknisk infrastruktur

5.11.1 Vann og avløp

Store deler av vann- og avløpssystemet i Holmeområdet har behov for oppgradering. Mesteparten av ledningsanlegget er gammelt og tilstanden er generelt dårlig. Deler av planområdet har ikke separate spillvanns- og overvannsledninger (nord for Seierstens gt.). Det er i Holmenområdet flere overløp på avløp-fellessystemet som er tilkoblet bekkekulverten og et system med tre pumpestasjoner som ikke fungerer optimalt i dag. Vann- og avløpsanlegget har de senere årene hatt en rekke driftsforstyrrelser. Særlig har systemet med felles avløpsnett for overvann og spillvann ført til flere kjelleroversvømmelser ved stor nedbør, og ved springflo.

En sentral del av vann- og avløpssystemet er kulverten der Veumbekken renner i dag, som i den nedre delen ligger under Holmegata, (inntaket er rett nord for jernbanelinjen og utløpet til Vesterelva er plassert ved Trosvikstranda). I forbindelse med utarbeidelsen av en saneringsplan for Holmenområdet i 2006, ble det foretatt flere inspeksjoner av overvannskulverten som konkluderer med at eksisterende kulvert i Holmegata har begrenset levetid. Det er i tillegg utført nye inspeksjoner i 2010 og i 2014. Belastningene og skadene er størst under den sterk trafikkerte Holmegata. Mest kritisk er taket i kulverten som har varierende kvalitet. Skadene er jevnt fordelt over kulvertens lengde og friske områder rundt skadene tar lasten fra trafikken over. Kulverten må repareres og/eller skiftes ut i overskuelig framtid.

Figur 21: Bildet fra Holmegata ved monsterregnet 14.08.2008

5.11.2 Energiforsyning

Trafo
Det er mange elkabler i området, både høyspent (11kV) og lavspent. I planområdet er det høyspenttraseer i Borggaata, Seierstensgata, Gelertsens gate. Det er en trafo i planområdet med beliggenhet i Gelerstensgate.

Fjernvarme
Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og det er lagt fjernvarmerør i Holmenområdet, blant annet for å forsyne utbygging på Trosvikstranda og området ved Gamle Stadion.

5.12 Grunnforhold

Ifølge løsmassekartet ligger planområdet på grensen mellom fyllmasser og tykk havavsetning. Videre viser kartet et mindre område med "bart fjell, stedvis tynt dekke" vest for krysset Holmegata – Borggata. Det er også registrert "bart fjell, stedvis tynt dekke" nordøst og nordvest for det aktuelle området.

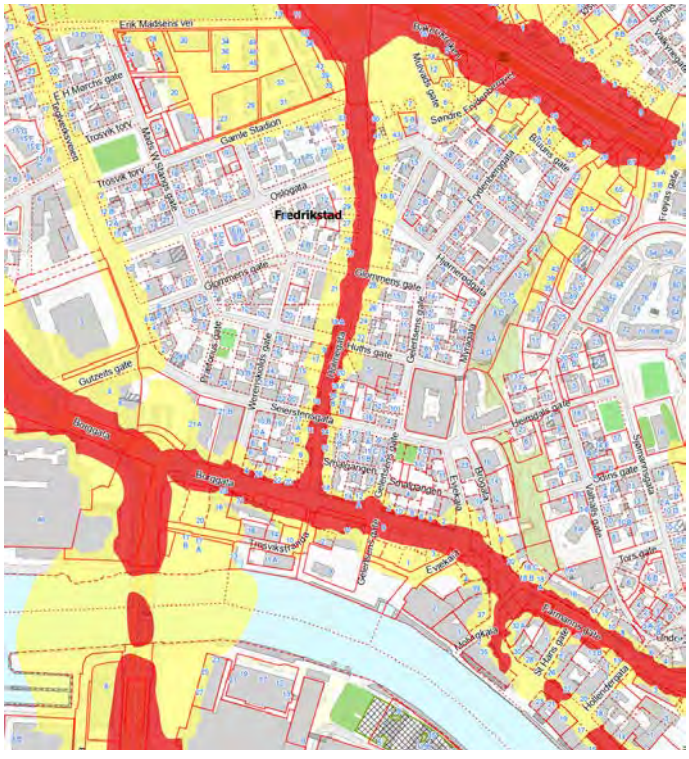
Norconsult har tidligere utført grunnundersøkelser langs Veumbekken (se datarapport 5103971-01, datert 2011-08-31, datarapport Holmenområdet, Sanering VA-anläggning, datert 2007-05-29). Resultatene fra grunnundersøkelsene viser homogene grunnforhold, med tykk havavsetning med mektighet på opptil 38 m. Under havavsetningen er det antatt faste morenemasser over berg. Grunnvannsnivå antas å ligge 1-1,5 m under terreng (ca. ved havnivå).Basert på labundersøkelsene defineres massene som sprøbruddmateriale, og ikke kvikkleire.

5.13 Støyforhold og luftforurensing

Belastningen fra veitrafikk er knyttet til Borggata og Holmegata som i dag blir brukt som veilenke mellom de to innfartsårer til Fredrikstad sentrum fra vest.

Luftkvaliteten i Fredrikstad er stort sett bra med unntak av enkelte perioder i vinterhalvåret. Det er i hovedsak svevestøv fra veitrafikken som bidrar til luftforurensning, sammen med vedfyring og noe utslipp fra industri og bygg- og anleggsarbeid. Fredrikstad kommune har målt lokal luftkvalitet via to permanente målinger siden 2007. Siste rapport ble utarbeidet i januar 2023. Trenden viser at nivået av luftforurensning er noe nedadgående de siste årene.

Figur 22: Løsmassekart Holmen, ref.: http://geo.ngu.no/kart/losmasse/



Figur 23: Gjennomsnittlig døgnlig veistøy 2023. Kilde: Fredrikstad kommune

5.14 Risiko- og sårbarhet

5.14.1 Rasfare

Fredrikstad ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er imidlertid ikke definert noen fare- eller risikoområder i Fredrikstad sentrum. Det er gjort grunnundersøkelser i 2007 og 2011.

5.14.2 Flomrisiko

Planområdet er eksponert for risiko for oversvømmelse, både på grunn av høy vannføring i Veumbekken og på grunn av stormflo som skaper høy vannstand i Vesterelva.

De laveste delene i Holmen-området (ved krysset Borggata og Gelterstens gate) ligger på nivå med en 5-års vannstand i Vesterelva, mens de laveste delene av Holmegata ligger på nivå med en 20-års vannstand i Vesterelva. Ved disse vannstander er det ikke direkte forbindelse med Vesterelva. Dette betyr at disse områdene ikke vil bli direkte oversvømte av tidevann ved disse vannstandene, men kan bli utsatt for oversvømmelse pga. oppstuving av lokalt vann/ oversvømmelse via kulvert og ledningsnettet. Ved en 200-års flom i Vesterelva vil elvebredden til Vesterelva overtoppes.

Figur 24: Flomsoner

Det er forventet havnivåstigning på ca. 0,5 m frem til 2090. På grunn av klimaendring vil de laveste områdene på Holmen ligge lavere enn fremtidig 1-års vannstand i Vesterelva, mens elvebredden til Vesterelva vil overtoppes ved fremtidig 5-års vannstand i Vesterelva. Ved en fremtidig 200-års vannstand i Vesterelva vil en stor del av Holmeområdet bli direkte oversvømt av Vesterelva. Flomdybden i Holmen ved en fremtidig 200-års vannstand i Vesterelva kan være opp til ca. 0,8 m ved Holmegata.

5.14.3 Forurensning i grunn

Det er gjort en innledende studie med vurdering av mistanke om forurensning, og en orienterende undersøkelse av grunnen. Prøvetaking ble gjennomført den 29. juni 2011. I Holmegata viser resultatene rene masser, i tillegg til masser i tilstandsklasse 2. Kilden til disse er sannsynligvis diffus forurensing fra biltrafikken. I områder som grenser til planområdet ved Trosvikstranda 9 er det funnet forurensning i tilstandsklasse 3 for bly, benzo(a)pyren, PAH og benzen. Det er også funnet forurensning fra arsen og sink i tilstandsklasse 2 samt funn av fluoranten, pyren og 1,2-dibrometan i konsentrasjoner ti ganger høyere enn normverdien.

5.14.4 Andre relevante ROS tema

Andre relevante tema for risiko og sårbarhet er havnivåstigning/stormflo, dambrudd, ekstremnedbør og transport av farlig gods.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Bakgrunn og visjon

Bakgrunn

Ideen for gjenåpning av Veumbekken har sin bakgrunn i behov for oppgradering av eksisterende infrastruktur i Holmenområdet. Oversvømmelser langs Veumbekken de siste årene har satt området på dagsorden. For flere år siden var man nærmest i gang med å gjøre betydelige saneringsarbeider av vann- og avløpsnettet i området. Som en del av disse arbeidene ble det avdekket et større oppgraderingsbehov av kulverten som også medførte langt høyere kostnader enn tidligere forutsatt.

Når det ble nødvendig å gjøre store arbeider i området, som både vil kreve store ressurser i tillegg til å påvirke omgivelsene og beboerne sterkt i utbyggingsperioden, var det viktig å tenke seg hvordan området kunne utvikles på en best mulig måte for de kommende generasjoner. Store tiltak bør bidra merkbart til en bærekraftig byutvikling og gi nye kvaliteter for beboere og besøkende.

Visjonen

Tiltaket skal bli et viktig byplangrep for Fredrikstad:

- En ny blågrønn forbindelse i Holmegata skal bli til et attraktivt parkområde i byen, med unike kvaliteter og høy rekreativ verdi, som forbedrer levekår lokalt og blir til en viktig generator for revitalisering av området.
- En ny blågrønn forbindelse i Holmegata skal bli en betydningsfull del av byens grønnstruktur som setter fokus på alternativer til biltrafikk og fremmer en byutvikling i en mer bærekraftig og klimariktig retning.
- En ny åpen kanal skal gjøre byen bedre rustet til å takle utfordringer med klimaendringer.

I nasjonal sammenheng er det knapt utført noen lignende prosjekter, med åpning av en hel bekk innenfor et så urbant område. Dette vil derfor også kunne bli et eksempel til etterfølgelse andre steder.

6.2 Mål og premisser

Mål

Målet med tiltaket er at det skal bidra til en positiv utvikling i Holmenområdet og i Fredrikstad by:

- Etablere en bypark med unike kvaliteter og høy rekreativ verdi for nærmiljøet.
- Etablere en blågrønn forbindelse for gående og syklende med høy opplevelsesverdi.
- Etablere en åpen kanal for Veumbekken i Holmegata og redusere fare for flom fra Veumbekken, samt øke biologisk mangfold i byen.
- Opprustning av infrastruktur.
- Videreføring av det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Forutsetninger for planarbeidet 2023-2024

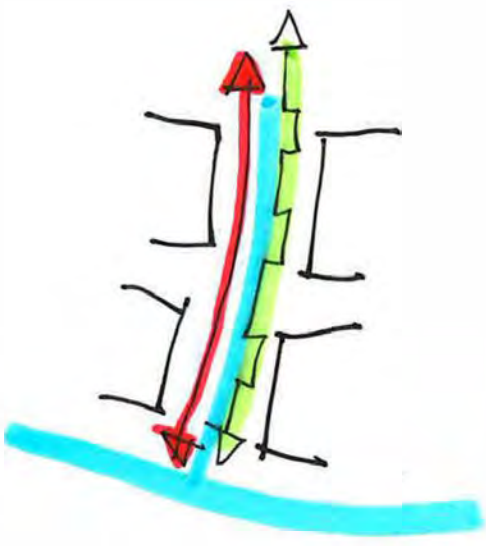
Det har vært en prosess mellom forslagsstillerne for samordning av planarbeid for Trosvikstranda med planforslag for Veumbekken-Holmen.

Regulering og byggesak i Fredrikstad kommune har bedt forslagsstiller for Veumbekken-Holmen, Teknisk Drift i Fredrikstad kommune, om å legge inn reguleringsgrensene til planforslaget for Trosvikstranda i det reviderte planforslaget for Veumbekken.

For nærmere redegjørelse for endringene og en vurdering av konsekvensene vises det til notatet Endringer av planforslag for Veumbekken-Holmen med bakgrunn i planforslag for Trosvikstranda, datert den 23.04.2024

Premisser for utforming av planforslaget

- Veumbekken skal åpnes i Holmegata fra Oslogata til Vesterelva.
- Hensyn til byrom som arena for byliv med solfylte oppholdsarealer og med gode muligheter for visuell kontakt med vannflaten skal være styrende for utforming av tiltaket.
- Parkdraget skal inneholde gode forbindelser både for gående og syklister.
- Parkdraget skal få tilfredsstillende plass til etablering av trær og annen beplanting, slik at det framstår som grønt.
- Dimensjonering av kanalen skal ta høyde for en 200 års flom fra Veumbekken.
- Hensynssone for det bevaringsverdige bygningsmiljøet skal videreføres.
- Et viktig prinsipp fra forprosjektet videreføres i reguleringsplanen. Sonen for opphold og beplanting med nedtrapping til vann skal etableres på østsiden (solsiden), mens det på vestsiden fokuseres på forbindelsesfunksjonen for gående og syklende.



Figur 25: Prinsipp for organisering av opphold og ferdsel

6.3 Landskapsplan

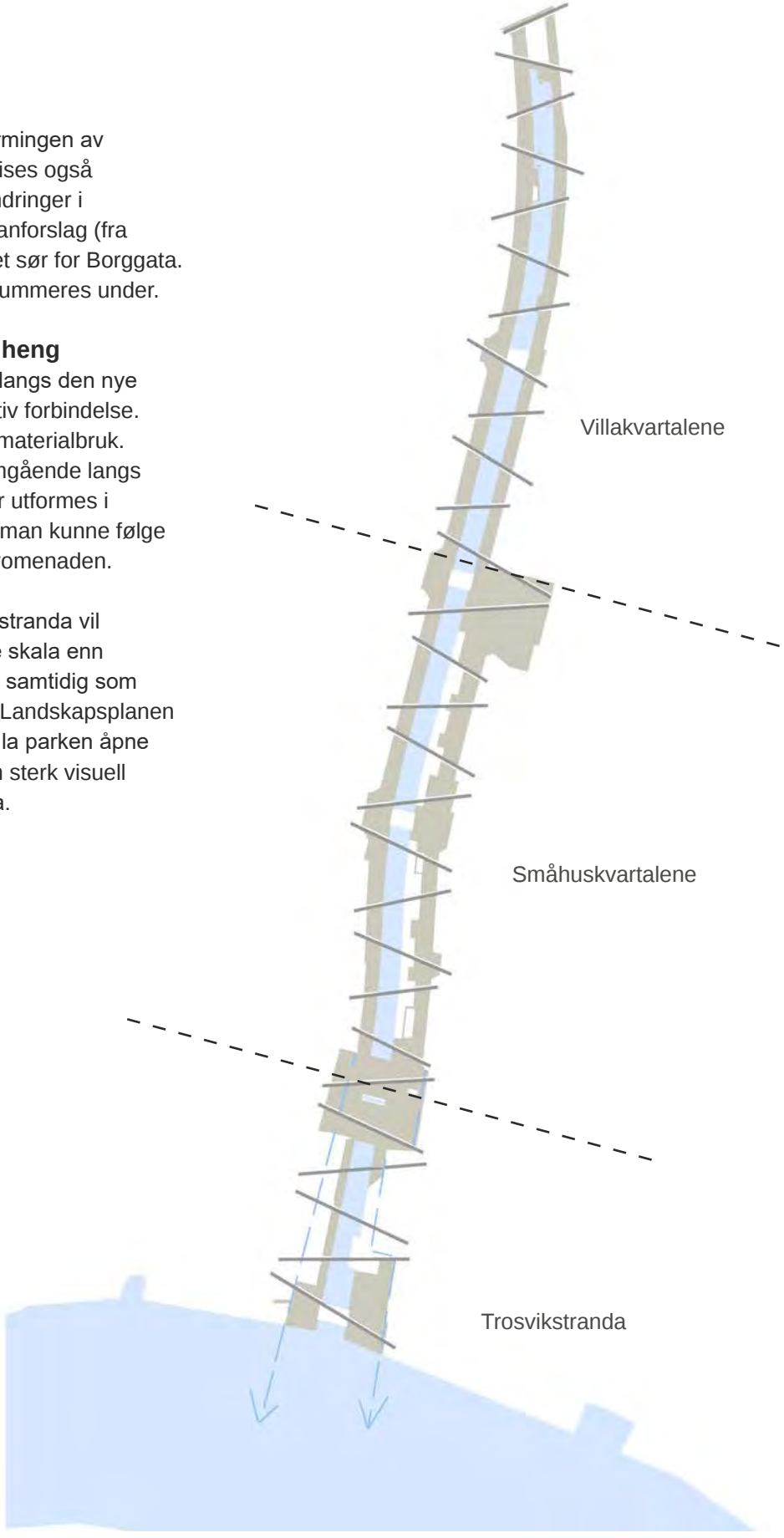
6.3.1 Hovedgrep

Landskapsplanen er styrende for omformingen av Holmegata fra bilgate til park. Det henvises også til tegningsmateriale vedlagt planen. Endringer i landskapsplanen i forhold til tidligere planforslag (fra 2015) er relatert til utforming av området sør for Borggata. Hovedgrepene i landskapsplanen oppsummeres under.

Felles formspråk skaper sammenheng

Landskapsprosjektet binder områdene langs den nye kanalen sammen til en lesbar og attraktiv forbindelse. Utformingen av gateløpet er helhetlig i materialbruk. Gaten gis et fast dekke som er gjennomgående langs hele strekningen. Rolige oppholdssoner utformes i varmere trematerialer. Fra Oslogata vil man kunne følge bekken helt ned til Vesterelva og elvepromenaden.

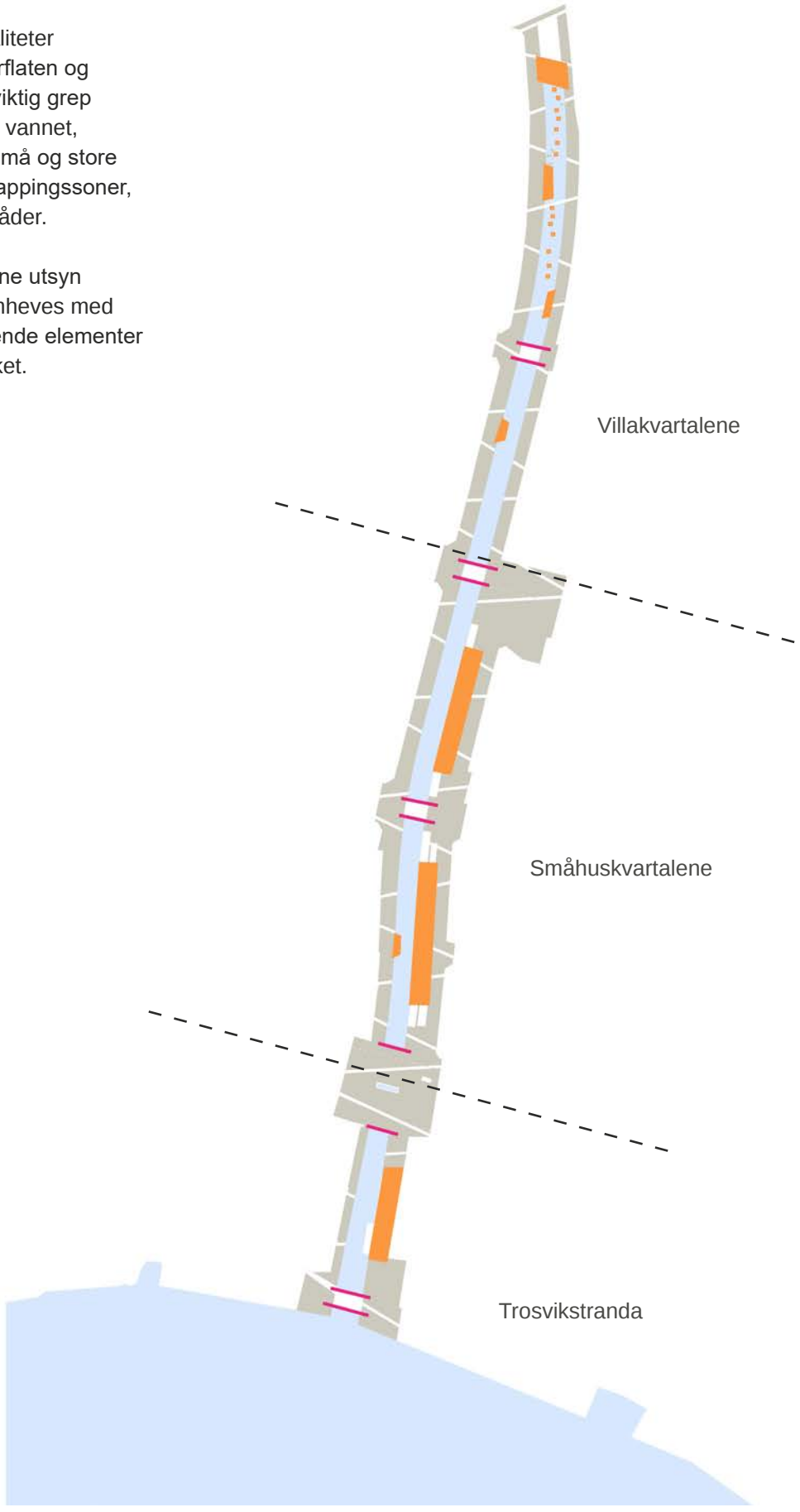
Den fremtidige bebyggelsen på Trosvikstranda vil mest sannsynlig få en betraktelig større skala enn småhusbebyggelsen i Holmenområdet, samtidig som Borggata vil utgjøre en kraftig barriere. Landskapsplanen motvirker denne barriereeffekten ved å la parken åpne seg ned mot Vesterelva ved å skape en sterk visuell sammenheng der den krysser Borggata.



Figur 26: Felles formspråk, 2015

Kanalen er hovedmotivet i parken
Vannspeilet tilfører viktige opplevelseskvaliteter som variasjon i tidevann, krusninger i overflaten og kontakt med flora og fauna i området. Et viktig grep i landskapsplanen er å opprette kontakt til vannet, både visuelt og fysisk. Dette gjøres med små og store oppholdssoner; brygger ut i vannet, nedtrappingssoner, små “balkonger, hoppesteiner og lekeområder.

Ved alle brokryssingene vil man også få fine utsyn oppover og nedover kanalen. Broene fremheves med belysning som gjør dem til identitetsskapende elementer langs kanalen på kveldstid og i vintermørket.

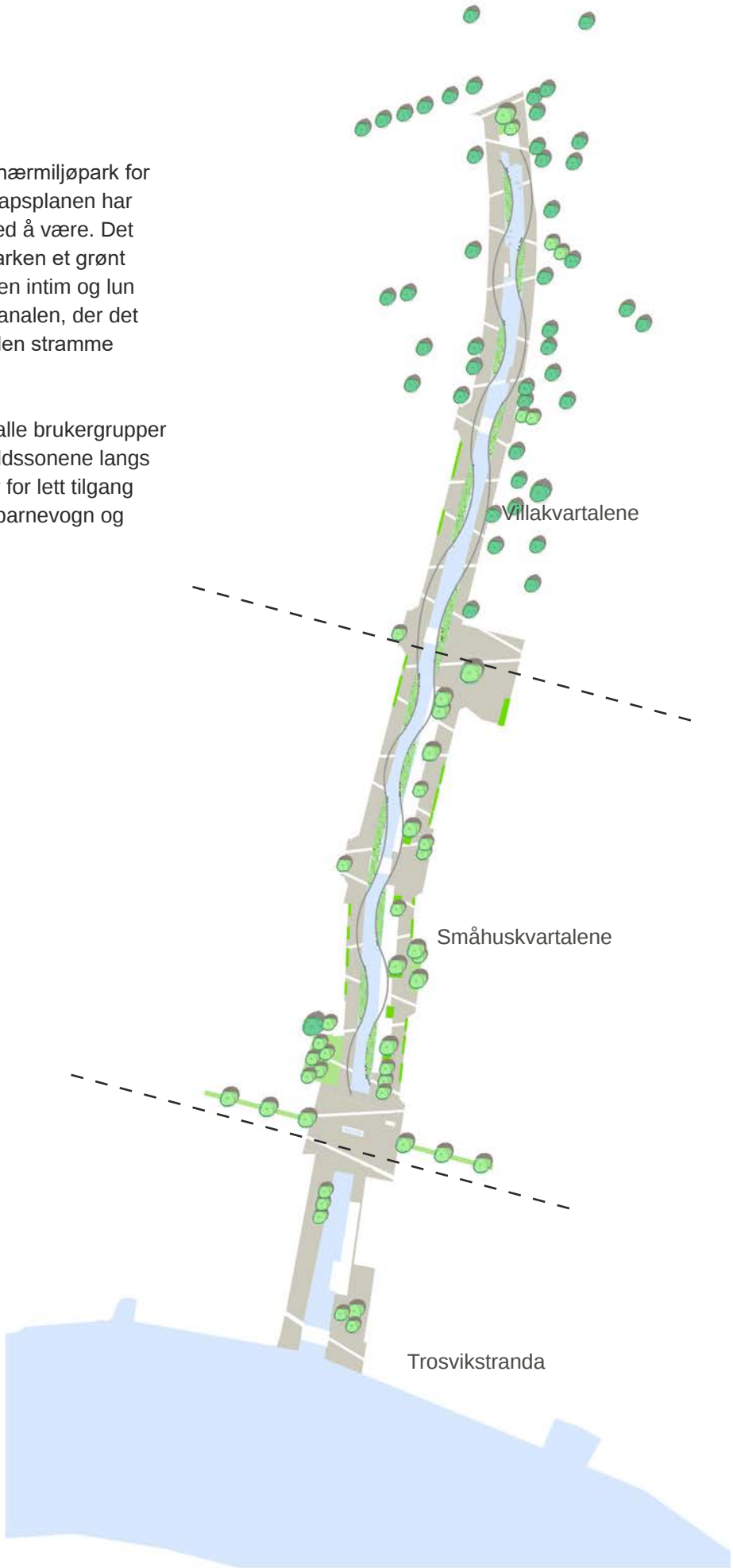


Figur 27: Kanalen er hovedmotivet, 2015

Oppholdskvalitet i fokus

Den nye Holmegata blir møteplass og nærmiljøpark for alle som bor i Holmenområdet. Landskapsplanen har fokus på at parken skal bli et trivelig sted å være. Det etableres mye ny vegetasjon for å gi parken et grønt preg. Trær, busker og stauder ivaretar en intim og lun skala. Det grønne trekkes også ned i kanalen, der det etableres sivbanker. Disse bryter opp den stramme formen på selve kanalløpet.

Universell utforming og inkludering av alle brukergrupper har vært viktig i utformingen, og oppholdssonene langs kanalen gjøres tilgjengelig med ramper for lett tilgang for blant annet småbarnsforeldre med barnevogn og rullestolbrukere.



Figur 28: Oppholdskvalitet i fokus, 2015

Figur 29: Referansebilder

6.3.2 Trosvikstranda

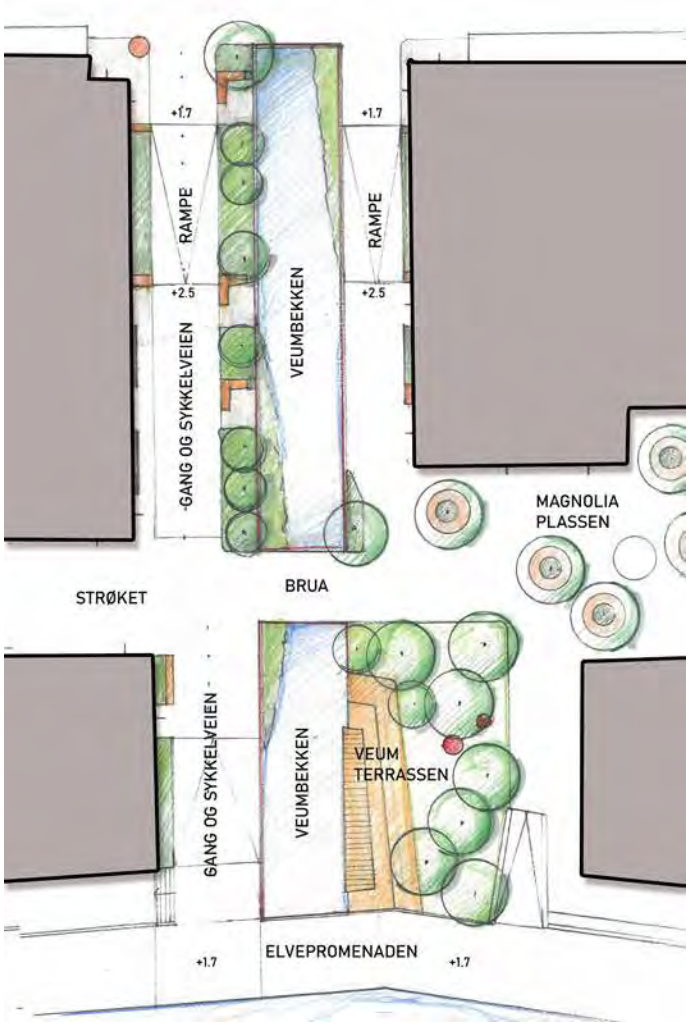
Trosvikstranda er en viktig del av den grønne korridoren fra marka til elvepromenaden og Fredrikstad sentrum, og får dermed et spesielt ansvar for å tilrettelegge for en sammenhengende grønnstruktur i byen. Bevaringsområdet på Holmen grenser til Trosvikstranda i nord. Skalaforskjell mellom den småskala bebyggelsen på Holmen og den foreslåtte utbyggingen på Trosvikstranda er stor, og vil kunne oppleves som en barriere mot elverommet. En viktig funksjon av grøntdraget mellom Holmenområdet og Vesterelva er derfor å sikre fysisk og visuell opplevelse av sammenhengen mellom bygningsmiljøet på Holmen og elverommet.

Planforslaget for Veumbekken er samordnet med plankart og bestemmelser for Trosivkstranda etter føringer fra planavdelingen i Fredrikstad kommune.

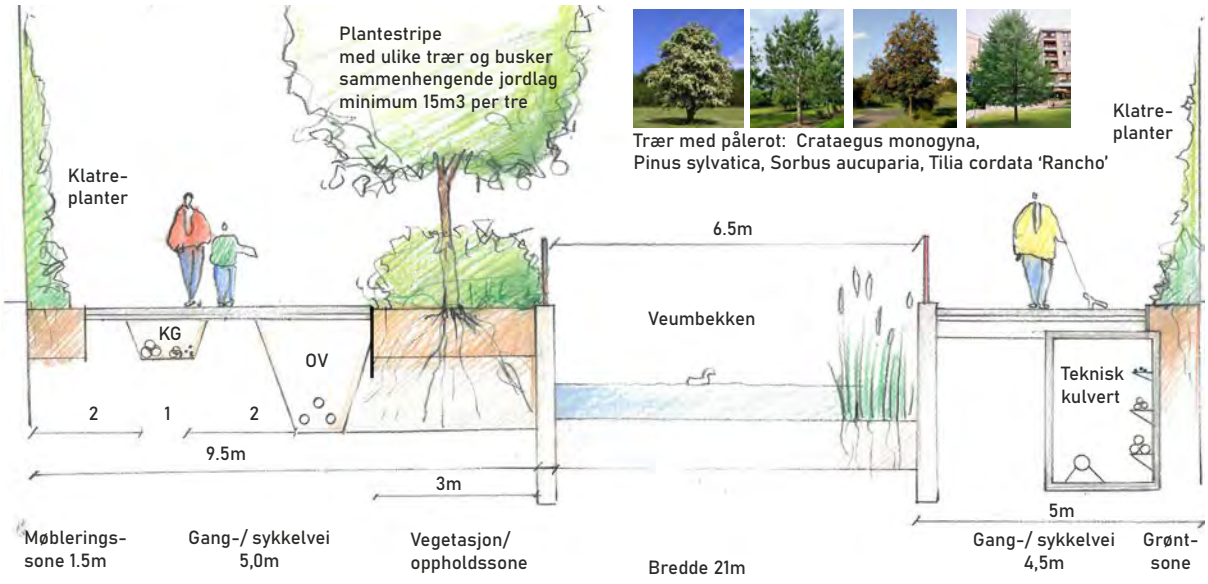
Følgende endringer er innarbeidet i planforslag for Veumbekken-Holmen:

- Innsnevring av grøntdraget gjennom Trosvikstranda i koblingspunkt mellom bevaringsområdet på Holmen og Trosvikstranda. Tverrsnittet reduseres fra 30 m til 21 m.
- Endret avgrensning av grøntdraget sør for Borggata
- Endret linjeføring av kanalen
- Mulighet for etablering av bro mellom elvepromenaden og Borggata
- Færre bygninger må rives for å sikre kanalåpningen
- Ny hensynssone infrastruktur
- Endret regulering Borggata
- Endret avgrensning av midlertidig anleggsområde

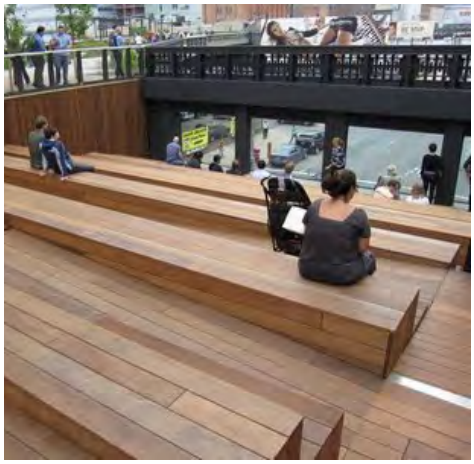
Det vises for øvrig til notatet Endringer av planforslag for Veumbekken – Holmen med bakgrunn i planforslag for Trosvikstranda som beskriver endringer og vurderinger av konsekvenser.

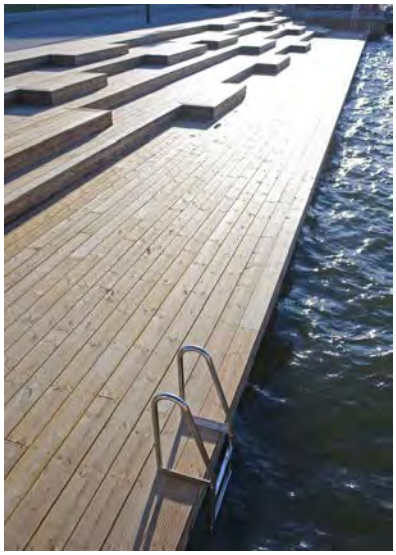


Figur 30: Planskisse hentet fra planforslaget for Trosvikstranda



Figur 31: Prinsippsnitt fra planarbeid med Trosvikstranda, datert 02.02.2024.





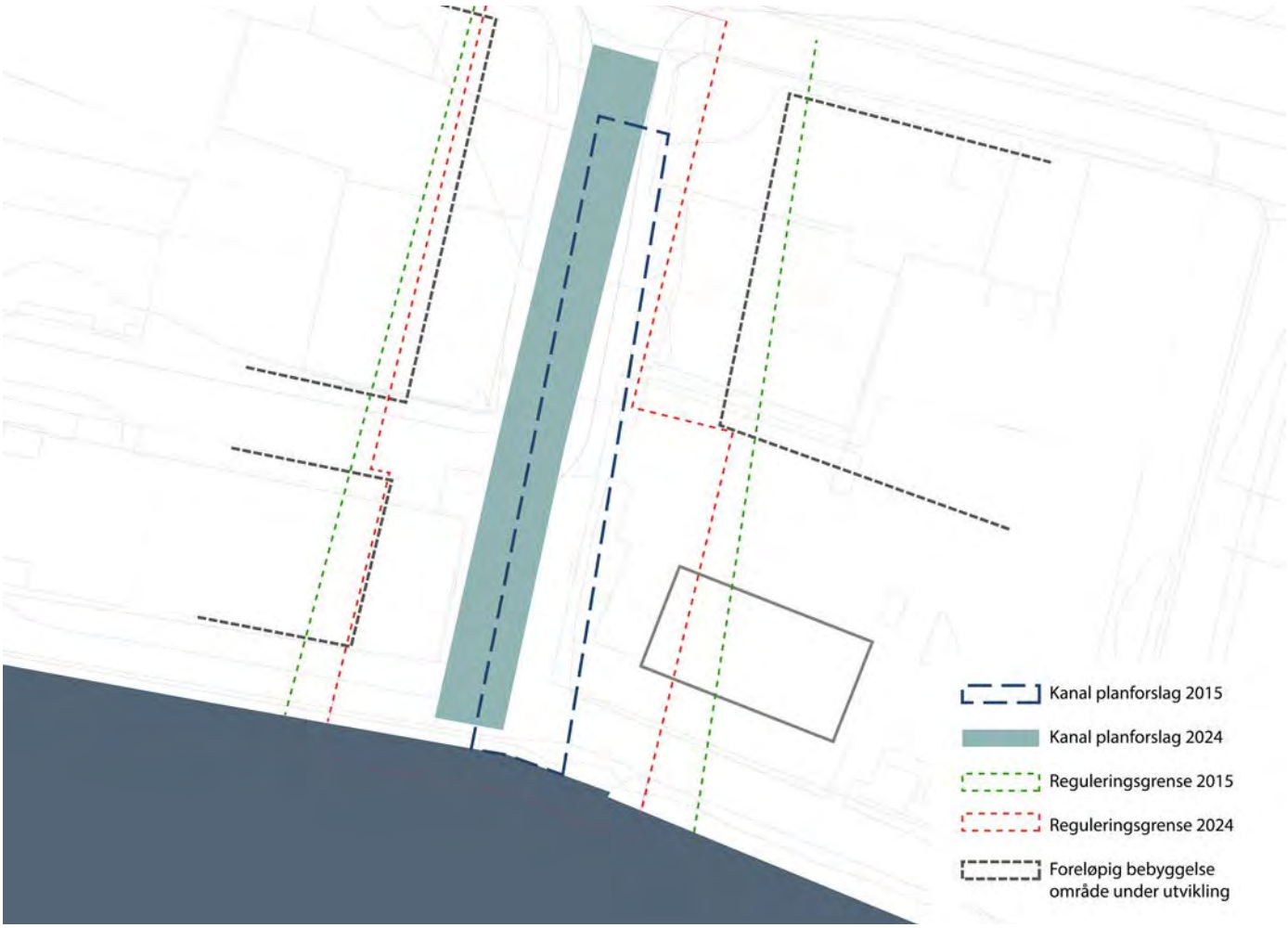
Figur 32: Referansebilder

Særlig om grensesnittet mellom planforslaget for Trosvikstranda og planen for Veumbekken-Holmen

Fredrikstad kommune ved planavdelingen har gitt føringer for at planforslag for Trosvikstranda skal ha ansvar for utforming av Borggata og grøntdraget gjennom Trosvikstranda.

Planforslaget til Veumbekken-Holmen skal ha ansvar for å sikre realisering av kanalåpningen og framføring av teknisk infrastruktur under bakken. Med bakgrunn i dette er reguleringsgrenser for Trosvikstranda innarbeidet i planforslag for Veumbekken - Holmen.

For landskapsplanen til Borggata og Trosvikstranda henvises til planforslag for Trosvikstranda.



Figur 33: Figur av grensesnittet mellom planen for Trosvikstranda og planen for Veumbekken-Holmen med tidligere linjeføring for kanalen.

6.3.3 Småhuskvartalene og Holmen torg

Gjennom småhuskvartalene mellom Borggata og Glommens gate legges det til rette for et urbant miljø, med kafeliv, handel og møteplasser. Holmen torg blir en liten lokal møteplass. Plassen ligger der kanalløpet tidligere svingte vekk fra Holmegata og mønsteret i belegget eller en mindre fontene skal minne om dette.

Vestsiden av kanalen tilrettelegges for ferdsel for både sykkel og fotgjengertrafikk. Bredden på ferdselssonen er minimum 4,0 meter, med minimum 1,8 meter gangsone nærmest bebyggelsen og 2,2 m sykkelsone nærmest kanalen. Det legges inn en markering i dekket mellom sykkelsone og gangsone.

På østsiden etableres to roligere, nedsenkede oppholdssoner, innrammet av grønne plantefelt og trevegetasjon. Her trapper man seg også helt ned til kanalen med en brygge nede i sivet.

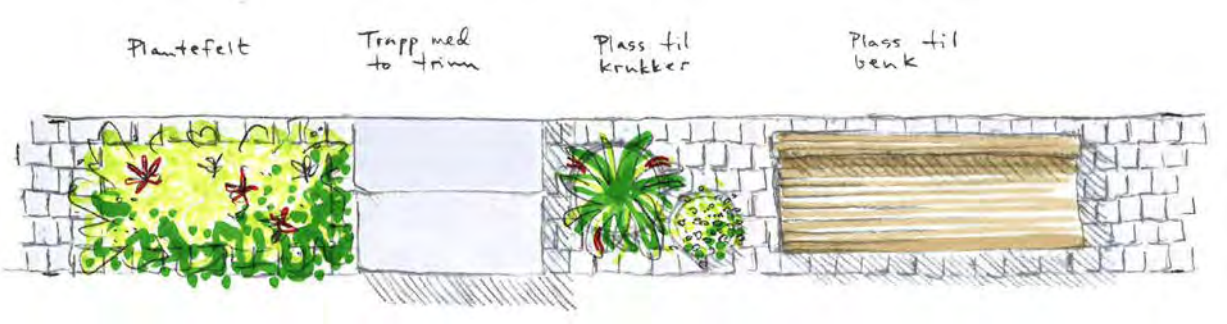
Figur 34: Illustrasjonssnitt C-C'

Figur 35: Utsnitt av landskapsplanen i midtre del

Figur 36: Referansebilder

Langs fasadene etableres et bånd med dekke i smågatestein som kan gi rom til små plantefelt med vegetasjon, evt. trappetrinn ved inngang, eller utplassering av benker og krukker. Det må avklares i den videre prosessen om denne delen av anlegget driftes av kommunen eller de private huseierne langs gaten.

Figur 37: Perspektiv fra småhuskvartalene fra forprosjektets første fase



Figur 38: Prinsippskisse av smågatesteinsdekke langs fasader, med plass til små plantefelt, trapp fra bebyggelsen, krukker og benker.

6.3.4 Villakvartalene

I villakvartalene mellom Glommens gate og Oslo gate får bekken et grønnere preg, med eksisterende hager som en viktig del av miljøet. Det tilrettelegges for lek under trygge forhold nede i kanalen, med lav vannstand og gode oppstigningsmuligheter. Det er tilrettelagt for store plater nær vann der en kan plaske og plukke stein, muligheter for å hoppe fra stein til stein og klatre på vaiere, og kryssing av kanalen i hengebro. Det etableres store sittetrinn ned mot kanalen der foreldrene kan sitte og sole seg mens de følger med på ungene.

Kanalen avsluttes med en liten plass ved Oslogate. Bussholdeplass blir liggende rett ved denne plassen. Videre nordover fra kanalplassen kan man følge en lett tilgjengelig tursti videre oppover mot marka.

Figur 39: Illustrasjonssnitt D-D'

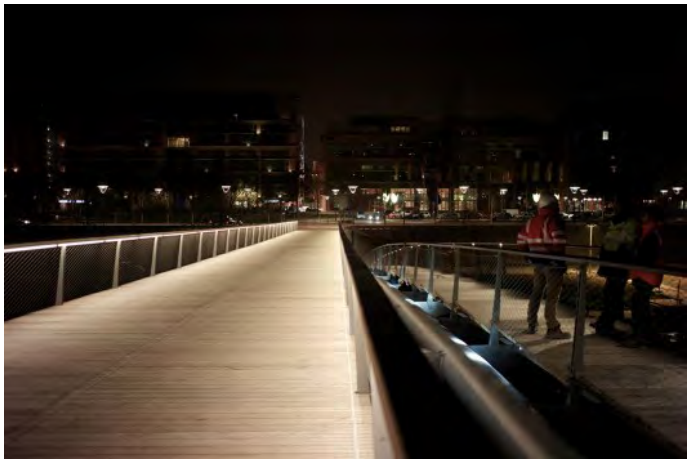
Figur 40: Utsnitt av landskapsplanen øvre del

Figur 41: Referansebilder. Hengebro, “step stones”, tilgjengelighet til vann

6.3.5 Broer og rekkverk

Broene som krysser kanalen blir estetiske elementer i kanalmiljøet. De vil fremstå som viktige kryssings- og møtepunkter. Det legges vekt på at broene skal ha et enkelt uttrykk, fremstå som slanke og bli en naturlig del av helheten. Gangbroer og kjørebroer (kjøresterke) skal ha samme estetiske uttrykk og materialvalg. Broene skal ved hjelp av materialer og effektbelysning fremstå med en variasjon i dag- og kveldssituasjonen.

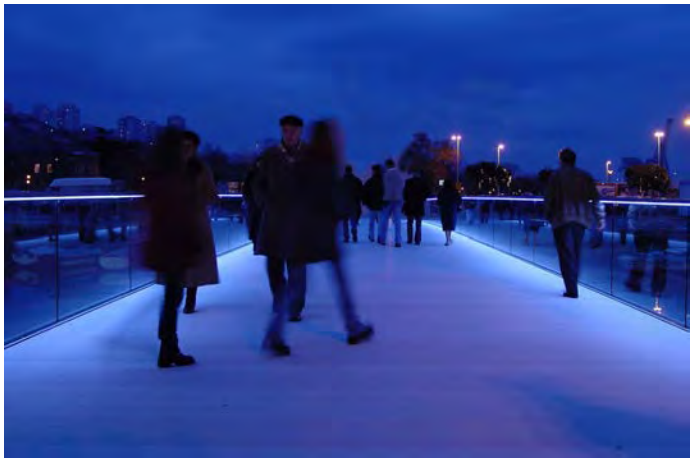
Det vil ikke bli foreslått rekkverk mot Vesterelva, i dette området defineres parken som kai. Videre oppover langs kanalen mot nord vil det bli foreslått et enkelt transparent rekkverk. Kanalrekkverket skal ha et uttrykk som harmonerer med brorekkverket. I områder der man er kun 0,5 meter fra vannet vil det ikke bli satt opp rekkverk.



Figur 42: Eksempel på rekkverk med et lett utrykk og rekkverk med integrert belysning

6.3.6 Belysning

Det bør utarbeides en egen belysningsplan og belysningskonsept for parkområdene. Det foreslås å integrere belysning i håndløperne langs kanalen supplert med pullerter og enkelte master.

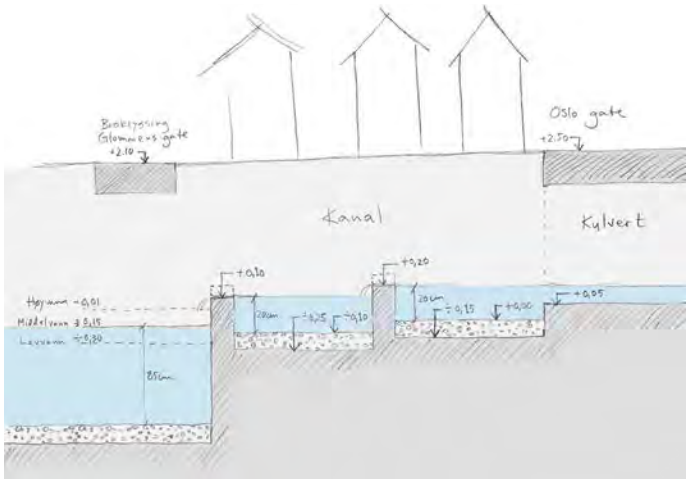


Figur 43: Eksempel på integrert belysning

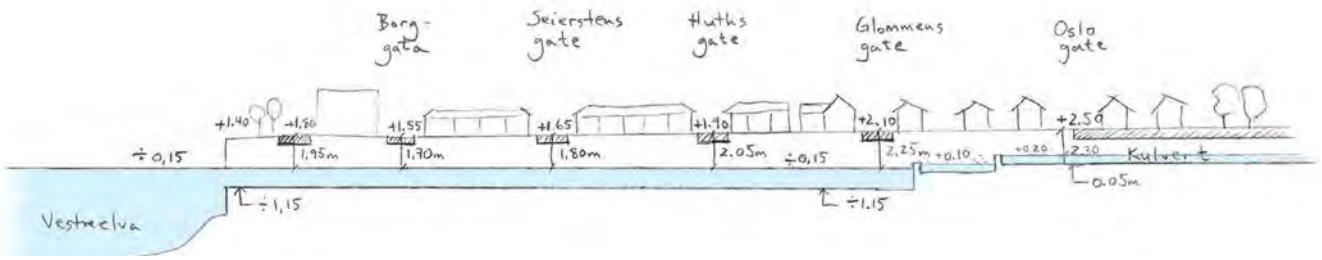
6.3.7 Vannstand og høyder i kanalen

Vannstanden i kanalen vil være påvirket av flo og fjære fra Vesterelva. Ved flo står vannet i kulverten i dag helt opp til Oslogate. For at kanalen skal fungere som et estetisk element er det vurdert som viktig at det er en viss vanndybde i kanalen til enhver tid. Det er foreslått at 15cm bunnsubstrat legges ut i bunn av kanalen for å bedre forhold for fisk og bunndyr.

Foreslått løsning vil ved høyvann ha en vanndybde på 1,0 m fra Vestreelva til Glommens gate. Videre oppover fra Glommens gate til Oslo gate reguleres vanndybden med to terskler. På den måten har man kontroll på vanndybdene i de planlagte lekeområdene i denne delen av kanalen, samtidig som man løfter vannspeilet noe. Gatenivået ligger helt øverst i kanalen ca. 1,0 m høyere enn nederst.



Figur 44: Prinsippsnitt. Sammenpresset lengdesnitt øvre del av kanalen. Viser foreslåtte høyder og vanndybder i området som skal brukes som klatrepark. Vanndybden i klatreparken er foreslått til 20cm. Terskelen ved utløp av kulverten er tenkt å hindre sedimentering i kulverten.



Figur 45: Prinsipplengdesnitt langs kanalen. Snittet viser høyder for bunn kanal, vannoverflaten og gateplan oppover langs Holmegata. Høydereferanse er NN1954.

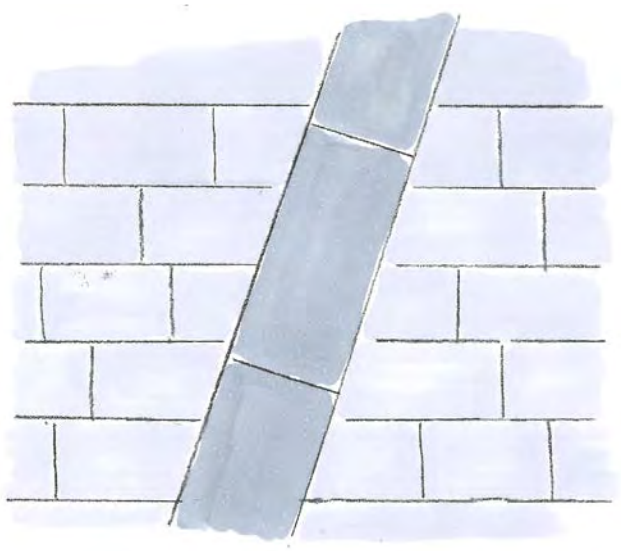
6.3.8 Tilgjengelig for alle

Den nye Holmegata blir en viktig del av Fredrikstads offentlige rom, og skal være tilgjengelig for alle. Universell utforming er ivaretatt ved at oppholdssonene langs kanalen er gjort tilgjengelig med ramper. Dekkene er jevne å rulle på, både for syklister, barnevogner og rullestoler. Den videre prosjekteringen må ivareta hensyn til blinde og svaksynte i form av blant annet ledelinjer og oppmerksomhetsfelt. Man bør også velge planter som er minst mulig allergifremkallende.

6.3.9 Materialvalg og vedlikehold

Det er foreslått robuste materialer, et helhetlig dekke av granitt, smågatesteinsdekker langs fasader og kraftige tredekker med riller i nedtrappingssoner. Det legges til grunn at det ikke vil være behov for brøyting i sonene med tredekke i vinterhalvåret når færre folk bruker parkområdene. Trær skal gis gode vekstforhold.

Holmegata blir en park og et offentlig anlegg som vil ha en høyere vedlikeholdsintensitet enn en vanlig bygate. Nede i kanalen vil man måtte fjerne søppel og skjøtte vegetasjonsbankene jevnlig. Det tilrettelegges for tilgang ned i kanalen i tillegg til nedtrappingene som er del av anlegget.



Figur 46: Skisse fast dekke med bånd i mørkere stein.

6.3.10 Sikkerhet

Det vil være rekkverk langs hele kanalen bortsett fra i de nedtrappede oppholdssonene der man ønsker at folk skal ha tilgang helt ned til vannet og større visuell kontakt med vannet. Disse gis en utforming som brygger/kaikant, for å signalisere at man må være mer forsiktig.

Det tilrettelegges for leidere for oppstigning fra kanalen der det ikke allerede finnes andre oppstigningsmuligheter. Det er planlagt en pr. kvartal. Det er også mulig å etablere gripelist i syrefast stål langs vannkanten.

6.4 Bevaring og stedsutvikling

Holmenområdet er et sentrumsnært byområde under endring. Sentrumsnære boligområder vil i framtiden få økt oppmerksomhet på grunn av befolkningsvekst og ønsket om mer bærekraftig utvikling i våre byer. Det er igangsatt flere planarbeider som vil påvirke hvordan området vil framstå i framtiden, deriblant regulering av Trosvikstranda fra næringsområde til sentrumsområde.

Samtidig har Holmenområdet et særpreg som gir området identitet og egenart. Dette gir gode forutsetninger for at området kan utvikle seg til et attraktivt sted for beboere og besøkende.

6.4.1 Bevaringskonsept

Småhuskvartalene i planområdet er del av det bevaringsverdige kulturmiljøet på Holmen. Mange av trehusene representerer ikke unik arkitektur hver for seg, men til sammen utgjør de en særpreget helhet. Målet med planforslaget er både å tilrettelegge for etablering av parkdraget, og samtidig sikre en videreføring av bygningsmiljøet i området.

Sentralt i bevaringsstrategien er det derfor å videreføre dagens bygningsstruktur samt å peke ut bygninger som er særlig viktig for det spesielle bygningsmiljøet. Gjeldende bestemmelser tilsier at bygninger som ansees å være av betydning for bygningsmiljøet kan nektes revet og at bygninger som har spesielt verneverdige kvaliteter skal opprettholde sin opprinnelige karakter. Planforslaget viderefører disse bestemmelsene ved å regulere bygninger med stor betydning for kulturmiljøet til bevaring. Regulering til bevaring skal sikre at ny bebyggelse oppleves som en komplementering av det eksisterende bygningsmiljøet på Holmen, ikke en erstatning.

Bebyggelse som er viktig for områdets særpreg er markert i plankartet og foreslått regulert til bevaring. Bebyggelse skal bevares i sin hovedform. Ved ombygging skal hovedelementene i bebyggelsens utvendig utseende tilbakeføres til det opprinnelige. Det settes ikke krav til bevaring av bærekonstruksjonen eller interiør.

Det er hovedsakelig i det offentlige gaterommet at bygningsmiljøet vil oppleves av de fleste, og det er her det er særlig viktig å videreføre bygningsmiljøets særpreg. Holmegata 19 og Werenskiolds gate 20 oppleves som viktig del av småhusmiljøet på Holmen og er foreslått integrert i bevaringsområdet.

I kvartalene der bebyggelsen må rives, for å gi plass til grøntdraget og åpen kanal, vurderes det som særlig viktig at kvartalsstrukturen gjenetableres og at ny bebyggelse hensyntar grøntdragets viktige betydning som byrom. Gjennomføring av tiltaket forutsetter derfor at det også rives bygninger langs grøntdraget, som ikke kan tilpasses til den nye situasjonen. I tillegg åpnes det for rivning av Borggata 16 og Seierstensgata 18a. Selv om bygningene i analysen er pekt ut som bebyggelse som ønsket videreført, er hensyn til etablering av gode hjørneløsninger utslagsgivende. Gode hjørneløsninger er en viktig forutsetning for å reetablere kvartalsstrukturen på østsiden av parkdraget. Ved nybygging er det satt krav til publikumsrettet virksomhet i hjørnebebyggelsen, med inngang fra hjørnet i tråd med den historiske bygningsstrukturen.

Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares med sitt karakteristiske uttrykk eller tilbakeføres til det opprinnelige. Ved reparasjon av fasader skal gamle elementer i størst mulig grad beholdes, og nødvendige nye elementer skal utføres i samme materialer og med samme uttrykk som de gamle. Det er spesielt viktig at vinduer bevares eller tilbakeføres i forhold til detaljering, utforming og materialvalg (f.eks. unngår falske sprosser mm). Vinduer skal være av tre og utført med riktige dimensjoner og proporsjoner. Ytterdører bør være av heltre og ny dør bør utføres som kopi av den originale døren, med samme slagretning.

Bygningselementer skal tilpasses husets opprinnelig byggestil og materialbruk. Frem til 60-tallet var alt panel høvlet, som gir en glatt overflate. Høvlet panel anbefales på de bevaringsverdige husene. Piper er en viktig del av fasaden og bør ikke fjernes selv om huset ikke har ildsteder i bruk.

Dersom oppfyllelse av tekniske forskrifter går på bekostning av kulturminneverdier, kan det i noen tilfeller være behov for å fravike forskriftene. Alle utvendige byggearbeider som påvirker bygningens utseende mot offentlig gate, gatetun og park skal forelegges bygningsmyndigheter i skriftlig form slik at kommunen får mulighet til å veilede utbyggerne i tilpasning av tiltak til det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

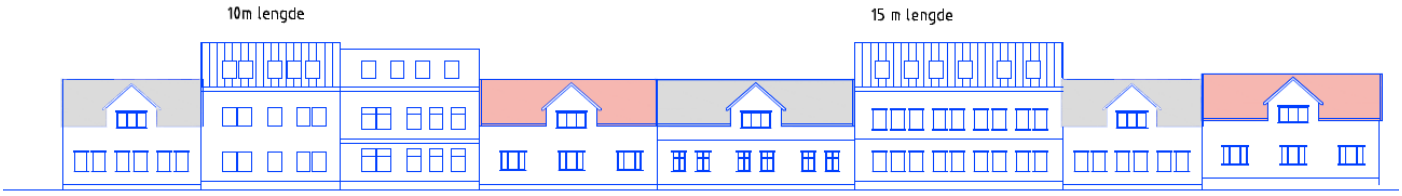
Figur 47: Bevaringskonsept. Bebyggelse som er foreslått regulert til bevaring er markert i oransje.

6.4.2 Holmegata 20

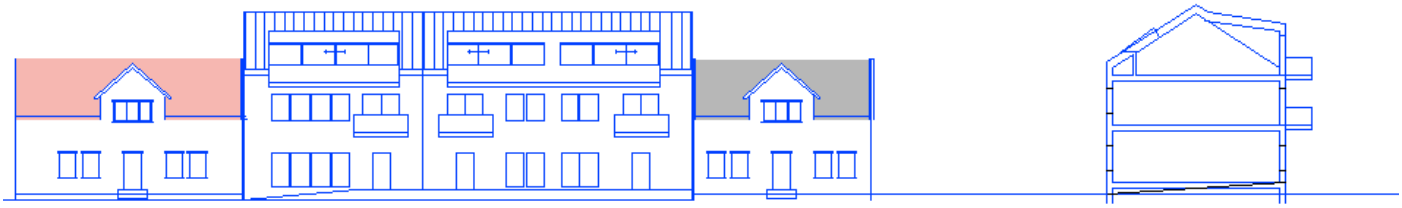
Holmegata 20 er bygningen med mest særpreg i husrekken som er foreslått revet. Bygningen ble ført opp i 1895 i sveitserstil og har mange fine detaljer. Fotavtrykket er påvirket av plasseringen, ved siden av det opprinnelige elveløpet. Det er derfor drøftet mulighet for flytting og gjenoppbygging av bebyggelsen, slik at den fremdeles vil utgjøre hjørnebebyggelsen i kvartalet.

Første vurderinger for flytting tilsier at bygget er solid bygget og vil kunne flyttes med lav risiko for uforutsette kostnader (se også rapport Holmegata 20, fra Bonatakst, datert 15.12.2014). Planforslaget legger derfor opp til flytting og bevaring av Holmegata 20, under forutsetning at det er fysisk mulig og økonomisk forsvarlig.

Figur 48: Holmegata 20



Figur 49: Prinsipp for utforming av ny bebyggelse mot det offentlige rom



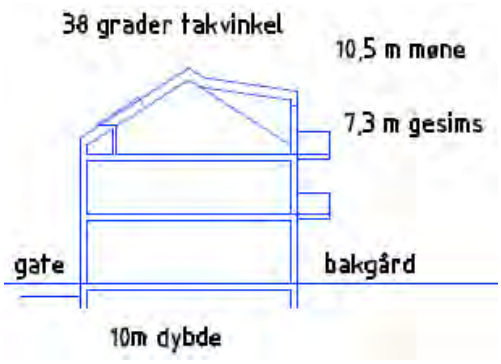
Figur 50: Prinsipp for utforming av ny bebyggelse mot bakgård

6.4.3 Tilpasning av ny bebyggelse til det bevaringsverdige bygningsmiljøet

Det er særlig trehusbebyggelse i en etasje med takutstikk, som utgjør den særpregete helheten i det bevaringsverdige bygningsmiljøet. Ny bebyggelse og tilbygg skal tilpasses gjennom form, skala og materialbruk. Vinduer, dører og ytterkledning skal utføres i tre. Nybygg kan gis en moderne utforming innenfor rammene gitt i reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsplanforslaget har søkt å finne en balanse mellom hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet, bokvalitet og tilrettelegging for en tidsriktig utvikling av områder. Prinsippet for utbygging er at ny bebyggelse skal ha en gesimshøyde på to etasjer og saltak mot det offentlige rom, dvs. gater og parkdraget. Fasadeuttrykket mot gaten og park skal i detaljeringen være tilbakeholdne for å ikke visuelt dominere over den bevaringsverdige trehusbebyggelsen. Balkong tillates ikke. Takutstikk tillates kun for hjørnebebyggelsen. Fasadeutrykket skal varieres slik at bebyggelsen oppfattes som enkeltstående bygninger med maksimal fasadelengde på 15 meter. I området hvor flere tomter kan utvikles samlet og potensialet for gode uterom er stort, er det foreslått å åpne for stor grad av takoppløft (3/4 deler takoppløft per maks. fasadelengde på 15m) mot bakgården. Det er stor frihet i utforming av fasaden i forhold til balkonger, takoppløft, vindusutforming mm, men materialvalg og maksimal fasadelengde skal videreføres. Forslag til rammer for ny bebyggelse gir en nesten fullverdig tredje etasje og mulighet for å legge inn mange kvaliteter for etablering av attraktive boliger.

Figur 51: Eksempler på bebyggelse med takutstikk på hjørnet



Figur 52 : Typisk snitt for transformasjonsområder med 2 etasjer og saltak mot gate og takutstikk med gesimshøyde opp til 3 etasjer mot bakgård

6.4.4 Utbyggingspotensial

Den vesentlige andel av fortettings- og transformasjonspotensial i planområdet ligger i småhuskvartalene. I tillegg er det noen fortettingsmuligheter på de største tomtene i villakvartalene.

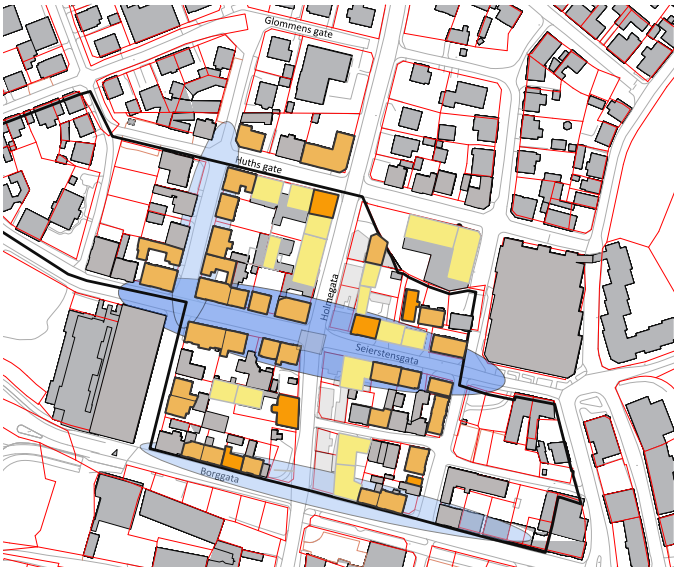
Transformasjon og fortetting i småhuskvartalene skal foregå med spesielt hensyn til eksisterende bebyggelse og bygningsmiljøet, uansett om det ligger innenfor eller utenfor området regulert til hensynssone bevaring. Rammer for oppføring av ny bebyggelse er strengest i hensynssone bevaring.

Potensial for boligbygging vil være avhengig av fordeling mellom bolig og næring. Selv om det er en del potensial for nye bygninger vil det også rives en del boliger i området. Langs parkdraget åpnes det for næringsvirksomhet, men planen gir stor grad av fleksibilitet i forhold til omfang av næringsvirksomhet.

Figur 53: Småhuskvartaler og villakvartaler

Også eksisterende næringsområder i tilknytning til Huthsgate og Gelertsens gate kan videreføres, eller transformeres til boliger. De vesentlige deler av planområdet er forbeholdt boliger og det er sannsynlig med en høy andel boliger ved transformasjon og fortetting.

Planforslaget gir potensial til etablering av rundt 25 til 65 boliger avhengig av andel næring som realiseres eller videreføres i området og type leiligheter som etableres. Dette tilsvarer rundt 50 –130 nye bosatte.



Figur 54: Utbyggingspotensial i hensynssonen. Ny bebyggelse er markert i gult. Områder markert i blått er områder som har spesiell betydning for opplevelse av byggningsmiljøet.

	Dagens bruk	Reguleringsforslag
Arealbruk	**Areal (daa)**	
Boligbebyggelse	21,3	17,2
Sentrumsformål	0,0	1,4
Energianlegg	0,1	-
Vann- og avløpanlegg	0,1	0,1
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	4,3	6,2
Veg (inkl.parkering)	14,1	4,5
Gatetun	0	1,4
Veg/Park	0	0,6
Park	0,6	9,1
Sum	**40,5**	**40,5**

6.5 Reguleringsformål

Eiendomsgrensen er et viktig grunnlag for opptegning av formålsgrenser. Eiendomsgrensene i kartgrunnlaget har en usikkerhet på 1- 2 meter. Hensikten med reguleringsplanforslaget er at formålsgrensen går i bebyggelsens fasade mot gaten i småhuskvartalene.

Offentlig grønnstruktur park
Parkdraget i Holmegata er foreslått regulert som offentlig grønnstruktur park. Parkdraget skal opparbeides iht. prinsipper i landskapsplan Veumbekken – Holmen, som ligger ved planforslaget. Broene som etableres i planområdet skal være kjørbare, med unntak av gangbroen som sikrer en sammenhengende elvepromenade.

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes en opparbeidelsesplan i målestokk 1:200 som viser detaljert utforming av parken med trapper og ramper, gang- sykkelvei, torg, belegning, beplantning, benker, rekkverk, belysning, høyder og stigningsforhold, kulvertkonstruksjonen, bro- og bryggekonstruksjoner.

Området hvor parkdraget krysser Borggata er regulert som kombinert formål mellom vei og park for å tydeligjøre at begge funksjoner skal ivaretas på en god måte i kryssningspunktet. Utforming av krysset skal ivareta en tydelig visuell sammenheng av parken nord og sør for Borggata. Gangforbindelser må ivaretas på begge sider av kanalen.

Videre har planforslaget hensynssone infrastruktur for å sikrer framføring av Veumbekken i åpen kanal og framføring av teknisk infrastruktur under bakken.

Bolig- og næringsformål
Holmen er et typisk sentrumsnært boligområde med innslag av næring. Dette videreføres i planforslaget. Parkdraget i Holmegata ønskes å aktiviseres. Framtidig næringsvirksomhet bør derfor henvende seg til parkdraget. Publikumsrettet virksomhet var tidligere hovedsakelig tilknyttet hjørnebebyggelsen. Det er et prinsipp som ønskes videreført. Planforslaget setter krav om publikumsrettet virksomhet i hjørnebebyggelsen på østsiden (solsiden) av parkdraget i småhuskvartalene. Videre tillates det publikumsrettet virksomhet, beverting, servicevirksomhet og kontor i den øvrige bebyggelsen som henvender seg parkdraget, men det stilles ikke krav om det.

I kvartalene for øvrig er det noe servicevirksomhet allerede i dag. Dette er typisk for sentrumsnære områder og tillates også i den foreslåtte reguleringen, så lenge det ikke er trafikkbelastende for området.

Området ved krysset mellom Huths gate og Gelertsens gate brukes i dag til næringsbebyggelse med verksted, utsalg og lager. Reguleringsplanforslaget legger opp til at næringsvirksomhet kan videreføres, men det åpnes også for at området kan transformeres til boliger.

Seiersten misjonshus er idag regulert til allmennytig formål og ble opprinnelig bygget som forsamlingslokale. Det brukes som moské i dag. Området reguleres til kombinert formål som del av småhuskvartalet.

Energianlegg og vann- og avløpsanlegg
Pumpestasjonen i Holmegata skal opprettholdes og er foreslått regulert til vann- og avløpsanlegg. Nettstasjonen i Gelertsensgate skal integreres i ny bebyggelse ved nybygging.

Vegformål
I planforslaget legges det til opp til at gatenettet i småhuskvartalene reetableres med fortau og kjørebane. Gelertsens gate er foreslått åpnet som gate. Glommens gate er foreslått videreført som gatetun. Det er tatt høyde for integrering av parkering i Glommens gate. Dette for å kompensere noe for dagens situasjon, som gir mange muligheter for parkering på det asfalterte arealet mellom husveggene. Området er i dag regulert som offentlig friområde og framstår som grøntrabatt langs kjørebanen. Det er i dag et pumpehus i området som videreføres som eget arealformål.

Hensynssoner
Avgrensing fareområde flom er foreslått videreført fra kommuneplanen. Eksisterende hensynsone bevaring av kulturmiljø er foreslått utvidet noe mot nord. Bebyggelse som skal bevares er markert i planen. Holmegata 20 som er foreslått flyttet bakover er markert som planlagt bebyggelse og ligger innenfor bestemmelsesgrense for flytting av bygg. Ny hensynssone, bevaring av kulturmiljø, er foreslått for bevaring av Misjonshuset. Hensynssone for infrastruktur gjennom Trosvikstranda er lagt til for å sikre åpningen av Veumbekken gjennom dette området.

Midlertidig adkomst og anleggsområde
Adkomst til vestre delen av Trosvikstranda sikres gjennom en midlertidig adkomst vest for parkdraget til endelig adkomst er opparbeidet.

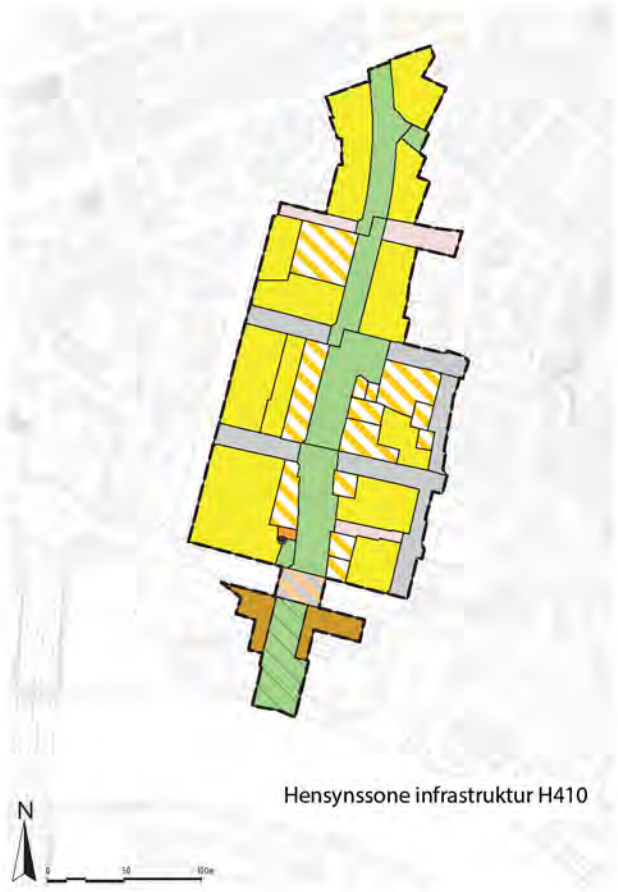
Planforslaget gjennom Trosvikstranda
Det er lagt inn hensynssone infrastruktur med tilhørende bestemmelser som sikrer framføring av Veumbekken i åpen kanal og framføring av teknisk infrastruktur under bakken. Kanalen skal ha en minstebredde på 6,5 meter, mens areal for etablering og vedlikehold av teknisk infrastruktur skal ha en minste bredde på 7,9 meter. Ved innsnevring av minstebredde på østsiden av kanalen, skal teknisk infrastruktur legges i teknisk kulvert. Teknisk kulvert må være etablert før eller samtidig som ny bebyggelse oppføres.

Det foreslåtte tverrsnittet sør for Borggata oppfyller ikke de tekniske krav iht. kommunens VA-norm. Derfor er det satt krav om etablering av en infrastrukturkulvert på østsiden av kanalen dersom det er behov for å snevre inn den fastsatte minstebredden. Infrastrukturkulverten skal etableres samtidig med ny bebyggelse på østsiden av kanalen. Veggene til kulvert og bebyggelse vil da kunne støpes samtidig

Plantefelt skal ha en minste bredde på 3 meter. Ledningsanlegg skal normalt ikke etableres tett inntil trær, for å sikre at trær ikke skades ved behov for graving. I Trosvikstrandplanen er det vurdert at det totale arealbeslag blir for stort hvis minstebredder opprettholdes og det er derfor foreslått en løsning at sonen for infrastruktur og plantefelt kan overlappe. Det skal etableres en sikring som forhindrer at røttene vokser inn i ledningsanlegg, slik at de ikke blir skadet ved evt. graving.

Parkdraget er sikret gjennom parkformål. Det tillates etablert en bro mellom Borggata og elvepromenaden.

Det er lagt sentrumsformål på områdene som skal utvikles gjennom Trosvikstranda-planen. Bestemmelsene fra kommuneplanens arealdel videreføres for disse formålene.



Figur 55. Avgrensning hensynssone infrastruktur

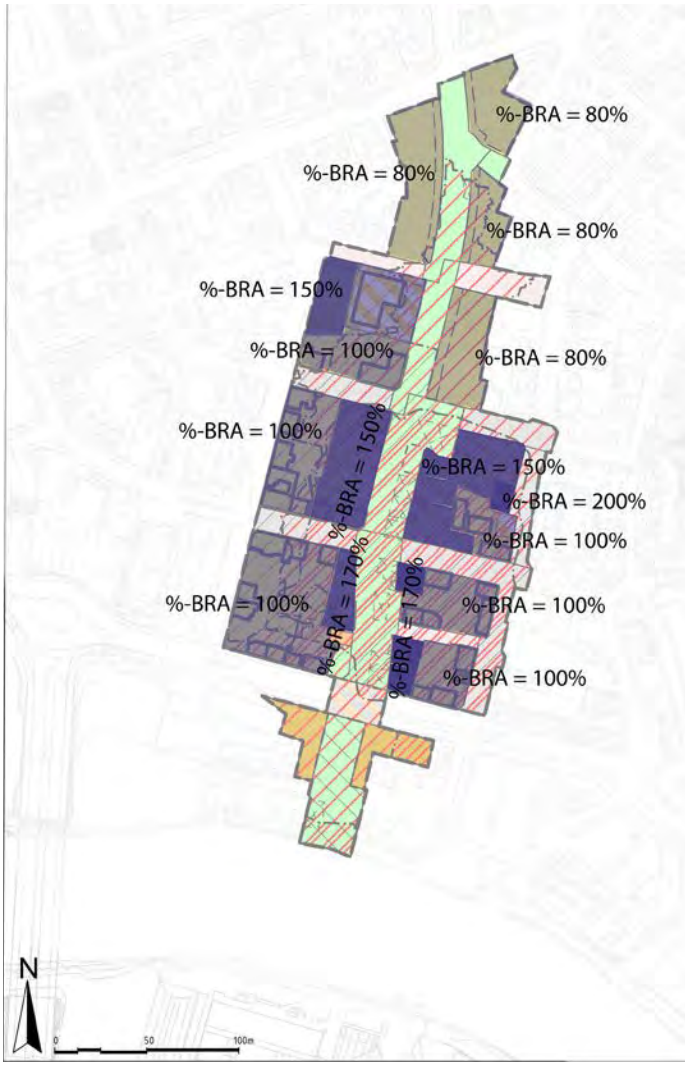
Figur 56. Avgrensning hensynssone for flomfare og hensynssone for bevaring av kulturmiljø, byggegrenser og bestemmelsesgrenser

6.6 Grad av utnytting og høyder

Småhuskvartaler

Dagens tetthet for småhuskvartalet varierer. Noen tomter har lav utnyttelse som Seierstensgata 20 med ca. 36% BRA, andre tomter har høy utnyttelse som for eksempel Gelertsens gate 1 (bevaringsverdig murbygning i 2, 5 etasjer) med rundt %-BRA = 140%. I gjennomsnitt har området en tetthet på ca. %-BRA = 100%. Mange tomter som er utnyttet tett har svært dårlige eller ingen uteoppholdsarealer.

I planforslaget videreføres den gjennomsnittlige %-BRA på 100%. Det vil gi en god utnyttelse i forhold til skala og gode rammer for etablering av uteoppholdsarealer.



Figur 57: Foreslått tetthet i %-BRA

Figur 58: Foreslått høyde

Transformasjonsområder i småhuskvartalene

Bebyggelse i områder som grenser inntil Holmegata har stor betydning for opplevelsen av parkdraget som byrom. Utfordringen for kvartalene øst for grøntdraget er at kvartalsstrukturen skal gjenskapes med ny bebyggelse. En del av tomtene på vestsiden av parkdraget er lavt utnyttet med bebyggelse som er tilbaketrukket fra Holmegata. Nybygging på disse tomtene er ønskelig, fordi det vil bidra til å tydeliggjøre kvartalsstrukturen, avgrense parkdraget og gi forutsetninger for å løse adkomst til tomtene fra sidegatene.

I planforslaget legges det med %-BRA = 150% opp til en høyre utnyttelse av disse områder, enn den gjennomsnittlige tettheten. Målet er å hensynta det bevaringsverdige bygningsmiljøet og samtidig gjøre det attraktivt nok til å investere i området. Utbygging av et større sammenhengende areal gir også bedre forutsetning for å sikre gode og sammenhengende uteoppholdsarealer. Dette er noe som vektlegges for utforming av disse områdene og krav om uteoppholdsareal skal derfor gå foran tillatt utnyttelse. Med hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet tillates maksimalt 2 etasjer med saltak mot det offentlige gatenettet og parken. Gesimshøyde regulert mot bakgård varierer. I områder med gode muligheter for å etablere sammenhengende uteoppholdsarealer tillates omfattende takoppløft med en gesimshøyde lik mønehøyden. Ved transformasjon av eksisterende næringsarealer utenfor bevaringsområdet tillates det etablert bebyggelse i tre etasjer og saltak.

Det nederste kvartalet på østsiden utgjør et unntak. Tomtene som står igjen etter rivning er så begrenset at det ikke er mulig å gjenskape kvartalsstrukturen uten å avvike fra krav om tetthet og krav om uteoppholdsareal. Reetablering av kvartalsstrukturen har høy prioritet. I planforslaget tillates det derfor en %-BRA på 170 % og det stilles ikke arealkrav til uteoppholdsareal. Maksimal byggehøyder er to etasjer med saltak.

Videre tillates en utvidelse av næringsbebyggelse langs Gelertsens gate for å sikre de nødvendige forutsetningene for videre drift av rørleggerbedriften som mister verksted /garasje og lager i Holmegata. Det tillates 2 etasjer over hele feltet (K3-5a) og en %-BRA på 200%.

Villakvartalene

Tetthet i villakvartalene varierer hovedsakelig avhengig av tomtestørrelsen. Typisk tetthet ligger på rundt %-BRA= 80% som er foreslått videreført. Større tomter har et utbyggingspotensial. For å sikre videreføring av den historiske bygningsstrukturen er det foreslått en byggegrense mot parkdraget som tilsvarer dagens bebyggelse. De private hagene vil styrke det grønne preget av det offentlige parkdraget.

6.7 Bokvalitet, leke- og uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsareal i sentrumsområder fra kommuneplanens arealdel med 25 kvm per boenhet videreføres for villakvartalene.

Småhuskvartalene har ikke samme gode forutsetninger for å oppfylle kravene fra kommunedelplanen. Typisk for området er en lav, men tett bebyggelse med lite rom for større sammenhengende utearealer.

Når flere tomter utvikles samlet vil man få større muligheter til å etablere gode uteoppholdsarealer. I småhuskvartalene er det hovedsakelig disse fellesarealer som vil definere bokvaliteten i området. Derfor settes det krav om minste felles uteoppholdsarealer på 15 kvm per boenhet. Evt. private uteoppholdsarealer på balkonger eller terrasser vil komme i tillegg, men det settes ikke arealkrav til disse. Minste felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkenivå og være egnet til opphold og lek. Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnytting og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran.

For viktige infill-tomter (utfyllingsprosjekter som komplementerer kvartalsstruktur mellom eksisterende bebyggelse) stilles det ikke arealkrav til uteoppholdsareal.

Figur 59: Foreslått arealkrav for uteoppholdsareal i m2/bolig

6.8 Kvartalsvis beskrivelse

Småhuskvartal (felt K1-1, K1-2, K2, B1 og B2) mellom Holmegata, Seierstengata, Gelertsens gate og Borggata:

Eksisterende husrekke langs Holmegata rives. I tillegg rives bakenforliggende bebyggelse, som er til hinder for gjenoppbygging av kvartalsstruktur. Ny utbygging langs Holmegata er av særlig betydning for Holmenområdet og bør gjennomføres med høy arkitektonisk kvalitet. Det er viktig både for Holmenområdet generelt og parkdraget spesielt, at det føres opp ny bebyggelse langs Holmegata som komplementerer kvartalsstrukturen. Utbygging er ønskelig samtidig eller kort tid etter opparbeidelsen av parkdraget. De typiske skrå hjørner skal videreføres ved nybygging. Bygningene som markerer kvartalets hjørner mot parkdraget skal ha inngang til næringsvirksomhet, som bevertning, servicevirksomhet eller butikk for å aktivisere området og oppholdssonen øst for kanalen. Bebyggelsens høyde begrenses til to etasjer med skråtak fordi tilgjengelig tomtebredder er svært smale og konsekvenser for tilliggende bebyggelse vil bli tilsvarende større, om man tillater utbygging opp til 3 etasjer mot bakgården.

Figur 60: Illustrasjonsplan

Ny bebyggelse sør i kvartalet skal få felles adkomst fra Smalgangen. Bebyggelsen nord i kvartalet skal få adkomst fra Seierstensgata. Det stilles ikke arealkrav til uteoppholdsareal på grunn av tomtestørrelsen, men det skal allikevel legges til rette for mulighet for opphold. Det stilles ikke krav til etablering av parkeringsplasser på egen tomt. Intensjonen er å prioritere oppholdskvalitet og bokvalitet framfor bilparkering. Evt. parkeringsbehov bør kunne dekkes i nærheten av eiendommen, som for eksempel i St.Hansfjellet.

Småhuskvartal (felt K3-1, K3-2, K3-3, K3-4, K 3-5, B3-1) mellom Holmegata, Seierstengata, Gelertsens gate og Huths gate:

Eksisterende husrekke langs Holmegata rives. Flytting av Holmegata 20 bakover vil markere kvartalet fra nord og gi et viktig bidrag for videreføring av det historiske bygningsmiljøet. Ny utbygging langs Holmegata og i Seierstensgata er av særlig betydning for Holmenområdet og bør gjennomføres med høy arkitektonisk kvalitet. Det er viktig både for Holmenområdet generelt og parkdraget spesielt at det føres opp ny bebyggelse langs Holmegata og i Seierstensgata, som komplementerer kvartalsstrukturen. Utbygging er ønskelig samtidig eller kort tid etter opparbeidelsen av parkdraget.

Seierstensgata 18a ligger med brannvegg mot bebyggelsen langs Holmegata. Ved fjerning av bebyggelse langs Holmegata vil Seierstensgata 18a ligge i kvartalets hjørne og brannveggen blir eksponert mot Holmegata. Bygningen inngår i dag som en integrert del av en felles bygningsmasse med bebyggelse i indre gårdsrom.

Seierstensgata 18a må bygges om hvis bygningen skal bevares. Det bør kunne vurderes i den videre detaljeringen om og hvordan bebyggelsen kan inngå i reetablering av kvartalsstrukturen eller om det kan oppnås bedre kvaliteter med å fjerne bebyggelsen. Konkluderes det med at det beste alternativet er å bygge nytt, er det satt krav til publikumsrettet virksomhet med inngang fra hjørnet i tråd med den historiske bygningsstrukturen, noe som vil gi et positivt bidrag til bygningsmiljøet. Eiendommer i den sørvestlige delen av kvartalet skal få felles adkomst fra Seierstensgata.

Dagens næringsbebyggelse nordøst i kvartalet tillates utvidet mot sør. Intensjonen er at det kan etableres garasje / verksted og lager i forbindelsen med eksisterende rørleggerbedrift som mister næringsarealer i Holmegata. Ved nybygging må nettstasjonen integreres i ny bebyggelse.

Seierstensgata 10 tillates revet og tomten kan brukes til parkering i tilknytning til rørleggerbedriften. Alternativt kan eksisterende boligbygning beholdes, men da må inngang og forhage flyttes, før Gelertsens gate etableres med kjørebane. Rives bebyggelsen skal det oppføres tosidig fortau på begge sider av kjørebanen. Hele gatetverrsnittet

Figur 61: Illustrasjonsplan

er derfor foreslått regulert til samferdselsanlegg, selv om det er intensjonen at bebyggelsen også kan bevares hvis det er ønskelig.
Planforslaget åpner også for transformasjon fra næring til bolig. Kvartalet har potensial for gode sammenhengende uteoppholdarealer. Det tillates ny bebyggelse på opp til 3 etasjer nord i kvartalet i samsvar med volum til det tilliggende eldresenteret. Det skal etableres publikumsrettet virksomhet mot nytt Holmen torg for å bidra til å aktivisere torget.

Småhuskvartal (felt K4, B4,BVA) mellom Holmegata, Seierstengata, Werenskiolds gate og Borggata:

Det åpnes for supplerende kvartalsbebyggelse mot Holmegata, inntil brannveggene til den eksisterende bebyggelsen. Lagervirksomheten sentralt i kvartalet er foreslått flyttet før byggestart av kanalåpningen i Holmegata. Det åpnes for boligbebyggelse sentralt i kvartalet. Det er foreslått at ny bebyggelse oppføres i nord og felles utearealer etableres mellom ny bebyggelse og den bevaringsverdige bebyggelsen langs Borggata. Dette vil både gi gode solforhold for nye boliger og løfte bokvalitet for den bevaringsverdige småskalabebyggelsen langs Borggata. Det skal oppføres et nytt lokalt pumpehus, med omtrent samme plassering som i dag. Det store lindetreet ved eiendomsgrensen skal bevares og sikres i utbyggingsfasen. Det er ikke naturverdiene som er bakgrunn for ønsket om bevaring, men det grønne preget som dette store treet vil gi til området før beplantning i parkdraget er etablert og har vokst seg stort. Den øvrige delen av den offentlige tomten langs Holmegata integreres i parken.

Figur 62: Illustrasjonsplan

Adkomst til eiendommene fra Holmegata vil kunne opprettholdes via parkdraget på gang- og sykkelvei. Parkeringsplasser begrenses til maksimalt en p-plass per bolig i forhold til dagens situasjon. Krav om flere p-plasser frafalles. Intensjonen er å begrense biltrafikk så mye som mulig på gang- og sykkelvei vest for kanalen.

Småhuskvartal (felt K5, B5-1 og B5-2) mellom Holmegata, Seierstengata, Werenskiolds gate og Huths gate:

Bebyggelsen langs Seierstensgata og Werenskiolds gate er regulert til bevaring. Utover det har kvartalet et stort potensial for transformasjon siden store deler av kvartalet eies av samme grunneier.

Næringsvirksomhet sentralt i kvartalet er foreslått flyttet før byggestart av kanalåpningen i Holmegata. Adkomst fra Holmegata skal erstattes med adkomst fra sidegatene, forutsatt at flere tomter utvikles samlet. Ny bebyggelse skal styrke kvartalsstrukturen.

For at utbygging kan gi et positiv bidrag til bygningsmiljøet er det svært viktig med høy arkitektonisk kvalitet og respekt for intensjonene og føringene fra reguleringsplanen.

Figur 63: Illustrasjonsplan

Småhuskvartal B6-1, B6-2, K6 mellom Holmegata, Werenskiolds gate, Huths gate og Glommens gate:

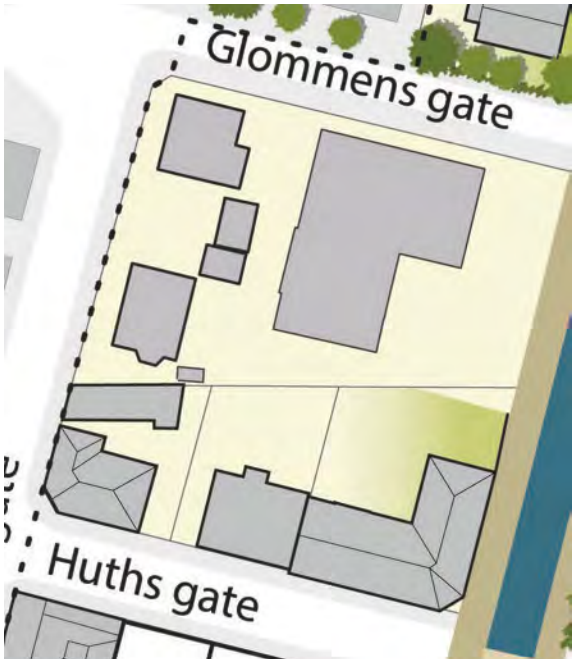
Seierstens misjonshus markerer adkomst til småhuskvartalet fra nord.

Misjonshuset er et bygg med en vakker arkitektonisk utforming og et volum som er sterkt medvirkende til å gi identitet til området. Det er få objekter igjen av denne typen bedehus og fylkeskonservatoren vurderer bygningen med hage/park til å ha høy kulturhistorisk verneverdi. Fylkeskonservatoren mener at misjonshuset bør bevares der det ligger i dag, med muligheter til en mer tidsriktig bruk. Også Holmen vel påpeker at Seierstens misjonshus er et viktig referansepunkt og landemerke på Holmen og ønsker misjonshuset bevart.

Med bakgrunn i dette foreslås misjonshuset regulert til bevaring. Bygningen brukes i dag som moské og området reguleres som del av småhuskvartalet. Dette åpner for en rekke bruksformål i tilknytning til parkdraget. Intensjonen er at virksomhet tilknyttet parkdraget skal støtte under funksjonen til parkdraget som offentlig forbindelse og bidra til byliv. Samtidig skal virksomheten være forenlig med bomiljøet. Bruk som forsamlingslokale vurderes derfor som et positivt innslag, så lenge det ikke genererer unødvendig biltrafikk i boligområdet. Besøkende til forsamlingslokale bør derfor benytte seg av kollektivtransport, gåing og sykling, i tråd med målene om nullvekst i biltrafikk.

Det bør avsettes parkeringsplasser for sykler og nødvendig bilparkering (reservert for forflytningshemmede og varelevering på tomten, langs Glommens gate. Utover det er nærmeste tilbud for bilparkering i St.Hansfjellet, med beliggenhet i gangavstand til misjonshuset.

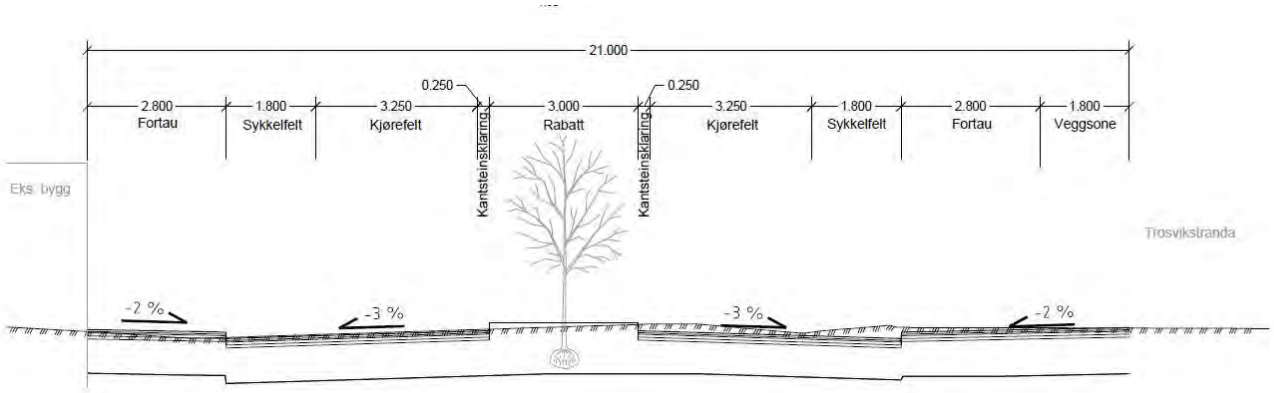
Vest i kvartalet er det to eneboliger som kan vurderes erstattet med kvartalsbebyggelse. Adkomst til parkering til Holmegata 19 opprettholdes via parkdrag på gang-sykkelvei. Det bør allikevel vurderes å etablere en felles adkomst for Huths gate 8 og Holmegata 19 fra Huths gate, for å begrense nødvendig biltrafikk på gang- og sykkelvei langs i parkdraget.



Figur 64: Illustrasjonsplan

Villakvartalene felt B7, B8, B9 og B10:

Villakvartalene videreføres med den tettheten og bygningsstrukturen som de har i dag. Byggegrenser mot parkdraget skal sikre at den historiske bygningsstrukturen med hage mot bekken videreføres, noe som også vil styrke parkens funksjon som grøntdrag.



Figur 65: Tofeltsvei i Borggata – fra planforslaget for Trosvikstranda innsendt april 2023

6.9 Næringsvirksomhet

Holmenområdet er et sentrumsnært byområde under endring. Det er igangsatt flere planarbeider som vil påvirke hvordan området vil framstå i framtiden. Holmenområdet skal utvikles til et attraktivt boligområde med innslag av næring som er forenlig med bomiljøet. Næringsvirksomhet skal ikke være trafikkbelastende for området. Lagervirksomhet bør på sikt flyttes til andre deler av byen som er bedre egnet til denne type virksomhet.

De fleste næringsbedrifter er knyttet til service, dagligvarer og bevertning og leier lokaler i området. Noen bedrifter knyttet til rørlegger- og byggvirksomhet ligger nord for Borggata, i tillegg til bilverksted og annen næring ved Trosvikstranda.

Eksponering av og tilgjengelighet til dagens næringsbedrifter i området vil endre seg gjennom stenging av Holmegata for biltrafikk og skjerming av Holmenområdet for gjennomgangstrafikk. Dette vil endre forutsetninger for næringsdrift i Holmenområdet og bedrifter som først og fremst er avhengig av eksponering og biltilgjengelighet vil måtte vurdere å flytte fra området eller vurdere endringer, som gjør dem mindre avhengig av tilgjengelighet med bil og tungtransport.

Næringseiendommer tilknyttet Holmegata hvor adkomst ikke kan erstattes fra sidegatene vil miste adkomst under byggeperioden. Varelevering og tungtrafikk via gang- og sykkelveinett i en ferdig utbygd situasjon er ikke ønskelig. Derfor anbefaler forslagsstilleren at næringsvirksomhet som er avhengig av biltrafikk, som lager, verksted og parkering, flyttes før byggestart.

Under planprosessen har forslagsstiller hatt dialogmøter med grunneierne og næringsdrivende i området, for å finne ut hvordan det kan tilrettelegges best mulig for næringsvirksomheten i området under de nye forutsetningene. Noen av disse prosessene er ikke avsluttet og de vil foregå framover for å finne akseptable løsninger for alle parter.

6.10 Transport

6.10.1 Framtidsrettet transportplanlegging i Fredrikstad

Viktige plangrep for god byutvikling er å samordne areal-, bolig- og transportpolitikken, kombinert med utvikling av urbane kvaliteter. Det er et nasjonalt mål at veksten i persontransport i større byområder skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Bypakka for Nedre Glomma har som mål at andelen kollektivreiser og andelen syklister skal øke, og at utslipp fra veitrafikk skal reduseres. Det er også sentralt i Bypakka at man legger til rette for store forbedringer av infrastruktur for myke trafikanter og kollektivtrafikken.

Som ledd i Bypakka har Fredrikstad kommune inngått avtale knyttet til belønningsordningen for bedre kollektivtransport og mindre bilbruk i byområdene. Et viktig mål er å oppnå nullvekst i biltrafikken.

6.10.2 Persontrafikk

Dagens situasjon

Borggata krysser planområdet i syd og er del av byens hovedveinett. Krysset Borggata / Holmegata ligger i planområdet. Borggata har i dag to felt med venstresvingefelt mot Holmegata. I gjeldende kommuneplan for Fredrikstad (2023-2035) er Borggata videreført med to felt.

Holmegata er en kommunal vei og har i dag en viktig funksjon knyttet til betjening av Holmenområdet. Holmegata benyttes også som snarvei for biltrafikk mellom hovedtrafikkårene i vest (RV110 og Borggata/ Mosseveien). ÅDT i Holmegata er på over 5300 kjøretøy, noe som tilsier at Holmenområdet blir belastet av fremmedtrafikk.

Figur 66: Dagens situasjon. Årsdøgntrafikk , kilde: Statens vegvesen, vegkart. Andel tungtrafikk er 5% i Holmegata.

Føringer

Prinsipielt skal biltrafikken henvises til hovedveinettet og boligområder skjermes for gjennomgangstrafikk. Holmenområdet skal deles i soner og stenges for gjennomgangstrafikken. Varelevering, kjøring for utrykkningskjøretøy og adkomst til boliger skal sikres.

Planforslaget

Planforslaget medfører en stenging av Holmegata for biltrafikk og opprettelse av gateløpet med kanal og areal for gående og syklende. Det vil være mulighet for innkjøring til enkelte boligtomter og kjøring for utrykningskjøretøy.

Grønnstrukturen som etableres i Holmegata er en viktig delstrekning i et sammenhengende grøntdrag med gang- og sykkelforbindelser fra marka til Vesterelva. På vestsiden av bekkeåpningen prioriteres transportfunksjonen med rette ferdselslinjer langs kanalen. På østsiden prioriteres oppholdsfunksjonene med gode inkluderende oppholdsrom, nedtrappinger til kanalen som gir god kontakt til vannspeilet, og møteplasser med treplantinger, vegetasjonsfelt og gode solforhold. Grønnstrukturen krysser Borggata og det er viktig og ivareta samme prinsipp for utforming på begge sider av Borggata. Grønnstrukturen bør synliggjøres i selve krysningspunktet for å ivareta opplevelsen av en helhetlig grøntdrag fram til Vesterelva. Gang- og sykkelforbindelse over Borggata skal ivaretas på begge sider av kanalen.

Trafikkanalysen som ble utarbeidet i forbindelse med planarbeidet for Trosvikstranda (Multiconsult, 2021) analyserer delvis virkningene av stengingen av Holmegata. Stenging av Holmegata medfører at veikryss mellom Borggata og Holmegata utgår og at det ikke vil være behov for venstresvingefelt i Borggata. Dette vil forenkle trafikkbildet og vil trolig påvirke ulykkesfrekvensen og forsinkelser i trafikken positiv. Ved å fjerne gjennomgangstrafikken vil de negative konsekvensene av trafikken i form av støy- og luftforurensning bli minimale og området vil få et betydelig løft. Boligkvalitet i området vil forbedres spesielt langs Holmegata. Det vil gi rom for etablering av gode gang- og sykkelforbindelser gjennom Holmeområdet som viktig ledd i den overordnete transportstrategien. Omfordeling av trafikken på hovedveinettet, vil ikke ha noen vesentlig innvirkninger på trafikkmengder på hovedveinettet og dermed ikke påvirke støy- og luftkvalitet langs hovedveinettet i merkbar grad.

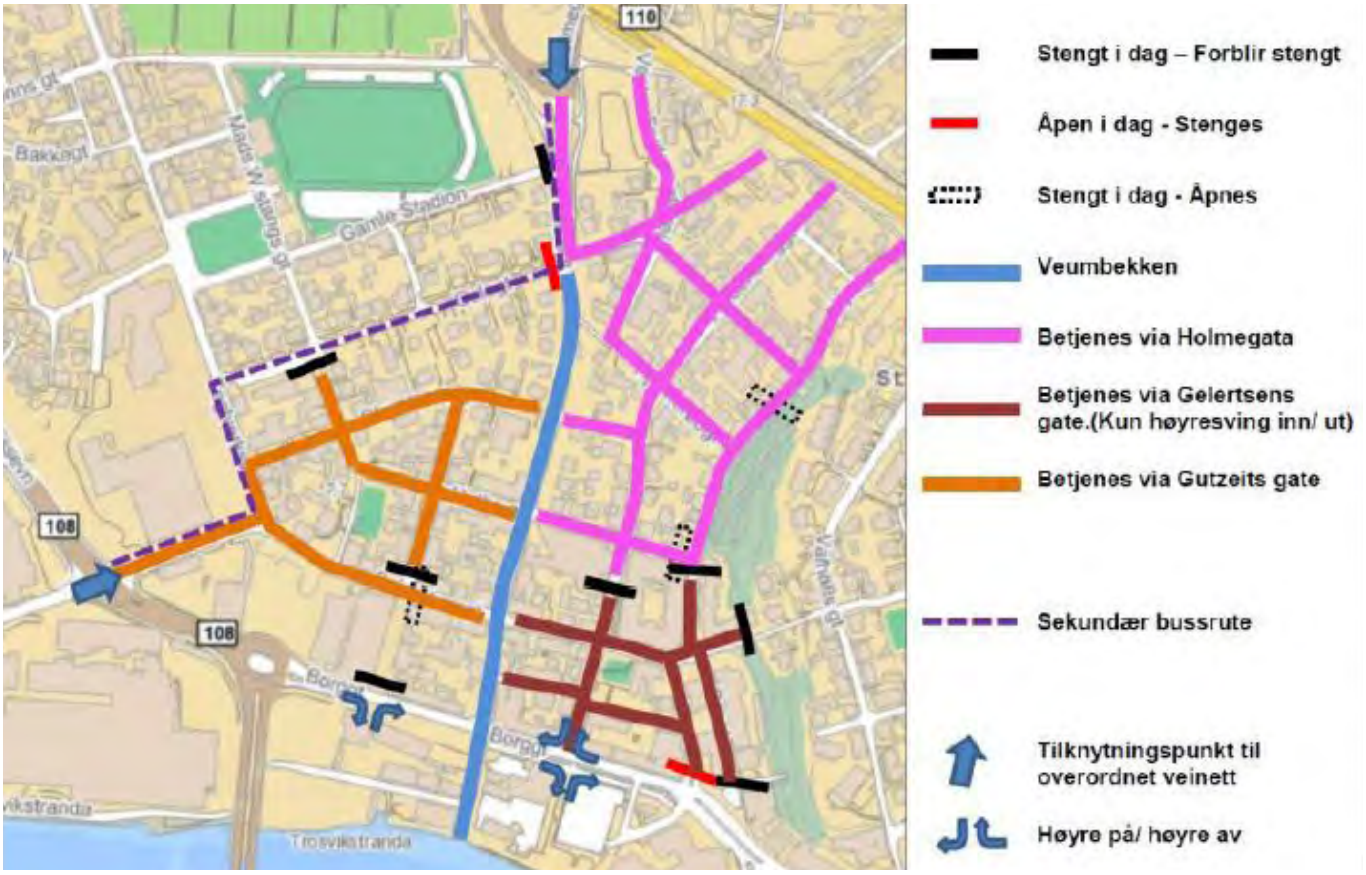
Stenging av Holmegata vil imidlertid kreve nye løsninger for å betjene området både for biltrafikk med mål i Holmenområdet og kollektivtransport. I den tidligere utredningen av indre sentrumsring ble det foreslått at trafikken fra og til området fordeles på flere tilknytningspunkter. Det ble også foreslått en sonedeling av Holmen for å forhindre at evt. gjennomgangstrafikk benytter seg av det øvrige gatenettet i området. Gjennom planarbeidet for Veumbekken har sonedelingen blitt nærmere vurdert. Tilknytningspunkter til hovedveinettet ble videreført, men det er foreslått noen justeringer i den foreslåtte sonedelingen for å ivareta eksisterende næringsliv i Holmen.

Eksponering av og tilgjengelighet til dagens næringsbedrifter vil endre seg både gjennom stenging av Holmegata for biltrafikk og skjerming av Holmenområdet for gjennomgangstrafikk. I planprosessen er det vurdert om og hvordan det kan tilrettelegges for næringsvirksomhet under de nye forutsetningene. Bilbasert næringsvirksomhet med adkomst fra Holmegata er ikke forenlig med parkdrag og må flyttes. Men næringsvirksomhet i de tilliggende kvartalene bør kunne opprettholdes ved å tilrettelegge for en akseptabel adkomst via eksisterende bygatenett.

Den foreslåtte soneinndelingen er uheldig for rørleggerbedriften i Gelertsens gate. For å bedre tilrettelegge for næring i dette området, er det foreslått å endre sonedelingen og åpne for adkomst fra Borggata via Gelertsens gate. For å muliggjøre dette må det opparbeides en gjennomgående gate i Gelertsens gate.

Broene over kanalen skal være kjørbare. Broene i Borggata og Huths gate skal tåle kjøretøy med akseltrykk opp til 10 tonn. En gjennomgående gangforbindelse sikres langs elvepromenaden og det tilrettelegges for etablering av en bro mellom Borggata og elvepromenaden.
Det bør vurderes om Huths gate bør holdes åpent for biltrafikk, så lenge det er næringsbedrifter i området, for å forbedre forhold for varelevering. Lastebilene snur i dag i det offentlige gatenett. Hvis næringsområdet senere transformeres til boliger kan Huths gate stenges for gjennomkjøring.

Sonedelingen bør etableres på en måte som muliggjør endringer over tid for å kunne reagere på bruksendringer i Holmeområdet fra næring til bolig, men også for å kunne reagere på erfaringer man vil høste over tid med den foreslåtte løsningen



Figur 67: Forslag til sonedeling av Holmenområdet fra Indre Sentrumsring, COWI 25.06.2014

Figur 68: Forslag sonedeling av Holmeområdet med og uten gjennomføring i Huths gate.

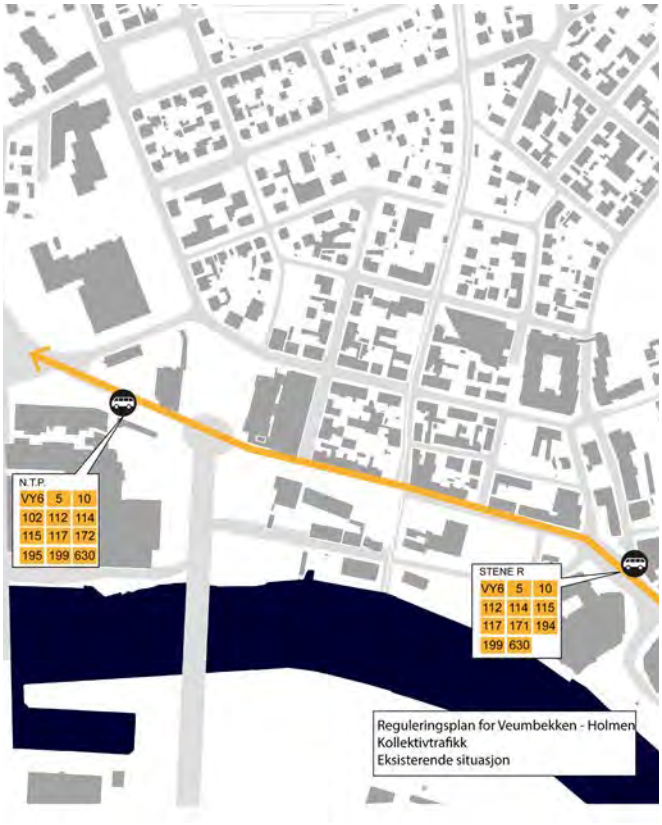
Midlertidig situasjon for personbiltrafikk
Når Holmegata stenges for gjennomgangstrafikk vil det bli en omfordeling av biltrafikken på dagens hovedveinett. Bilister som tidligere har benyttet seg av Holmegata som snarvei mellom hovedveiene må benytte andre ruter i hovedveinettet. At deler av gjennomgangstrafikken fremdeles skal gå via Holmenområdet er uønsket. Derfor er det viktig at soneinndeling iverksettes samtidig med at Holmegata stenges for gjennomkjøring.

Kommunen har høstet erfaring fra tidligere stenging av Holmegata for trafikk en periode når Borggata ble oppgradert. Oslogata ble skiltet som omkjøringsvei. Bussene ble også omdirigert til Oslogata. Det ble ingen negative reaksjoner registrert i denne perioden.

6.10.3 Kollektivtransport

Det går flere bussruter langs Borggata. Tidligere gikk det buss gjennom Holmegata, men denne ble lagt om i 2022 på grunn av aksellast-begrensninger i Holmegata.

Planområdet ligger i kort avstand til to bussholdeplasser med høy frekvens på lokalbuss og regional buss. Ettersom busstraséen som tidligere gikk gjennom Holmegata er lagt om, inneholder ikke lenger planforslaget noen løsninger for kollektivtransport.



Figur 69: Dagens situasjon for busstrafikk.

Figur 70: Typisk snitt for gang- sykkelforbindelse i bevaringsområde.

6.10.4 Sykkel

Borggata er del av hovedsykkelveinettet og skal bygges ut til tofeltsvei med tosidig sykkelfelt. Borggata vil reguleres gjennom planarbeidet for Trosvikstranda.

Et viktig mål for etablering av grøntdraget er å legge tilrette for en gjennomgående gang-/sykkelforbindelse fra marka til elvepromenaden.

Selv når det rives bebyggelse på østsiden av Holmegata, er tverrsnittet gjennom bevaringsområdet på Holmen begrenset. Ihht. prinisppet for organisering av opphold og ferdsel fokuseres det på forbindelsesfunksjonen på vestsiden av kanalen og på oppholdsfunksjonen med nedtrapping til vann på østtsiden. Gang- sykkelveien gjennom det eksisterende byområdet har en fri bredde på 4m fram til Borggata. I transformasjonsområdet sør for Borggata legger krav til teknisk infrastruktur premisser for utforming og bredde av tversnittet. Utforming av gang-sykkelveien sør for Borggata skal vurderes i planarbeidet for Trosvikstranda. Gatenormalene i Oslo fra 2020 anbefaler en minimumsbredde for sykkel og gange på 5,5 meter for nye områder.

De fysiske forutsetningene i området tilsier at man ikke kan sykle med høy hastighet. Gang- og sykkelveien ligger tett inntil husvegger og det er mange gater som må krysses. I tillegg er det eiendommer tilknyttet Holmegata som ikke kan få adkomst fra sidegatene. For å sikre adkomst til disse eiendommer må det tillates kjøring på gang- og sykkelveien i begrenset omfang. For å ivareta tilfredsstillende sikkerhet må all ferdsel foregå på de gåendes premisser.

Prinsippet for ferdselssonen er å blande gående og syklende i begge retninger. Sykkeltraseen er foreslått markert nærmest kanalen, uten at den skilles fysisk fra gangarealet. Det vil gi størst fleksibilitet for bruk av ferdselssonen, samtidig med at gående og syklende henvises til hver sin side av ferdselssonen.

Med parkdraget vil sykkelforbindelsen mellom marka og elvepromenaden blitt vesentlig styrket i forhold til dagens situasjon. I henhold til Statens vegvesens håndbok vil dimensjoneringen av sykkelforbindelsen nord for Borggata tåle en kombinasjon av 100-300 syklister og 50-100 gående i timen.

6.10.5 Gatenett

Gatenettet i planområdet er utformet som “gatetun” med asfalt fra husvegg til husvegg. Dette gir en uoversiktlig trafikksituasjon, dårlig opplevelseskvalitet og tar ikke hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet i småhuskvartalene. På grunn av saneringsprosjektet for vann- og avløpsanlegg i Holmenområdet, vil det bli nødvendig å grave i gatene. Dette gir handlingsrom for å reetablere fortau etter at ledningsanlegg er rehabilitert.

Som prinsipp for utforming av gatenettet foreslås at fortau reetableres på begge sider av gatene med kantstein i granitt som skille mellom fortau og kjørebane. Parkering tillates langsgående ved fortauskanten på en side av gaten, hvor det ikke er til hinder for snuplasser eller innkjøringer. Snuplassene i enden av gaten har full kjørebanebredde med 7x7 meter.

Gelertsens gate

I henhold til det generelle målet om utforming av gatestruktur og behov for adkomst til rørleggerbedriften foreslås Gelertsens gate reetablert og regulert som gjennomgående gate med fortau på begge sider. Det er også foreslått rekkefølgebestemmelser som krever Gelertsens gate opparbeidet med kjørebane og fortau, før Holmegata stenges for biltrafikk, for å sikre at næring i Gelertsens gate ikke mister en akseptabel adkomst under byggeprosessen.

Gelertsens gate er per i dag stengt for gjennomkjøring ved Gelertsens gate 10, som benytter deler av gaterommet til forhage, men den øvrige delen av tomten brukes til søppelhåndtering for tilliggende rørleggerbedrift.

Figur 71: Gelertsens gate mellom Seierstensgata og Huths gate. på venstre siden: skråfoto fra 2014, hentet fra kommunens kartklient, på høre side: gjeldende reguleringsplan

En gjennomgående gangforbindelse er opparbeidet på østsiden i henhold til gjeldende regulering.
Gaten nord for Gelertsens gate 10 er kommunal og regulert til trafikkareal. Men rørleggerbedriften i Gelertsens gate har en leieavtale med kommunen for leie av den offentlige veigrunnen og bruker den til parkering og varelevering i tilknytning til næringsvirksomheten.

Lastebiltrafikken i forbindelse med levering av varer varierer med 2 til 10 lastebiler på dagtid og 3 lastebiler om natten. I tillegg opplyser rørleggerbedriften at det er 10 – 12 varebiler som parkerer samtidig i Gelertsens gate om morgenen før de drar ut på oppdrag.

Det offentlige gaterommet mellom eldresenteret og rørleggerbedriften oppleves som privat gårdsrom med parkering, varelevering og søppelhåndtering. Både varelevering til rørleggeren og eldresenteret forgår herfra, samt adkomst til parkeringskjeller til eldresenteret.
I henhold til det generelle mål om utforming av gatestruktur og behov for adkomst til rørleggerbedriften foreslås Gelertsens gate reetablert og regulert som gjennomgående gate med fortau på begge sider. Holmegata 10 tillates revet og bygget nytt (med ny byggegrense mot gaterommet), men kan også beholdes (inngang må i så fall flyttes). Med eksisterende Holmegata 10, blir det kun ensidig fortau på en kortere strekning. På en mindre strekning på 25 meter er gaten snevret inn til 4,5 meter for å ikke måtte berøre gangadkomst og rampen til eldresenter. Varelevering til eldresenter bør vurderes flyttet rundt hjørnet til Huths gate.

Figur 72: Gelertsens gate 7 dagens situasjon

Utforming av gaten detaljeres i et eget prosjekt. Illustrasjonen under kommuniserer intensjon for utformingen.

Det vil være positivt for gatemiljøet, bomiljøet i tilgrensende områder og eldresenteret å erstatte gårdsrommet med en tradisjonell gate. Forhold knyttet til belastning fra varelevering og søppelhåndtering er knyttet til dagens drift av rørleggerbedriften og vil ikke endre seg vesentlig.

På grunn av sonedelingen vil biltrafikken i området være svært begrenset og ikke belaste tilliggende eiendommer.

Figur 73: Gelertsens gate, forslag til reetablering av gaten

6.10.6 Adkomst og varelevering

Adkomst og varelevering skal skje som i dag fra gatenettet i Holmenområdet. Holmegata utgår som bilgate og biladkomst skal løses der det er mulig fra sidegatene. Biladkomst fra Holmegata skal erstattes når eiendommer langs Holmegata utvikles i sammenheng med tilliggende eiendommer i tilknytting til sidegatene.

Adkomst til eiendommer langs Holmegata hvor adkomst ikke kan erstattes fra sidegatene må opprettholdes. Det er derfor lagt til rette for kjøring til eiendom via grøntdraget på gang- og sykkelvei der det er nødvendig. Antall parkeringsplasser som tillates begrenses og krav om parkering frafalles.

Alle broene, med unntak av gangbroen langs elvepromenaden, utformes som kjørebroer, for å gi mest mulig fleksibilitet i forhold til renovasjon, vedlikehold, utrykningskjøretøy og varelevering. Så lenge bilbasert næringsvirksomhet opprettholdes i Gelertsens gate er det foreslått å holde Huths gate åpen for biltrafikk. Større biler må da ikke snu i gatenett som i dag, noe som vil øke trafikksikkerheten i området.

Midlertidig adkomst til Trosvikstranda vest

Tidspunktet for opparbeidelse av Borggata til tofeltsvei med sykkelfelt og transformasjon av Trosvikstranda til sentrumsområde er ukjent. Det er uansett viktig å sikre adkomst til eksisterende boliger og næring til Trosvikstranda vest for kanalen, samt plass til kjøretøy i anleggsperioden.

Det er foreslått regulert en midlertidig adkomst gjennom et midlertidig rigg- og anleggsområde med dimensjonering for lastebil. Når ny adkomst for Trosvikstranda vest er opparbeidet i forbindelse med transformasjon av området utgår den midlertidige anleggsområdet og arealet kan benyttes til utbyggingsformål i tråd med regulering for Trosvikstranda.

Figur. 74: Eiendommer med adkomst via gang- sykkelvei, eller gangvei, markert i lilla

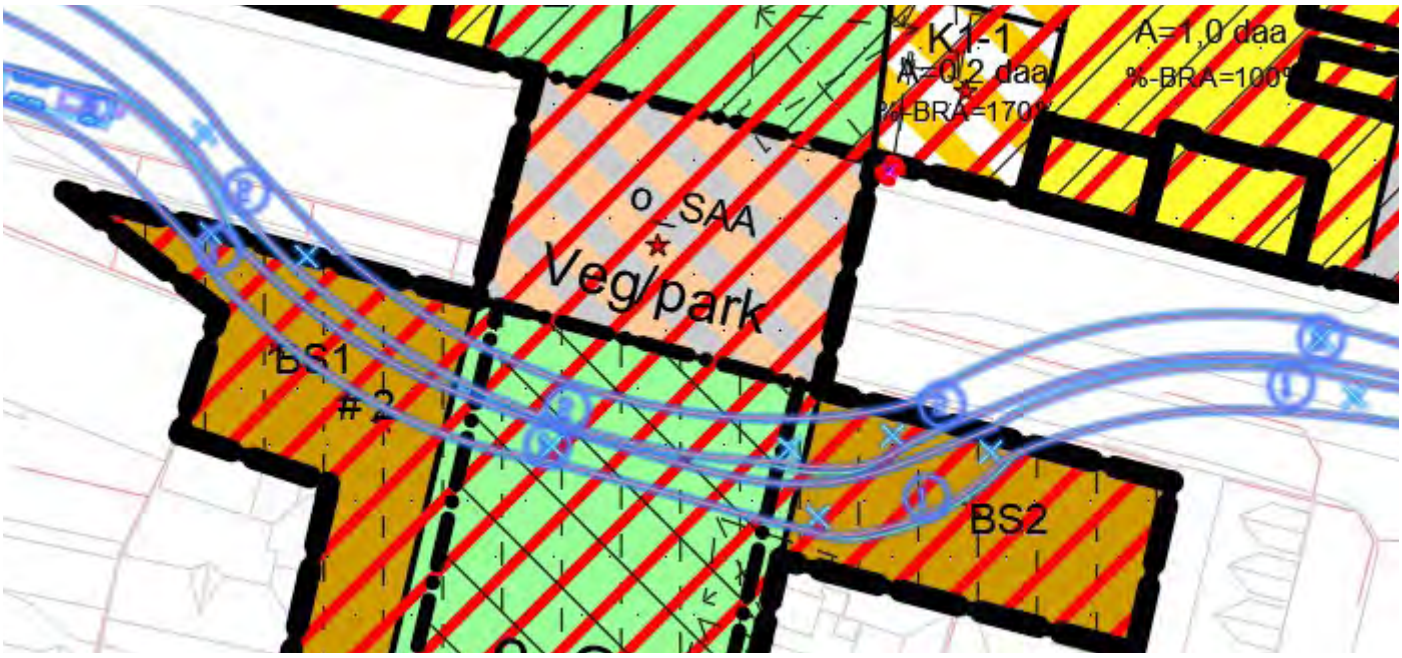


Fig. 75: Rigg- og anleggsområde med sporet forbikjøring av Borggata i byggeprosessen og adkomst til Trosvikstranda vest

6.10.7 Parkering

Offentlig parkering

Reetablering av gatestruktur vil igjen etablere ordnede forhold i gatene i Holmenområdet. Estetiske forhold og oppholdskvalitet for gående vil bli vesentlig forbedret. Samtidig vil det redusere mulighet for å parkere fritt nærmest overalt i gatetverrsnittet. Biloppstillingsplasser i det offentlige gaterommet vil dermed begrenses til langsgående parkering langs kantstein på de steder hvor det ikke må tas hensyn til innkjøringer eller snuplasser.

I Glommens gate øst for Holmegata er det foreslått å anlegge offentlige parkeringsplasser for i noen grad å kompensere for tapt parkering i det offentlige gatenettet. Dette innebærer omregulering fra friområde til samferdselsanlegg. Samtidig er det store arealer som reguleres fra vei til grønnstruktur i Holmegata, som kompenserer for tapt friareal.

Viktigste alternativ til parkering er parkering i St. Hansfjellet. Midlertidig er det også god kapasitet på offentlige parkeringsplasser på Trosvikstranda.

Krav til parkering

Planområdet ligger sentrumsnært og har god parkeringskapasitet i offentlige parkeringsanlegg i nærheten av området, noe som tilsier at det kan være akseptabelt med lav parkeringsdekning i planområdet.

Småhuskvartalene er lite egnet for å legge til rette for parkering på egen tomt. Mange tomter har derfor ikke parkering på egen tomt per i dag. I utvikling av området bør videreføring av kvartalsstruktur, gode og aktive fasader mot offentlige gaterom og akseptable uteområder til boligene prioriteres foran parkering på egen tomt. For noen tomter langs parkdraget må biladkomsten løses via gangvei- eller gang- og sykkelvei. Det er uheldig, og det foreslås at parkering på disse eiendommene begrenses.

Når flere tomter utvikles sammen er det mulighet for etablering av felles parkeringsanlegg under ny bebyggelse. Området ligger i hensynssone flom, noe som må hensyntas ved utbygging av underjordisk parkeringsanlegg. Med bakgrunn i hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet vil også utbyggingspotensialet være begrenset. Det kan være noe som vanskeliggjør etablering av dyre parkeringsplasser i anlegg under bakken.

Parkeringskrav i området er foreslått å variere mellom eneboliger og annen bebyggelse:

Eneboliger

Krav om parkering for bil fra gjeldende kommuneplanens arealdel videreføres i planforslaget.

Krav til parkering for all bebyggelse med unntak av eneboliger

Forhold til etablering av parkering på egen tomt er spesielt vanskelig i småhuskvartalet og det foreslås å innføre maksimumskrav til parkering istedenfor minimumskrav.

Forretninger og bevertning som knyttes opp til grøntdraget har liten skala og små tomter. Samtidig er det et ønske om aktivitet i første etasje. Arbeidsplass- og besøksparkering i forbindelse med denne type

virksomheten vil i praksis ikke kunne løses på egen tomt.

Det er også utfordrende å løse boligparkering på egen tomt. Kvartalene er små og det stilles krav om uteareal i forbindelse med boliger. Samtidig er det svært utfordende å realisere parkering under bakken.

Begrenset parkering i de sentrumsnære områder er i tråd med strategi om nullvekst i biltrafikken. Med bakgrunn i Vegvesenets forslag endres minimumskrav for parkering til maksimumskrav i planområdet, med unntak av eneboliger som enklere har muligheten til å sikre parkering på egen tomt. Dette vil i praksis medføre at frikjøpsordningen ikke kan anvendes. Krav om sykkelparkering styrkes med tre plasser per 100 kvm uansett formål. Dette vil fremme sykkelens betydning som framkomstmiddel i forhold til bilen.

Tomter med adkomst via gangvei eller gang sykkelvei

For eiendommer som har adkomst via gangvei, eller gang- og sykkelvei begrenses antall tillatte parkeringsplasser.

Fortettingsprosjekter

Når flere tomter bygges ut sammen skal adkomst til alle eiendommer løses fra sidegaten.

Det er foreslått følgende krav til parkering for biler og sykler:

	Maksimumskrav til parkering pr. 100 kvm BRA	Minimumskrav til parkering pr. 100 kvm BRA
	bil	sykkel
Forretning med tilhørende lager	1,5	3
Kontor	1	3
Bolig over 80 kvm i leilighetsprosjekt	1,5	3
Bolig mellom 40-80 kvm	0,8	3
Bolig under 40 kvm	0,5	3
Enebolig i hensynssone bevaring	1	3
Enebolig	2 (pr. boenhet)	3 (pr. boenhet)

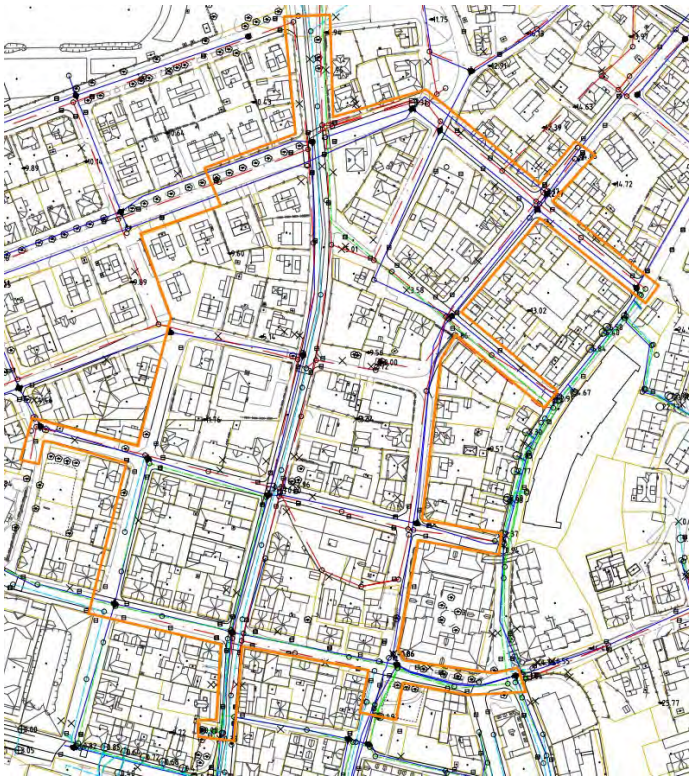
6.11 Teknisk infrastruktur

6.11.1 Vann og avløp

Etablering av ny bekkekanal og ombygging av Holmegata vil få konsekvenser for vann- og avløpsanlegget i området. Parallelt med planarbeidet jobbes det nå med en saneringsplan for en større del av Holmenområdet, som også omfatter planområdet. Hoveddelen av disse arbeidene vil bli utført i forkant av bekkeåpningen, men en del arbeider i Holmegata vil man være nødt til å utføre samtidig som man etablerer kanalen. Mesteparten av ledningsanlegget i området skal skiftes ut, og spill- og overvann skal separeres (ved at dagens avløp-fellesledninger skiftes ut mot en spillvannsledning og en overvannsledning). I figuren til høyre vises omtrentlig avgrensning av området som inngår i saneringsplanen. I tillegg skal det etableres en ny overløpsledning for overvann og spillvann som vil starte ved inntaket til bekkekulverten rett nord for jernbanen.

I dagens situasjon ligger det avløp-felles- og vannledninger på både vest- og østsiden av Holmegata. I fremtidig situasjon er målsettingen at ledningsanlegg på østsiden av Holmegata skal flyttes til Gelertsens gate, slik at det kan etableres uavhengig og i forkant av bekkeåpningen. Spillvann fra hele området øst for Holmegata vil føres til ny pumpestasjon i Gelertsens gate, som erstatter den eksisterende. Pumpestasjonen i Glommens gate flyttes og er lagt inn som et eget arealformål. På vestsiden av Holmegata vil det ikke være mulig å flytte ledningene til en annen gate. Foretrukken løsning her er grunne spillvanns- og vannledninger som kan legges i forkant av bekkeåpning, og som forsyner området vest for Holmegata. Denne løsningen forutsetter at det etableres et mindre antall villapumpestasjoner i hus med dype kjellere. Spillvann fra området vest for Holmegata føres videre til ny pumpestasjon i Gelertsens gate og må krysse bekkekanalen i Seierstens gate.

Overvann fra gater og tomter vil hovedsakelig føres til ny bekkekanal i Holmegata. Avrenning fra trafikkert areal i Borggata bør føres i separat ledning pga. høy forurensningsgrad pga. av stor trafikkmengde.
I forbindelse med utarbeidelse av saneringsplanen jobbes det også med løsninger for ny overløpsledning for avløp-fellessystemet som i dag har overløp til Veumbekken. Langs med den eksisterende kulverten (med start rett nord for jernbanen og utløp i Vesterelva ved Trosvikstranda) er det flere overløp som er tilkoblet denne. En forutsetning for bedre vannkvalitet i gjenåpnet bekk vil være at overløpsvannet i mindre grad føres til kulverten/kanalen. Per dags dato er endelig trasé for overløpsledningen ikke avklart, men det arbeides med to hovedalternativer. Det første innebærer at den legges i Holmegata frem til Holmegata/Oslogata for å deretter krysse kulverten og føres ut i Vesterelva i forlengelsen av Oslogata i vest. Det andre alternativet innebærer at overløpsledningen legges i Holmegata på østsiden av kulvert/kanal hele veien ut i Vesterelva ved Trosvikstranda.



Figur 76. Avgrensning av området der VA-anlegget skal oppgraderes.

6.11.2 Kabler og fjernvarme

Fredrikstad Fjernvarme (FFAS) har etablert nye fjernvarmerør som delvis vil ligge innenfor planområdet. Rørene krysser planområdet ved Oslogata og Seierstensgata. Nye fjernvarmerør er bla. tenkt å forsyne Trosvikstranda.
Det er tilrettelagt for åpningen av kanalen.

Norgesnett (NN) har både høyspent- og lavspentkabler i flere gater i planområdet. Eventuelt utskifting av kabler vil vurderes i detaljprosjektering.

I forbindelse med saneringsplanprosjektet har FFAS og NN blitt informert om planer i området knyttet til både bekkeåpningen og VA-omlegginger, og det er startet en prosess for å koordinere og ivareta alle parters interesser.

I tillegg til FFAS og NN sine anlegg, er det i planområdet kabler som tilhører flere andre private aktører.

6.12 Naturmangfold

Åpning av Veumbekken vil forlenge vannlinjen langs Vesterelva og føre til en direkte kobling mellom Vesterelva og de sørligste delene av kanalen. Koblingen vil gjøre at de vannlevende organismene i Vesterelva også kan svømme inn i kanalen. Det legges opp til en variasjon i bekkeutformingen, som kan tilrettelegge for større biologisk mangfold med flere habitater.

6.13 Flom

Et viktig mål med tiltaket er å forbedre forhold for flom som genereres fra Veumbekken. Det er særlig to forhold som er avgjørende i denne sammenheng:

- flomavledningstunnelen nord for planområdet
- åpne Veumbekken i planområdet og utvide kanalens tverrsnitt

Flo- og flomforhold i planforslaget er vurdert i rapporten Veumbekken Flo- og flomforhold - oppdatering 2023 som baserer seg på tidligere rapporter utarbeidet i 2015 og 2017. Det har kommet nye veiledere fra NVE om flomberegninger og utredning av flomfare. Det er nå flere verktøy som kan bidra til vurdering av flomrisiko tilgjengelig enn tidligere, samt flere år ekstra med hydrologiske data. I tillegg er det foreslått noen mindre endringer på prosjektet. Rapporten følger som vedlegg til planen.

Denne oppdaterte vurderingen av flo- og flomforhold gir noen endrede verdier for stormflo, flomvannføringer og flomvannstander, men endrer ikke hovedkonklusjonene sammenlignet med tidligere rapporter. Det er lagt til klima- og sikkerhetspåslag i henhold til NVEs veileder.

Innløpet til eksisterende kulvert ligger utenfor planområdet. Den eksisterende kulverten har ikke tilstrekkelig kapasitet, og vann vil strømme ut av bekken oppstrøms kulverten og renne nedover Holmegata.

Kanalen er dimensjonert slik at det ikke vil oppstå oversvømmelse på grunn av høy vannføring i bekken ved en moderat tidevannstand. Ved toppen på elvebreddene lik eksisterende terrengnivå vil det ikke oppstå oversvømmelse ved en 200-års flom inkludert klimafaktor som inntreffer samtidig som et stormflonivå på kote 1. Ved 200-års flom inkludert klimafaktor samt fremtidig 1-års stormflo vil vannstanden i bekken være lavere enn terrengnivå over mesteparten av den gjenåpnede bekken, men vannstanden vil bli høyere enn toppen på elvebreddene ved de lavest liggende stedene. Dersom man vil sikre området mot denne kombinasjonen av flomvannføring og stormflo, må toppen på elvebreddene heves med opp til ca. 0,2 – 0,3 m over eksisterende terrengnivå de stedene der det ikke er tilstrekkelig sikkerhetsmargin. Heving av bruene, bruk av slankere brudekker enn antatt her, og/eller senkning av bekkens bunnivå kan eventuelt redusere vannstander i området på grunn av høye vannføringer.

Området vil fortsatt bli utsatt for flom på grunn av stormflo. Derfor videreføres hensynssonene for flomfare (flom og stormflo) fra kommuneplanen i reguleringsplanen. Bestemmelsene til sonene gjenspeiler kommuneplanen og tillater ikke etablering av nye bebyggelse lavere enn kote 2,5, med mindre det utføres tiltak som sikrer nye bebyggelse i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

Videre detaljering av kanalen, brukonstruksjoner og terrengutforming skal hensynta flomforhold.

Sonen med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø ligger delvis innenfor hensynssone for flomfare. Planforslaget balanserer mellom særlig hensyn til kulturmiljø og hensyn til flomfare. Det er satt krav om å heve gulvnivået for

boliger i 1. etasje med 0,5 m over terreng. Dette for å hensynta at boligene ligger så høyt som mulig, uten at det påvirker bevaringsmiljøet sterkt negativt. Hevet første etasje gir samtidig bedre bokvalitet.

Synlig grunnmur er typisk for byggestilen i området, men med hensyn til bebyggelsens skala er det viktig at grunnmuren ikke blir dominerende for opplevelsen av den ny bebyggelsen fra gaterommet sammen med eksisterende bebyggelse.

I områder innenfor bevaringsområdet, der det ikke vil oppnås en kotehøyde på 2,5 moh., må det gjennomføres tiltak som sikrer bebyggelsen i krav med byggeteknisk forskrift.

6.14 Levekår og folkehelse

Gjennom etablering av park og grøntdrag i Holmenområdet styrkes funksjonen av det offentlige rom som sosial arena. Det legges til rette for et mangfold av ulike oppholdssteder og møtesteder. Utforming av tiltaket inviterer til å gå og sykle i området. Elverommet gjøres mer tilgjengelig og sammenheng mellom gang- og sykkelforbindelse gjennom byen styrkes. Det tas også høyde for retablering av gater med fortau og kjørebane i Holmens gatenett, noe som vil forbedre oppholdskvalitet i og ved boligområdene.

Det er mange små leiligheter i småhuskvartalene i dag, som hovedsakelig brukes til utleie. Det er få felles uteoppholdsarealer for flere boenheter og de fleste uteoppholdsarealer har ikke tilfredsstillende kvalitet. For å påvirke boligmiljøet positivt, er det viktig med variasjon i boligtilbud. Derfor er det foreslått å begrense andel småleiligheter for ny bebyggelse i området. Samtidig stilles det krav om felles uteoppholdsareal på bakkeplan, noe som vil påvirke bokvaliteten positiv.

Gjennomgangstrafikken, som avvises fra planområdet, og nytt parkdrag vil bli viktige tiltak for å få i gang revitalisering av området. Mindre støy, økt tilgang til attraktive oppholdsarealer og større variasjon i boligtilbud vil være et viktig bidrag til å heve levekårene i området.

6.15 Risiko og sårbarhet

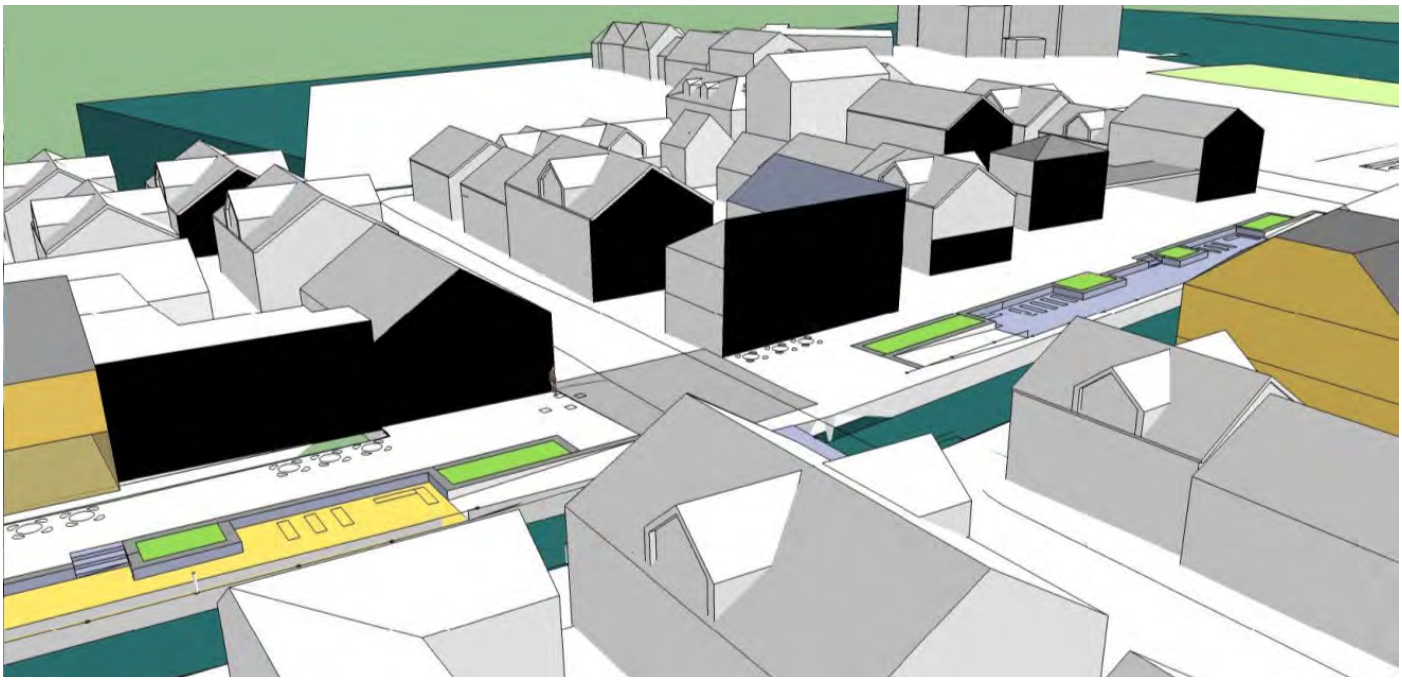
Med utgangspunkt i forslag til detaljregulering for Veumbekken - Holmen, er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analysen følger plansaken som vedlegg). Denne skal etterkomme plan- og bygningslovens krav om ROS-analysen ved all planlegging (jf. § 4-3).

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon, og sårbarhetsvurdering av de temaene som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Flom
- Havnivåstigning/stormflo
- Dambrudd
- Transport av farlig gods
- VA-anlegg og ekstremnedbør (overvannshåndtering)

Det er, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er:

- Vurdere behov for erosjonssikring i strandsonen
- Alle nybygg som vil ligge under kote 2,5 i NN2000 må sikres mot vann eller tåler oversvømmelser til dette nivået.
- Aktuelle dameiere informeres i forbindelse med planarbeid. Ny infrastruktur eller endret bruk nedstrøms fra et anlegg kan innebære behov for endring av konsekvensklasse for damanleggene.
- Eksisterende kulvert er i dårlig forfatning og forutsettes oppgradert i nær framtid slik at brudd i denne ikke oppstår.
- Eksisterende kabler og kraftledninger må kartlegges og hensynstas under anleggsarbeidet.
- Det forutsettes at krav gitt i Byggteknisk forskrift (TEK 17) etterkommes når det gjelder fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilgang til slokkevann



Figur 77: Situasjon etter rivning av husrekken som henvender seg Holmegate. Sorte vegger er lukkete fasader og brannvegger.

6.16 Eiendomsinngrep

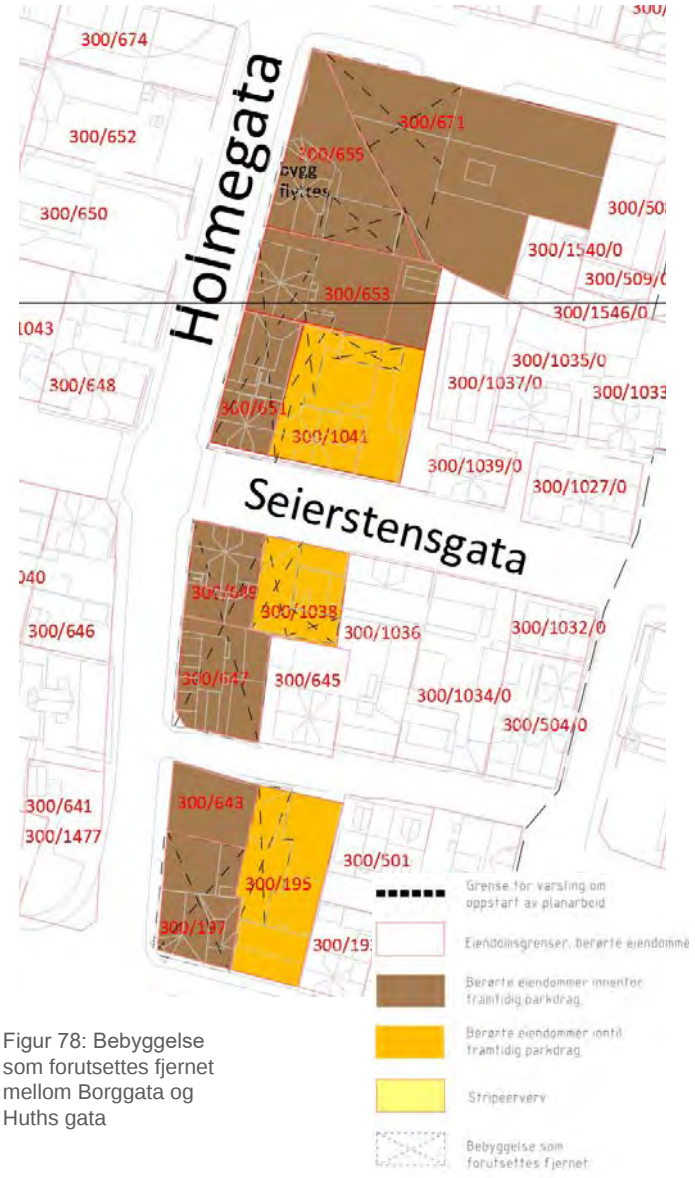
Tiltaket berører mange grunneiere og beboere sterkt i utbyggingsfasen. Planforslaget forutsetter at eksisterende bebyggelse rives.

Eiendomsinngrep mellom Borggata og Huthsgate

Det er en forutsetning for gjennomføring av tiltaket at bebyggelse langs østsiden av Holmegata rives. Tomtene nærmest Holmegata vil bli en del av grøntdraget. Planforslaget legger opp til regulering fra område for bebyggelse og anlegg til område for grøntstruktur.
10 bygninger inkl. uthus forutsettes revet og et bygg forutsettes flyttet iht. til bevaringsstrategien for området. Eksisterende og ny bebyggelse inntil grøntdraget er også en vesentlig del av prosjektet. For videreføring av det bevaringsverdige bygningsmiljøet er det avgjørende at kvartalsstrukturen reetableres på østsiden av parkdraget. Lukkede fasader mot grøntdraget tillates ikke, noe som er vesentlig for å oppnå et trygt og attraktivt byrom.

Når første rekken av bebyggelsen langs Holmegata rives blir den bakenforliggende bebyggelsen synlig. Brannvegger dominerer. Noe av eksisterende bebyggelse kan ikke tilpasses den nye situasjonen.

Planforslaget legger opp til videreføring av bebyggelse og anleggsformål, men forutsetter samtidig at



Figur 78: Bebyggelse som forutsettes fjernet mellom Borggata og Huths gata

deler av bebyggelsen rives. Ny bebyggelse skal oppføres i formålsgrensen og utformingen skal hensynta grøntdragets viktige betydning som byrom. Gjennomføring av tiltaket forutsetter at det rives ytterligere tre bygninger/uthus langs parkdraget.

Sør for Borggata
Det er en forutsetning for gjennomføring av tiltaket at bebyggelse langs østsiden av Trosvikstranda rives og at bygningen nærmest grøntdraget på vestsiden rives. På sørsiden av Borggata blir følgende bebyggelse berørt: Trosvikstranda 11a på vestsiden og Holmegata 2 på østsiden av framtidig kanal.

I forbindelse med transformasjon av Trosvikstranda er bebyggelsen planlagt revet.

6.17 Plan for avfallshenting / renovasjonsplan

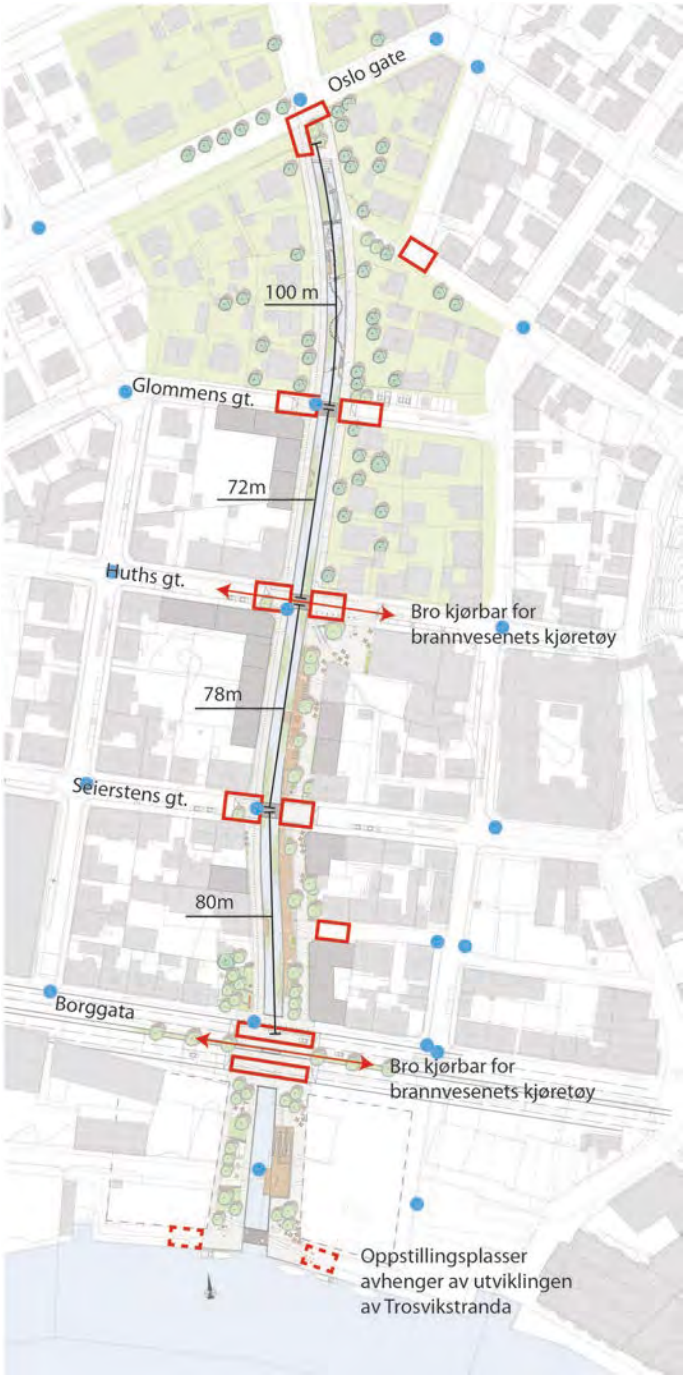
Planområdet omfatter et sentrumsnært boligområde med noe innslag av næring der ordinær gatestruktur skal gjenopprettes. Kjøremønsteret for renovasjonsbiler vil ikke endres vesentlig på grunn av bekkeåpningen, fordi broer vil opprettholde gatenettet som i dag. Broene skal være dimensjonert til å tåle vedlikeholdsmaskiner og renovasjonsbiler.

Aktuelle fraksjoner som skal innhentes i planområdet er husholdningsavfall, plast, farlig avfall og papir. Det er nok oppstillingsareal for dunker i portrom og på offentlig areal ved innhenting/tømming. I reguleringsbestemmelsen er det satt krav til nybygg om tilstrekkelig areal til håndtering av nærings- og husholdningsavfall, som skal være lett tilgjengelig for renovatør.

Med hensyn til sikkerhet foreslås det at eiendommer med adkomst via gang- sykkelvei og gangvei skal trille fram avfallsbeholderne til nærmeste sidegate på tømmedag. Ved detaljering av landskapsplanen vil det tas høyde for tilfredsstillende areal til oppstilling av avfallsbeholdere.

6.18 Brannvern *

Vannforsyningen i området er stabil. Eksisterende brannkummer og ledningsnett har varierende kvalitet,



Figur 79: Planillustrasjon som viser oppstillingsplasser i rødt, eksisterende brannventiler i blått, avstander mellom oppstillingsplasser og hvilke av brokryssingene som er planlagt kjørbare for brannvesenets kjøretøy. Merk at illustrasjonen ikke viser oppdatert linjeføring for kanalen sør for Borggata. Oppstilling her avhenger av utviklingen av Trosvikstranda.

men alt ledningsnett som ikke er av nyere dato skal fornyes i området, inklusive brannkummene. Kapasiteten på vannledningsnettet vil da bli tilfredsstillende med hensyn til brannvann, og betydelig oppgradert sammenlignet med i dag.

* se også notat brannvern som er vedlegg til planbeskrivelsen

Hovedadkomst for brannvesenet til området vil være fra tverrveiene, og det legges opp til oppstillingsplasser i kryssene. Det vil være mindre enn 50m til angrepsvei fra alle tverrgatene. Broene i Huths gate og Borggata er foreslått regulert til å tåle 10 tonn for å sikre at de er kjørbare for brannvesenets kjøretøy.

Det vurderes at det vil være lite aktuelt med tilgang for stigebil langs kanalen. Eksisterende bebyggelse langs kanalen er 1-2 etasjer høy, og det reguleres for bebyggelse med opptil to etasjer langs Holmegata og tre etasjer mot bakgårdene.

6.19 Anleggsgjennomføring

Bekkeåpningen vil bli utført ved at man slår ned spunt på begge sider av den åpne kanalen som skal bygges. Selve kanalløpet vil bli utført i betong. Det vil bli etablert park og ny veioppbygging med nytt dekke for gående og syklende langs den åpne kanalen. Broer med brokar skal bygges på tvers av kanalen.

Eksisterende infrastruktur i bakken er gammel og svært mye av dette må skiftes ut og legges om både i planområdet og i tilstøtende områder. Dette er kabler, vann- og avløpsledninger. I tillegg skal det etableres ny fjernvarmetrase gjennom området.

I planlegging av anleggsarbeider vil det legges vekt på å ikke berøre tilliggende beboere mer enn nødvendig og konkrete avbøtende tiltak vil vurderes der det er nødvendig. Hva som skal utføres, fremdrift og hvordan det skal utføres vil bli varslet berørte ved informasjonsskriv og i media i god tid før anleggsstart. Før anleggsstart vil tilstand på bygninger som kan være utsatt for rystelser eller setninger bli registrert og setningsbolter blir montert på grunnmurer. Poretrykksmålere er montert for å ha en oppfølgende kontrollmåling med grunnvannstand i området. Arbeidet med spuntingen vil bli utført på den måten som er mest skånsom for omgivelsene og som sikrer en god kvalitet på spunt. Adkomst til naboeiendommene vil bli forsøkt opprettholdt i hele anleggsperioden.

Det er planlagt tre etapper for utbygging. Første etappe er sør for Borggata. Den andre etappen omfatter småhuskvartalene mellom Borggata og Huths gate. Utbygging nord for Huths gate vil starte opp sist.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

Det er foreslått følgende rekkefølgebestemmelser:

a) Gjennomgående kjørebane i Gelertsens gate fra Seierstensgata til Huths gate (o_SV5) skal være opparbeidet før Holmegata nord for Borggata og sør for Huths gate stenges for anleggsgjennomføring.

b) Bebyggelse som er forutsatt fjernet i felt K1-1, K1-2, K2, K3-1, K3-3, o_GP 4 og o_GP 3 skal fjernes før byggestart av tiltak med etablering av åpen kanal og parkdrag mellom Borggata og Huths gate.

c) Bebyggelse som er forutsatt fjernet i felt o_GP5 skal fjernes før byggestart av tiltak med etablering av åpen kanal og parkdrag mellom Vesterelva og Borggata.

d) Inngangspartiet og forhage til bebyggelse Seierstensgata 10 skal flyttes vekk fra byggets østside før byggestart med etablering av kjørebane øst for Seierstensgata 10.

7 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer og mål

7.1.1 Nasjonale og regionale føringer

Planforslaget legger til rette for utvikling av byens grøntstruktur med åpen kanal og gode forbindelser for gående og syklende, noe som er i tråd med overordnede nasjonale og regionale føringer.

Store investeringer i vann- og avløpsnettet, vesentlig reduksjon av biltrafikken gjennom området og etablering av åpen kanal og parkdrag er et viktig virkemiddel til å forbedre levekårene i området, noe som også vil bidra til å bedre oppvekstsvilkår for barn- og unge i tråd med rikspolitiske retningslinjer.

Planforslaget legger til rette for økt boligmasse i nærheten av sentrum, og fokuserer samtidig på å styrke forhold for gående og syklende i tråd med mål i klimaplanen.

7.1.2 Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Planforslaget legger opp til en fortetting med fokus på utvikling av gode levekår og styrke sammenhenger mellom grøntområder, i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Planforslaget gir gode muligheter for aktivitet og rekreasjon i byen. Det øker andelen oppholdsarealer og sosiale møteplasser. Videreføring av områdets særpreg er i samsvar med mål om å styrke opplevelsen av identitet i byen.

7.2 Landskap, kulturmiljø og verneinteresser

Bevaringsverdig bygningsmiljø
Størstedelen av småhuskvartalene i planområdet er regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det er bygningsmiljøet som er bevaringsverdig, ikke enkeltbygg. Ingen av de eksisterende bygningene er vernet eller pekt ut til bevaring, selv om det med bakgrunn i gjeldende reguleringsplan kan nektes rivning.

Planforslaget forutsetter at noen bygninger innenfor hensynssonen rives, både for å gi det nødvendige tverrsnittet til parkdraget og for å reetablere den typiske kvartalsstrukturen mot parkdraget. Planforslaget konkretiserer derfor dagens regulering med å identifisere verdifull bebyggelse som bærebjelke i bevaringsstrategien. Over 50 % av den eksisterende bebyggelsen i hensynssonen er foreslått regulert til bevaring, noe som er en viktig presisering i forhold til gjeldende bestemmelser. Det er også foreslått en utvidelse av hensynssone bevaring mot nord, samt å regulere misjonshuset til bevaring. Dette er positivt for bygningsmiljøet. Planforslaget vil styrke bevaring av bygningsmiljø i forhold til dagens regulering.

Sterke føringer i planforslaget for ny bebyggelse i småhuskvartalene (både innenfor og utenfor hensynssone bevaring) med hensyn til utbyggingsstruktur, skala og utforming er vesentlig for at det karakteristiske preget av de historiske gaterommene vil bli bevart. Det ansees som viktig at intensjonen fra planforslaget om videreføring av bygningsstruktur, skala og utforming følges opp tett under byggesaksbehandlingen i samråd med fylkeskommunen. Gode løsninger for ny bebyggelse kan styrke og videreutvikle områdets identitet og bygningsmiljø, dårlige løsninger kan virke ødeleggende.

Planområdet er i dag preget av belastning fra veitrafikken i Holmegata, bebyggelsen er til dels utsatt for stor

slitasje og boligkvaliteten er utilfredsstillende. Etablering av parkdraget i Holmegata vurderes som et viktig tiltak for revitalisering av området og utvikling av attraktive og trygge bomiljøer. Bevaringsstrategien gir en god balanse for både å tillate utvikling og samtidig bevare bygningsmiljøet. Derfor vurderes planforslaget som viktig og positivt også for verneinteresser i planområdet.

Seierstens misjonshus

Seierstens misjonshus ligger i småhuskvartalene nord i planområdet. Bygningen skiller seg ut fra annen bebyggelse i området i funksjon, arkitektur og plassering på tomten, men det er ikke registrert noe form for verneverdi per i dag. Fylkeskonservatoren har vurdert misjonshuset til å ha høy verneverdi som enkeltobjekt, og anbefaler derfor at bygningen bevares.

Landskap

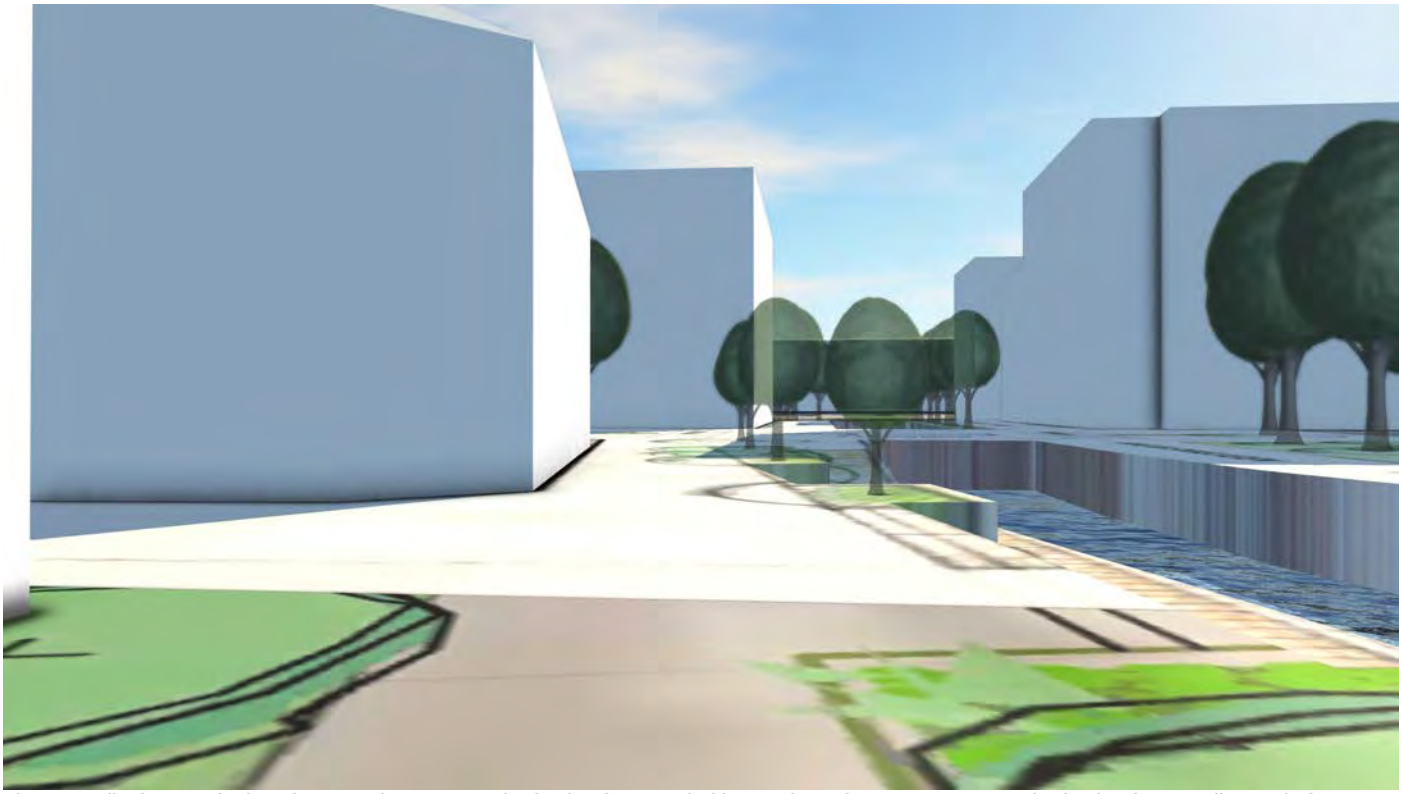
Planforslaget bidrar til utvikling av en sammenhengende grøntstruktur i byen. Det vurderes veldig positivt å få fram Veumbekken, som markerer landskapsrommet og forbindelsen mellom grønnstrukturen utenfor byen og Glommavassdraget. Også siktlinjen fra Holmegata til Glomma styrkes som en viktig orienteringslinje i byen. Siktlinjen fra den østre gangforbindelsen langs kanalen blir imidlertid brutt av ny bebyggelse på Trosvikstranda.

7.3 Byutvikling, byform og estetikk

Bevaringsverdig bygningsmiljø og nytt landskapsrom er styrende for utvikling og nybygging i området. Planforslaget viderefører den eksisterende bebyggelsesstrukturen, med småhuskvartalene i sør og villakvartalene i nord. Bevaringskonseptet sikrer videreføring av det bevaringsverdige bygningsmiljøet, samtidig med at det legges til rette for utvikling i småhuskvartalene. Utbyggingspotensialet styres med hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet og derfor betraktes de estetiske konsekvenser som positive. I villakvartalene skal de private hager kunne oppfattes som del av grønnstrukturen, noe som er foreslått sikret gjennom byggegrenser mot parkdraget.

Boligetasjen skal løftes med 0,5 m fra bakkeplan for å redusere risiko for flom uten at det påvirker det bevaringsverdige bygningsmiljøet negativt. Boliginngangene er foreslått regulert fra baksiden. Det er typisk for småhuskvartalene og vil samtidig gi mulighet for trinnfri adkomst på terreng til boligen.

Planforslaget legger opp til en fleksibilitet i planen for fordeling mellom bolig og næring og tillater en utvikling fra eksisterende næringstomter til boliger.



Figur 80: Siktakse øst for kanalen mot elverommet, planforslag for Veumbekken-Holmen fra 2016, sammen planforslag for Trosvikstranda fra 2024.

Publikumsrettet virksomhet skal henvende seg til parkdraget. Krav til publikumsrettet virksomhet er kun foreslått i begrenset omfang. Hjørnetomter har i den historiske bebyggelsesstrukturen vært viktig for handel og servicefunksjoner og dette er foreslått videreført. Fordi planforslaget kun krever publikumsrettet aktivitet i kvartalets hjørner ved grøntdragets østside, er det avgjørende at dette prinsippet ikke utvannes i senere byggesaksbehandling.

Få tomter i småhuskvartalene kan i dag oppfylle krav om uteoppholdsareal. Derfor prioriteres sammenhengende uteoppholdsarealer på bakkeplan i nye boligprosjekter. Samtidig gis det større utbyggingspotensial til områder med stort potensial for gode sammenhengende uteområder, sammenlignet med det som er typisk for området. Utearealer og oppholdskvalitet prioriteres framfor krav om etablering av bilparkering i området.

7.4 Forholdet til naturmangfoldloven og konsekvenser for biologisk mangfold

Forholdet til naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget
Det vurderes at foreliggende informasjon om registrerte naturtyper, arter og områdets eventuelle økologiske funksjoner er tilstrekkelig. Det er ikke registrert verdifull natur innenfor planområdet, men det må forventes at den eksisterende grønnstrukturen og områder med vegetasjon har en viktig betydning for vanlige arter av fugl og mindre arter av virveldyr samt virvelløse dyr. Planforslaget legger opp til bekkeåpning og etablering av park som vil øke andel areal som har verdi i en naturmessig sammenheng. Samtidig legges det opp til en sanering av vann- og avløpsanlegg i området som vil være positiv for omkringliggende økosystemer.

§9 Føre-var-prinsippet
Ikke relevant, det vises til merknad til §8.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning
Det vurderes at planforslagets arealbruk og disposisjon ikke vil bidra til å øke den samlede belastningen på omkringliggende økosystemer. Det vises for øvrig til kommentarer til §§ 8 og 9.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver
Tiltakshaver vil som følge av planen ta initiativ til å tilrettelegge for styrking av eksisterende grønnstruktur.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Det vises til kommentarer til §§ 8, 10 og 11.

Konsekvenser for biologisk mangfold

Hovedeffekten av å åpne Veumbekken for biologisk mangfold er at fisk og andre vannlevende organismer i Vesterelva får muligheten til å bevege seg inn i kanalen. Eksempelvis er både skrubbeflyndre og abbor, begge observert i Vesterelva, tolerante fiskearter som også kan trives i stillestående vann. Disse vil trolig svømme inn i kanalen. Fisken vil antakelig også kunne ses av publikum som går tur langs kanalen. Forholdene i kanalen er lite egnet for bl.a. sjøørret og delvis ål grunnet lav vannhastighet, finkornet bunnsubstrat ved tilslamming og bruk av deler av kanalen til lekeområder. Tiltaket vil likevel ikke være til hinder for at sjøørret eller annen fisk som håndterer noe spranghøyde kan vandre videre i bekken dersom den senere skulle åpnes videre oppover.

Sammenlignet med naturen utenfor byggesonen vil det være begrenset hvor mye parkdraget vil kunne bidra til økt biologisk mangfold. Men transformasjon fra vei til park i så urban sammenheng vil allikevel ha en liten positiv effekt på biologisk mangfold og samtidig gi et viktig bidrag til økosystemtjenester i byen. Det er vesentlig at trærne i parkdraget får gode vekstforhold. Ved å plante trærne litt nærmere kanalkanten kan det gi økt biologisk verdi på grunn av tilgang på skygge og organisk materiale for de vannlevende organismene

7.5 Bokvalitet og uteområder

Bokvalitet styrkes vesentlig gjennom etablering av parkdrag og krav om felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Krav til leilighetsstørrelse og belysning vil motvirke utvikling til enda flere små leiligheter, med til dels dårlige solforhold. Dette vil gi større mangfold i boligtilbud og sikre en minstekvalitet av nye leilighetsprosjekter. Bokvaliteten vil påvirkes positivt.

7.6 Trafikkforhold

Reguleringsplanforslaget følger opp oppgraderingen av Borggata med to felt, sykkelfelt og fortau på begge sider samt stenging av Holmenområdet for gjennomgangstrafikk.

Stenging av Holmegata er belyst i trafikkberegningene i forbindelse med planforslaget for Trosvikstranda samt de tidligere utredningene for indre sentrumsring. Det konkluderes med at det vil være en god løsning.*

Det å fjerne gjennomgangstrafikken vil gi rom for etablering av gode gang- og sykkelforbindelser som et viktig ledd i den overordnete transportstrategien. Omfordeling av trafikken på hovedveinettet vil ikke påvirke trafikkmengder vesentlig på hovedveinettet.

Planforslaget har ingen virkning på kollektivtransporten i området, da tidligere bussrute gjennom planområdet er lagt om.

Sonedeling bør iverksettes samtidig med stenging av Holmegata for at ikke gjennomgangstrafikk belaster andre deler av Holmenområdet i en midlertidig situasjon.

For småhuskvartalene er det foreslått å innføre maksimumskrav til bilparkering samt å styrke krav til sykkelparkering. Intensjonen er å prioritere oppholdskvalitet framfor bilparkering og samtidig støtte opp under mål om nulltrafikkvekst i byområdet. Færre parkeringsplasser vil stimulere til mindre bilkjøring i et sentrumsnært området som på grunn av de fysiske forutsetningene i lite grad er egnet til bilparkering på egen tomt. Parkeringsstrategien vil sammen med krav til minste felles uteoppholdareal skape økt fokus på bokvalitet, istedenfor biltilgjengelighet. Dette er et viktig bidrag til å skape incentiver for atferdsendring og dermed redusere bilbruk på korte reiser.

Ikke alle boliger som har adkomst fra Holmegata i dag kan få adkomst fra sidegatene. Det er derfor foreslått at adkomst til disse eiendommer opprettholdes fra parkdraget via gangvei eller gang- og sykkelvei. For å begrense unødvendig biltrafikk i parkdraget begrenses antall parkeringsplasser i forhold til dagens boenheter. Det tillates ikke å etablere nye parkeringsplasser i tilknytning til nye boenheter på disse eiendommer.

Eksponering av og tilgjengelighet til dagens næringsbedrifter i området vil endre seg gjennom stenging av Holmegata for biltrafikk og skjerming av Holmenområdet for gjennomgangstrafikk. Dette vil endre forutsetninger for næringsdrift i planområdet.

Næringstomter i Holmegata som ikke kan få adkomst fra sidegatene kan ikke opprettholdes. Konsekvensen av varelevering og næringstrafikk på gang- og sykkelvei i parkdraget er ikke forenlig med målet for prosjektet. Særlig rørleggerbedriften som har lager og bilparkering i Holmegata er berørt. Det er i utgangspunkt aktiviteter som er lite forenlig med områdets funksjon som sentrumsnært boligområde. Når virksomhetene allerede i anleggsfasen vil miste adkomst er det foreslått at de avvikles og områdene tilrettelegges for fortetting med boliger.

Næringsbedrifter i sidegatene vil få endrete adkomstforhold. Det er særlig rørleggerbedriften i Gelertsens gate som er berørt av den foreslåtte sonedelingen. For å tilrettelegges best mulig for næringsvirksomheten i området under de nye forutsetningene er det foreslått å åpne Gelertsens gate for bilkjøring fra Borggata til Huths gate. Det er også foreslått å holde gangbroen i Huths gate åpent for biltrafikk så lenge rørleggerbedriften har sin virksomhet i området.

7.7 Barn og unges interesser

Når den trafikkerte Holmegata erstattes med et parkdrag er det svært positivt for barn og unge. Andel oppholdsarealer og møteplasser økes vesentlig i området. Det legges også til rette for en trygg forbindelse både til fots og med sykkel. Men kanskje viktigst for barn- og unge er at tiltaket vil gi et viktig bidrag til revitalisering av området, noe som er spesielt viktig for å utvikle et trygt og godt bomiljø i den nedre delen av Holmegata. Viktig i denne sammenheng er også at parken gjennomføres med et høyt ambisjonsnivå og at det samtidig fokuseres på utforming av den tilliggende bebyggelse, slik at nye fasader mot parken sikrer god sosial kontroll og aktivitet i parkdraget, som igjen skaper trygghet for alle aldersgrupper. Krav om minste felles uteoppholdsareal på bakkeplan vil ytterligere styrke bokvalitet i Holmen-området og er spesielt viktig for de minste barna.

Det er ikke foreslått etablering av barnehage i området,

* Indre Sentrumsring – Analyse og Løsningsalternativer, S.71 punkt 5.3.2 Konsekvenser for trafikkavvikling, Fredrikstad kommune, COWI AS, 25. juni 2014

men gangforbindelsen til og fra barnehager og skoler i området vil bli vesentlig forbedret, med at grøntdraget etableres og gjennomgangstrafikken avvises fra Holmen-området.

De lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge forbedres vesentlig i området både med etablering av parkdraget og med krav om felles samlet uteoppholdsareal ved nye byggeprosjekter.

De private uteoppholdsareal er ivaretatt i planforslaget, selv om kravene er noe endret for småhuskvartalene. Fokus på minste samlede uteoppholdsareal på bakkeplan er positiv for barn og unge.

7.8 Sosial infrastruktur

Utbyggingspotensialet på mellom 25 og 65 leiligheter gir en potensiell befolkningsvekst på 50 – 130 nye bosatte i planområdet, noe som vil medføre behov for flere skole- og barnehageplasser. Både Trosvik og Trara har dårlig skolekapasitet. Det vil også bli behov for flere barnehageplasser i området. Det er per i dag ikke konkrete utbyggingsinteresser i området. Utbygging er avhengig av private som ønsker å investere i området.

Planforslag er i tråd med kommunens mål om at 60 % av all ny boligbygging skal skje innenfor byområdet. Utbyggingspotensial må sees i sammenheng med de andre utviklingsområder i denne delen av byen og behov for flere skole- og barnehageplasser bør vurderes kontinuerlig gjennom kommunens boligbyggeprogram.

7.9 Universell tilgjengelighet

Universelt tilgjengelighet har vært styrende for utvikling av konseptet til landskapsplanen for grøntdraget og de fleste oppholdsområder vil være universelt tilgjengelig. I den videre prosjekteringen er det viktig at hensyn til blinde og svaksynte i form av blant annet ledelinjer ivaretas. Det bør også være fokus på valg av planter som er minst mulig allergifremkallende.

7.10 Energibehov – energiforbruk

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og større utbygginger i området forventes tilkoblet til fjernvarme. For øvrig forutsettes det at krav gitt i Byggteknisk forskrift etterkommes.

7.11 Områdestabilitet

Rasfare er vurdert i notatet Veumbekken – Områdestabilitet iht. NVEs veileder 7/2014, Norconsult AS, 02.02.2015. Notatet er gjennomgått og oppsummert etter oppdaterte myndighetskrav og NVEs veileder 1/2019 i mai 2023.

Det er gjennomført grunnundersøkelser langs Veumbekken. Laboratorieundersøkelsene av disse prøvene har ikke påvist kvikkleirene. Grunnvannsnivå antas å ligge 1-1,5 m under terreng (ca. ved havnivå).

Området som reguleres er delt opp i to soner for vurdering av områdestabilitet. I området nord for Borggata vurderes lokal stabilitet å være uproblematisk. Området sør for Borggata (på Trosvikstranda) vurderes særskilt på grunn av terrenghelning i strandsonen mot Vesterelva. Tiltaket vurderes å ikke påvirke områdestabiliteten negativt, men det påpekes at evt. erosjon i strandsonen bør stoppes ved erosjonssikring.

I den videre detaljeringen av prosjektet bør erosjonssikring i sammenheng med bekkeutløpet vurderes.

7.12 Flomfare

Reguleringsområdet er i dag utsatt for flom fra Veumbekken og på grunn av stormflo.

Åpning av Veumbekken som foreslått vil øke kapasiteten av dagens kulvert og redusere hyppigheten av oversvømmelser oppstrøms kulvertinnløpet. Det vil forbedre flomsituasjonen vesentlig i planområdet. Utforming av kulvertinnløpet og eksisterende kanal nord for Oslogata vil også ha innflytelse på flomrisiko i Holmenområdet. De ligger utenfor planområdet. Det vil fortsatt være oversvømmelse ved kulvertinnløpet, som fører til at vann vil renne ned Holmegata mot den gjenåpnede bekken frem til at kulverten ovenfor

Oslogata utbedres. Utforming av den gjenåpnede bekken bør gjøres slik at vann som strømmer sørover langs Holmegata føres tilbake til den gjenåpnede bekken.

Stormflonivåene i planområdet vil ikke bli endret, og området vil fortsatt bli utsatt for flom fra stormflo. Dette er hensyntatt gjennom hensynssone for stormflo i tråd med kommuneplanen, med tilhørende bestemmelser for sikring.

7.13 Støy og luftforurensning

Støy og luftforurensning i planområdet er i dag i vesentlig grad knyttet til veitrafikk i Holmegata. Når bilgaten i Holmegata erstattes med et parkdrag vil situasjonen i Holmenområdet bli vesentlig forbedret. Boligkvalitet i området vil forbedres, spesielt langs Holmegata. Omfordeling av gjennomgangstrafikken på hovedveinettet vil ikke ha noen vesentlig innvirkninger på trafikkmengder på hovedveinettet og dermed ikke påvirke støy- og luftkvalitet langs hovedveinett i merkbar grad.

Arbeidet med ombygging av Borggata til tofeltsvei med fortau og sykkelfelt på begge sider ligger i planforslaget for Trosvikstranda. Framtidig situasjon i forhold til støy og luftforurensing langs Borggata vil være en del av denne planen. Planforslaget for Veumbekken - Holmen legger imidlertidig føringer for at det ved detaljering av boligprosjekter langs Borggata skal finnes løsninger som ivaretar anbefalte støygrenser gitt i i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

7.14 Forurensing i grunnen

Det er gjort en innledende studie med vurdering av mistanke om forurensning, og en orienterende undersøkelse av grunnen. Prøvetaking ble gjennomført den 29. juni 2011. Det ble boret i 12 prøvepunkter og tatt ut jordprøver fra fire ulike dyp. Jordprøvene er analysert for tungmetaller (8), oljeforbindelser (C5-C35), PAH (16); BTEX og PCB (7). To prøver ble i tillegg analysert for klorerte pesticider, klorerte benzener, flyktige halogenerte hydrokarboner og klorfenoler. Resultatene vurderes i henhold til Klif-veilederen Tilstandsklasser for forurenset grunn (TA-2553/2009) og normverdier for forurenset grunn for de stoffer hvor tilstandsklasser ikke er utarbeidet.

Resultatene viser at det er rene masser (tilstandsklasse 1 for forurenset grunn) i fem punkter i Holmegata. I tre punkter er grunnen i tilstandsklasse 2. Det er bly, benzo(a) pyren og PAH som har forhøyde konsentrasjoner. Kilden til disse er sannsynligvis diffus forurensning gjennom en årrekke, bl.a. fra trafikk. I henhold til Klif-veilederen Tilstandsklasser for forurenset grunn (TA-2553/2009), kan masser i tilstandsklasse 2 bli liggende eller gjenbrukes på området, men hvis de ikke skal gjenbrukes må de leveres til godkjent mottak for forurensede masser.

I henhold til norsk regelverk må det dokumenteres før anleggsstart at eventuell forurensing i grunn er fjernet / behandlet og pålagt opprydding må ha funnet sted. Det ble ikke avdekket informasjon som sier at grunnen i området er uegnet for utbygging.

7.15 Økonomiske konsekvenser

I tillegg til opparbeidelse av parkdraget i Holmegata vil planforslaget medføre behov for videre prosess i forhold til eiendomserverv. Det vil bli en kostnad for Fredrikstad kommune knyttet til denne prosessen og til de endelige eiendomskjøp/grunnerverv/erstatning. Eiendommer som midlertidig kjøpes av kommunen for å så videreselges for utvikling må ha mellomfinansiering.

Store deler av kostnadene for åpning av Veumbekken i Holmegata forutsettes dekket av vann- og avløpsmidler. Den delen av prosjektet som er knyttet til byutvikling forutsettes dekket av bymidler. Økt andel grøntareal og åpning av Veumbekken vil også medføre økte utgifter for drift og vedlikehold.

7.16 Næringsinteresser

Med økt befolkningsvekst vil sentrumsnære områder bli mer attraktive for boliger, kunnskapsbasert næring og service. Sonedeling av Holmenområdet for biltrafikk vil samtidig endre adkomstforhold og eksponering av dagens bedrifter i byen.

Dagens forutsetninger for næringsliv vil derfor endre seg. I dag er mange bedrifter plassert i området, fordi det var tilgang til rimelige tomter eller det var bra tilkobling til hovedveinettet.

Mål med revitalisering av området er ikke utelukket forenlig med dagens næringsaktivitet. Det vil påtvinge endringer. Aktivitet som forutsetter stor andel

lagervirksomhet, større arealer til parkering og mye tungtrafikk bør på sikt flyttes til andre områder i byen som er bedre egnet til den type aktivitet enn i sentrumsnære boligområder.

Etablering av parkdraget og frigjøring av Holmegata for biltrafikk vil styrke bokvaliteten i området og dermed øke attraktivitet til utleie av boliger i planområdet.

7.17 Levekår og folkehelse

Holmen er preget av en høy andel hus med flere husholdninger og en stor andel leietagere. Sonen har høy turnover (flytting), det er en høy andel lavinntekt, kombinert med en høy andel stønadsmottakere. Holmen er et av områdene i Fredrikstad som har store levekårsutfordringer.

Byplangrepet med åpning av Veumbekken og utvikling av parkdraget vil bli en generator for revitalisering av Holmen. Krav til ny bebyggelse i området vil styrke bokvaliteten.

Utvikling av bynære rekreasjonsområder og fokus på å utvikle gode alternativer til bilkjøring gir fysiske forutsetninger for å utvikle en sunn livsstil og kan påvirker beboerne til en mer bærekraftig adferd.

7.18 Juridiske forhold

Deler av området som reguleres til parkdrag ligger på privat grunn. For å realisere planforslaget må kommunen derfor erverve grunn. I tillegg forutsetter tiltaket rivning i noen tilgrensende byggeområder. For å realisere planforslaget må kommunen derfor være innstilt på å erverve grunn, innløse dagens bebyggelse eller ekspropriere eiendommer med beliggenhet i grøntdrag og tilliggende byggeområder.
Forslagsstiller legger imidertidig til grunn at dette i hovedsak skal skje ved frivillige avtaler. Innledende samtaler ble gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Etter vedtatt plan skal man gå inn i forhandlinger med hver enkelt grunneier om frivillige avtaler om kjøp av grunn. Noen grunneiere av viktige tilgrensende byggeområder har kommunisert at de ønsker å utvikle tomtene i egen regi. Det er noe kommunen vil legge stor vekt på.

Planen endrer adkomstforhold for alle eiendommer langs Holmegata, hvor adkomst ikke kan løses fra sidegatene. Retten til adkomst opprettholdes via gangvei eller gang-sykkelvei i grøntdraget. Antall tillatte parkeringsplasser på tomten begrenses for å skjerme gang- og sykkelveisystemet for mer biltrafikk enn nødvendig.

7.19 Solforhold

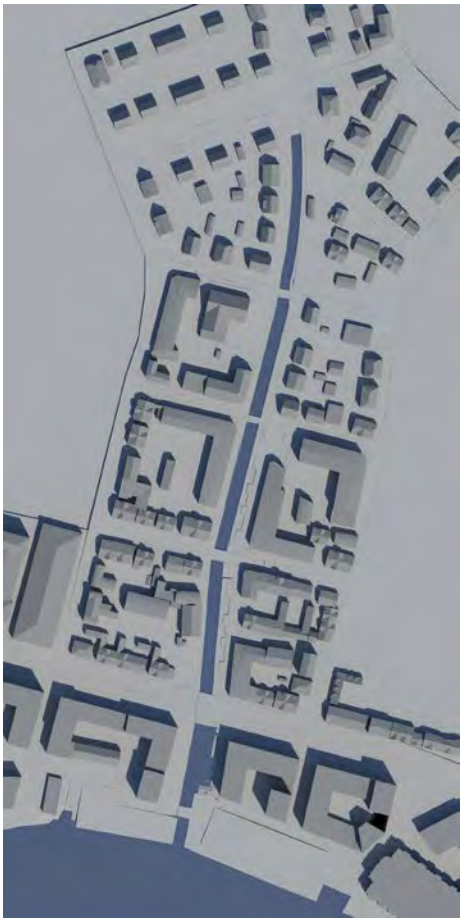
Fortetting vil medføre endrede solforhold. Konsekvensene er vurdert i sol- og skyggeanalyse. Det oppstår ingen forhold som er utypisk for området eller som medfører vesentlige negative konsekvenser for boforholdene i området. Kommunen har et mål om fortetting innenfor eksisterende byområde. Holmen er et sentrumsnært boligområde, hvor en må regne med at fortetting vil endre solforholdene noe.

Solforhold på Trosvikstranda er ikke vurdert gjennom planforslaget for Veumbekken. Illustrasjonene nedenfor inneholder ikke det foreslåtte utbyggingsvolum fra 2023. Det henvises til planforslaget for Trosvikstranda for vurderinger av solforhold for den foreslåtte bebyggelsen i Trosvikstranda-prosjektet.

21. mars klokken 12.00

21. mars klokken 1500

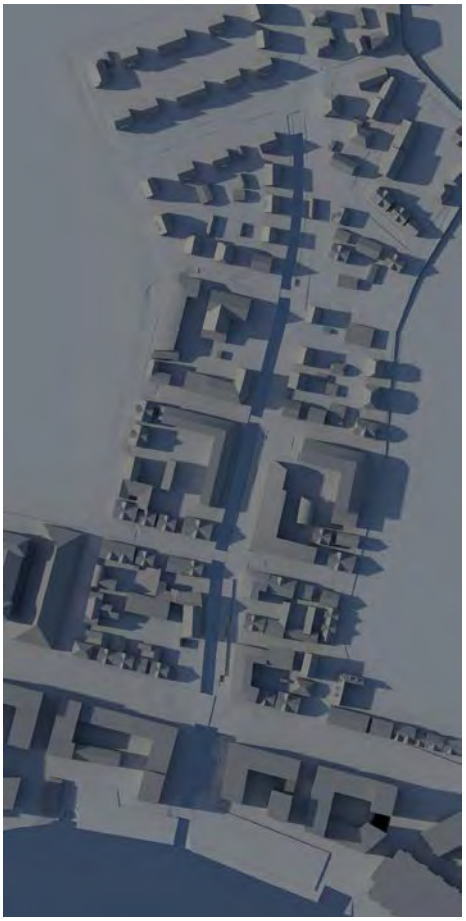
21. juni klokken 0900



21. juni klokken 1200

21. juni klokken 1500

21. juni klokken 1900



8 VEDLEGG

Vurdering av styrket vern, 22.06.2023

Risiko- og sårbarhetsanalyse, 19.10.2023

Biologisk mangfold, 13.09.2023

Landskapsplan, 30.04.2012, revidert 20.09.2023

Vurdering av områdestabilitet, 11.05.2023, revidert 22.01.2025

Notat brann, 29.05.2015

Flomanalyse, 17.10.2023, revidert 24.10.2023

DIVE-analyse for Holmen i Fredrikstad, 23.05.2017

Utvikling av det bevaringsverdige bygningsmiljø i planområdet, 25.04.2015

Trafikkanalyse Veumbekken, september 2010

Endringer med bakgrunn i planforslag for Trosvikstranda, 23.04.2024

Høringsuttalelser

Oppsummering Workshop med ungdommer, 6. november 2014

Norconsult

Notat

Oppdragsgiver: **Fredrikstad kommune, teknisk drift**
Oppdragsnr.: **5133585** Dokumentnr.: **Reg-02**

Til: Fredrikstad kommune, TD
Fra: Norconsult AS v/Berit Bjørnsen
Dato 2023-06-22

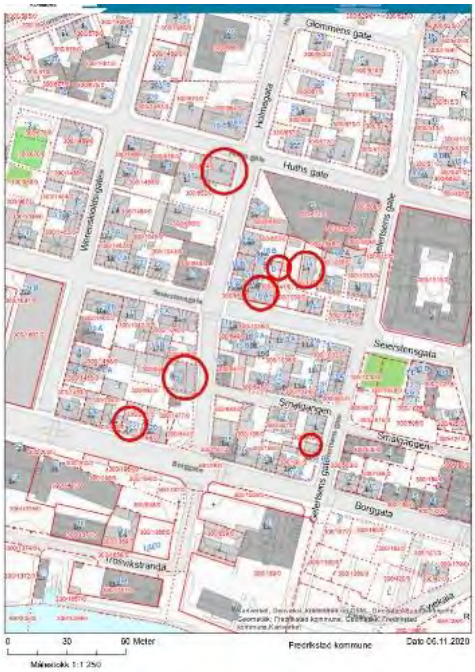
Notat: Vurdering av styrket vern

Bakgrunn

Planforslaget forutsetter at noen bygninger innenfor hensynssone bevaring rives, både for å gi det nødvendige tverrsnittet til parkdraget og for å reetablere den typiske kvartalsstrukturen mot parkdraget. Planforslaget, som det forelå til offentlig ettersyn i 2015/16, styrker derfor bevaring i kvartalene langs Holmegata, som viktig avbøtende tiltak.

Reguleringsplanforslaget fra 2015 gir en presisering av allerede foreliggende regulering som bevaringsområdet, ved å konkretisere bygninger som skal bevares. I tillegg til bebyggelsen som ble pekt ut i planarbeidet i 2015, vises det i vedtaket fra Bystyret, den 11.02.2021, til ytterlige bygninger som skal vurderes underlagt et sterkere vern. «Vedlagte kartutsnitt (vedlegg 7) viser bygg som skal vurderes underlagt et sterkere vern, alternativt ved flytting. Berørte grunneiere involveres i prosessen».

Figur 1: Bebyggelse som er foreslått til bevaring i 2015



Figur 2: Vedlegg 7 – bebyggelse som skal vurderes

Vurdering

Bebyggelse som henvender seg til det offentlige gatenettet.

Bebyggelsen som er pekt ut fra bystyret er ikke bevaringsverdig som enkeltstående bygg, men må sees i sammenheng med bygningsmiljøet på Holmen.

Sentralt i bevaringsstrategien for Holmen er videreføring av dagens bygningsstruktur og skala, samt å peke ut bygninger som er særlig viktig for det spesielle bygningsmiljøet. Det er hovedsakelig i det offentlige gaterommet at bygningsmiljøet vil oppleves av de fleste, og det er her det er særlig viktig å videreføre bygningsmiljøets særpreg.

Bygninger som henvender seg til det offentlige gatenettet vil ytterlig styrke opplevelsen av kvartalsstrukturen. Ved nybygging anbefaler Dive analysen for Holmen fra 2017 en komplementering i tråd med opprinnelig struktur: «Forsiktig innfil-bebyggelse/nye erstatninger kan tillates der det er hull i strukturen».(side 35 tabell 4-1 Handlingsrom). Særlig hjørnebebyggelsen i kvartalene er vesentlig for at ny bebyggelse langs gateløp vil oppfattes som innfill bebyggelse i eksisterende strukturer. Følgende bygninger foreslås regulert til bebyggelse som skal bevares:

- Huthsgate 9
- Borggata 22
- Holmegata 9
- Gelertsens gate 1 (garasje)

Figur 3: Revidert planforslag: «bebyggelse som skal bevares» i oransje

Seierstens gate 18 a

Figur 4: Seierstens gate 18a sett fra Seierstens gate og fra gårdsrommet.

Seierstens gate 18a ligger med brannvegg mot bebyggelsen langs Holmegata. Ved fjerning av bebyggelse langs Holmegata vil Seierstens gate 18a ligge i kvartalets hjørne og brannveggen blir eksponert mot Holmegata. Bygningen inngå i dag som en integrert del av en felles bygningsmasse med bebyggelse i indre gårdsrom.

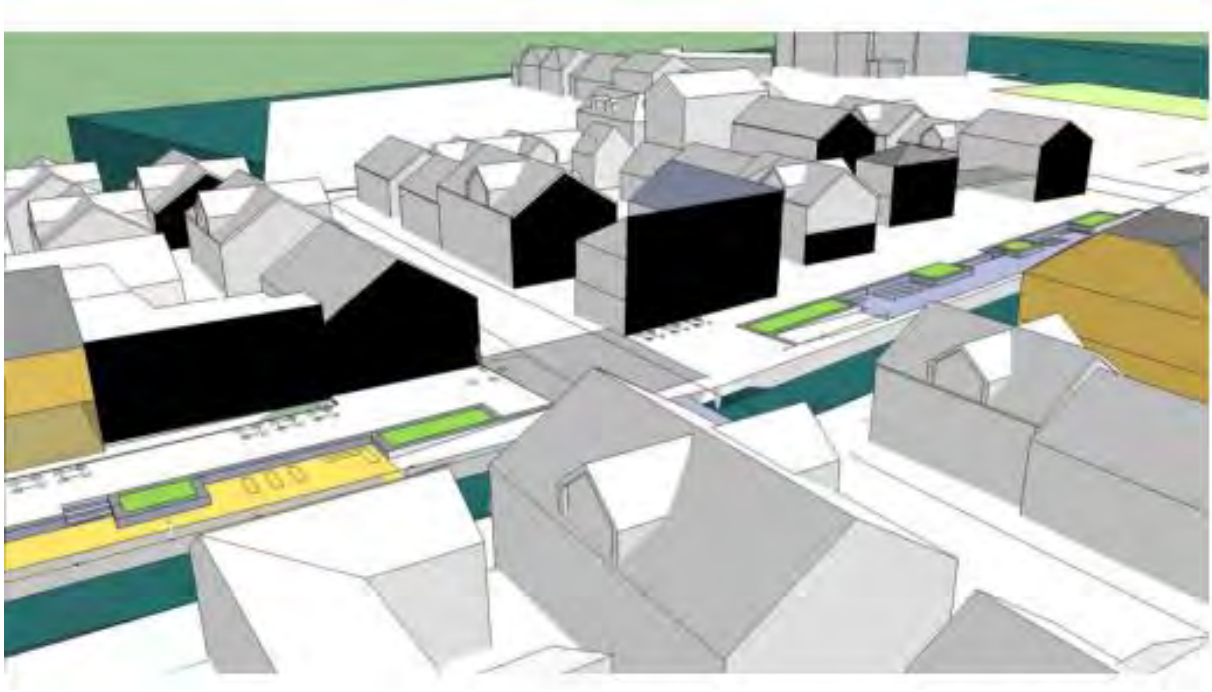
Seierstens gate 18a må bygges om hvis bygningen skal bevares. Det bør kunne vurderes i den videre detaljeringen om og hvordan bebyggelsen kan inngå i reetablering av kvartalsstrukturen eller om det kan oppnås bedre kvaliteter med å fjerne bebyggelsen. Konkluderes det med at det beste alternativet er å bygge nytt, er det satt krav til publikumsrettet virksomhet med inngang fra hjørnet i tråd med den historiske bygningsstrukturen, noe som vil gi et positivt bidrag til bygningsmiljøet.

Selv om Seierstens gate 18a ikke er foreslått regulert til bebyggelse som skal bevares, er det underlagt bestemmelser knyttet til sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø. Forutsetningen for fjerning av bebyggelsen er at ny bebyggelse bidrar positivt til bygningsmiljøet. Krav til ny bebyggelse er nedfelt i bestemmelsene §8-2 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø H570_1 og §5-1 Felles bestemmelser for småhuskvartalene. Det er satt krav om dokumentasjon og beskrivelse hvordan vernehensyn er ivaretatt og det skal forelegges regional kulturmyndighet til uttalelse før det fattes vedtak. Oppfylles ikke kravene så kan søknaden om rivning i bevaringsområdet avslås.

Bebyggelse i gårdsrom

Seierstens gate 18a

I kvartalene der bebyggelsen må rives, for å gi plass til grøntdrag og åpen kanal, vurderes det som særlig viktig for bygningsmiljøet at kvartalsstrukturen gjenetableres for å hensynta grøntdragets viktige betydning som byrom. Reguleres bebyggelsen i gårdsrom til bevaring vil dette gi vesentlige begrensninger for etablering av ny bebyggelse, som er viktig for å reetablere kvartalsstrukturen. Brannvegger fra eksisterende bygg vil dominere og svekke opplevelsen av bygningsmiljøet fra gaterommet. Dette vurderes derfor mot sin hensikt og bebyggelsen i gårdsrom til Seierstensgate 18 forutsettes derfor fjernet.



Figur 5: Situasjon etter rivning av husrekken som henvender seg Holmegata. Sorte vegger er lukkete fasader og brannvegger

Figur 6: Bebyggelse som forutsettes fjernet

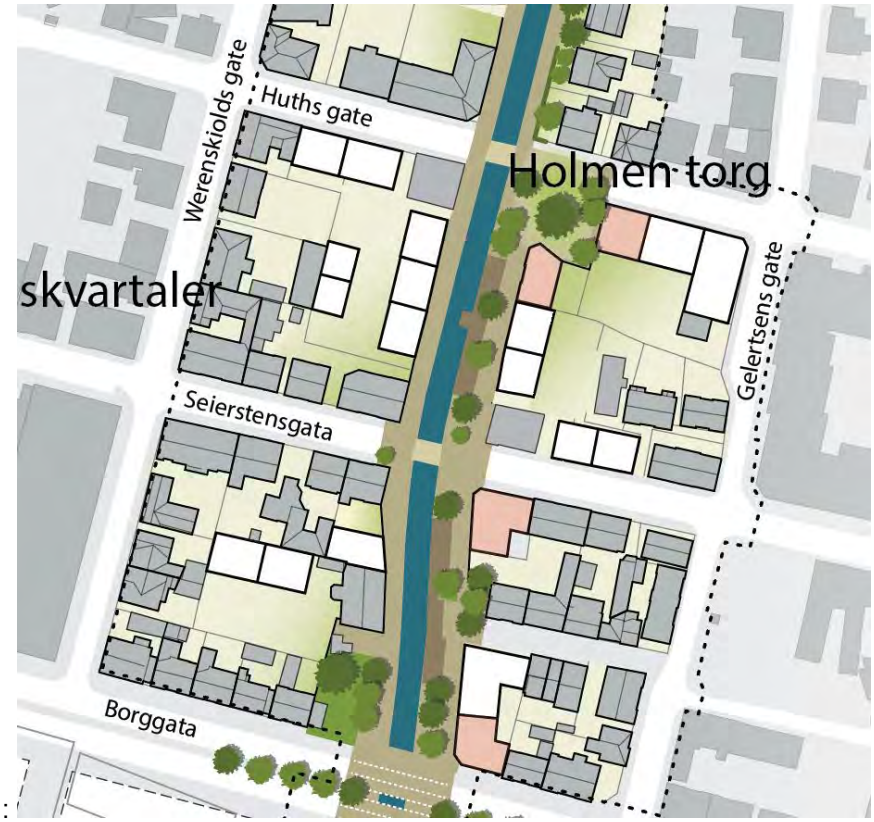
Seierstensgata 14

Seierstensgata 14 er et trebygg i en etasje med saltak og beliggenhet internt i kvartalet. Selv om bebyggelsen ikke henvender seg til gaterommet anbefaler DIVE analysen fra 2017 at gårdsrom ikke bør fortettes med nye, store bolighus. Seierstensgata 14 foreslås derfor regulert til bebyggelse som skal bevares.

Figur 7: Revidert planforslag 2023: I områder markert med rødt skal bebyggelsen fjernes for muliggjør åpning av Veumbekken, etablering av parkdraget og reetablering av kvartalsstrukturen. Bebyggelsen i oransje kan ikke fjernes. Bebyggelse i lyseorange videreføres fra planforslag i 2015/2016, bebyggelse i mørkeoransje er nye forslag iht. bystyrevedtak fra 2021

Konsekvenser

Konsekvenser av styrket vern er særlig knyttet til utbyggingspotensial i området. Det bør balanseres mellom bevaring og potensial for utbygging for å gi gode nok rammer for etablering av ny bebyggelse som definerer byrommet, særlig langs parkdraget.



Figur 8: Utkast illustrasjonsplan, utbyggingspotensial

1	2023-06-22	Notat til oppdragsgiver	BEB	ANDHOE	BEB
Versjon	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet**	**Fagkontrollert**	**Godkjent**

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Fredrikstad kommune

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Detaljregulering for Veumbekken - Holmen

Oppdragsnr.: **5133585** Dokumentnr.: **ROS-100** Versjon: **J03** Dato: **2023-10-19**

Norconsult

Oppdragsgiver:	Fredrikstad kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:	Anders Granli-Pettersen
Rådgiver:	Norconsult AS, Apotekergaten 14, NO-3187 Horten
Oppdragsleder:	Berit Bjørnsen
Fagansvarlig:	Tore Andre Hermansen
Andre nøkkelpersoner:	Marte Elverum

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
J03	2023-10-19	Mindre justering etter kommentar fra oppdragsleder	MarElv	ToAHe	BEB/ANHB
J02	2023-10-18	For bruk	MarElv	ToAHe	
A01	2023-10-18	For fagkontroll	MarElv		

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Med utgangspunkt i forslag til detaljregulering for Veumbekken - Holmen, er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne skal etterkomme plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. § 4.3).

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Flom
- Havnivåstigning/stormflo
- Dambrudd
- Transport av farlig gods
- VA-anlegg og ekstremnedbør (overvannshåndtering)

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for dambrudd, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Analysen av dambrudd viste akseptabel risiko, men hvor tiltak må vurderes. Det er formulert følgende risikoreduserende tiltak:

- Tiltakshaver må informere aktuelle dameiere i forbindelse med planarbeid. Ny infrastruktur eller endret bruk nedstrøms fra et anlegg kan innebære behov for endring av konsekvensklasse for damanleggene.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet i 5.2 og må følges opp i det videre planarbeidet.

Innhold

1 Innledning 5
1.1 Bakgrunn 5
1.2 Forutsetninger og avgrensninger 5
1.3 Begreper og forkortelser 5
1.4 Styrende og veiledende dokumenter 6
2 Om analyseobjektet 8
2.1 Beskrivelse av analyseområdet 8
2.2 Planlagt tiltak 8
3 Metode 12
3.1 Innledning 12
3.2 Fareidentifikasjon 12
3.3 Sårbarhetsvurdering 12
3.4 Risikoanalyse 13
3.4.1 Kategorisering av sannsynlighet og konsekvens 13
3.4.2 Vurdering av risiko 13
3.5 Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak 14
3.6 Krav i Byggteknisk forskrift 14
4 Fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering 16
4.1 Innledende farekartlegging 16
4.2 Vurdering av usikkerhet 17
4.3 Sårbarhetsvurdering 17
4.3.1 Sårbarhetsvurdering – ustabil grunn (områdestabilitet) 18
4.3.2 Sårbarhetsvurdering – flom 19
4.3.3 Sårbarhetsvurdering – havnivåstigning og stormflo 20
4.3.4 Sårbarhetsvurdering – dambrudd 23
4.3.5 Sårbarhetsvurdering – transport av farlig gods 25
4.3.6 Sårbarhetsvurdering – VA-anlegg og ekstremnedbør (overvannshåndtering) 26
5 Konklusjon og oppsummering av tiltak 28
5.1 Konklusjon 28
5.2 Oppsummering av tiltak 28
Vedlegg 1 – Risikoanalyse 30
Referanser 31

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Plan- og bygningsloven [1] stiller krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) ved all arealplanlegging, jf. § 4.3: "Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta en slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap."

Byggteknisk forskrift (TEK 17) gir sikkerhetskrav til naturpåkjenninger (TEK 17 § 7-1 til § 7-4), og det er gitt et generelt krav om at byggverk skal utformes og lokaliseres slik at det er tilfredsstillende sikkerhet mot fremtidige naturpåkjenninger. Videre stiller NVEs retningslinjer 2-2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» [2] krav om at det ikke skal bygges i utsatte områder. Tilsvarende gir også andre lover og forskrifter krav om sikkerhet mot farer. Blant annet skal det tas hensyn til beregninger om fremtidens klima. Se oversikt over styrende dokumenter i kapittel 1.4.

Denne ROS-analysen vurderer og analyserer relevante farer, sårbarheter og risikoforhold ved det aktuelle planområdet, og identifiserer behov for sårbarhets- og risikoreduserende tiltak i forbindelse med fremtidig utvikling av området. Forhold knyttet til forventet fremtidig klima er en integrert del av analysen.

1.2 Forutsetninger og avgrensninger

Følgende forutsetninger og avgrensninger er gjeldende for denne analysen:

- ROS-analysen er en overordnet og kvalitativ grovanalyse.
- Den er avgrenset til temaet samfunnssikkerhet slik dette brukes av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).
- Analysen omfatter farer for tredjeperson, og tap av stabilitet og materielle verdier.
- Vurderingene i analysen er basert på foreliggende dokumentasjon om prosjektet.
- Analysen tar for seg forhold knyttet til driftsfasen (ferdig løsning), dersom ikke helt spesielle forhold som har betydning under anleggsfasen avdekkes.
- Analysen omhandler enkelthendelser, ikke flere uavhengige og sammenfallende hendelser.

1.3 Begreper og forkortelser

Tabell 1-1 Oversikt over begreper og forkortelser

Uttrykk	Beskrivelse
Fare	Forhold som kan føre til en uønsket hendelse
Konsekvens	Tap av verdier som følge av en uønsket hendelse
Risiko	Usikkerhet knyttet til om en uønsket hendelse vil inntreffe og hvilke konsekvenser den kan få
Risikoanalyse	Systematisk framgangsmåte for å beskrive risiko
Risikoreduserende tiltak	Tiltak som påvirker sannsynligheten for eller konsekvensen av en uønsket hendelse. Risikoreduserende tiltak består av forebyggende tiltak og konsekvensreduserende tiltak

Uttrykk	Beskrivelse
Samfunnssikkerhet	Evnen samfunnet har til å opprettholde viktige samfunnsfunksjoner og å ivareta borgernes liv, helse og grunnleggende behov under ulike former for påkjenninger
Sannsynlighet	Hvor trolig det er at en hendelse vil inntreffe
Sårbarhet	Analyseobjektets manglende evne til å motstå uønskede hendelser eller varige påkjenninger, samt å opprettholde eller gjenoppta sin funksjon etterpå
Uønsket hendelse	Hendelse som kan medføre tap av verdier
DSB	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
NGU	Norges geologiske undersøkelse
NVE	Norges vassdrags- og energidirektorat
SVV	Statens vegvesen
DSA	Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet

1.4 Styrende og veiledende dokumenter

Under vises en oversikt over styrende og veiledende dokumenter som er grunnlag for denne ROS-analysen.

Tabell 1-2 Styrende og veiledende dokumenter

Tittel	Dato	Utgiver
NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger	2021	Standard Norge
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)	2008	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift – TEK 17). FOR-2017-06-19-840	2017	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Veiledning om tekniske krav til byggverk	2017	Direktoratet for byggkvalitet
Brann- og eksplosjonsvernloven	2002	Justis- og beredskapsdepartementet
Storulykkeforskriften	2016	Justis- og beredskapsdepartementet
Forskrift om strålevern og bruk av stråling	2016	Helse- og omsorgsdepartementet
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging	2017	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
NVEs retningslinjer nr. 2-2011: Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22. mai 2014	2014	Norges vassdrags- og energidirektorat
Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven	2010	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	2018	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
NVE-veileder nr. 1/2019: Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.	2019	Norges vassdrags- og energidirektorat
NVE veileder Nr. 4/2022 Rettleiar for handtering av overvant i arealplanar	2022	Norges vassdrags- og energidirektorat
Sikkerhet mot skred i bratt terreng. Utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak.	2020	Norges vassdrags- og energidirektorat

Tittel	Dato	Utgiver
Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging - Grunnlag for innsigelse.	2017	Norges vassdrags- og energidirektorat
Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaks-behandling. Rundskriv H-5/18	2018	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Bebyggelse nær høyspenningsanlegg	2017	Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet
Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging	2016	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Sea Level Change for Norway	2015	Kartverket, Nansensenteret og Bjerknessenteret
Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging	2015	Klimatilpasning Norge
Klimahjelperen	2015	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Økt sikkerhet og beredskap i vannforsyningen - Veiledning	2017	Mattilsynet mfl.
Nasjonal trusselvurdering	2023	Politiets sikkerhetstjeneste
Politiets trusselvurdering	2023	Politidirektoratet

2 Om analyseobjektet

2.1 Beskrivelse av analyseområdet

Planområdet ligger nordvest for Fredrikstad sentrum og omfatter Holmegate med tilgrensende bebyggelse fra Oslogata i nord til Vesterelva/Trosvikstranda i sør.

Innenfor planområdet er det hovedsakelig bolig med innslag av næringsvirksomhet i form av matservering, dagligvarehandel, små butikker, verksted / håndverkere og tjenesteyting. Det er ingen skoler eller barnehager i planområdet. Nærmeste barneskole er Tara skole som ligger ca. 600 meter fra planområdet. Tidligere skole vest for planområdet er bygget om til leiligheter. Eldresenter i Holmen grenser til planområdet i øst.

Holmenområdet har en tydelig kvartalsstruktur med trehusbebyggelse i 1 til 2 etasjer. Utbygging her skjedde rundt 1880 /1890-tallet og fremstår i dag som et helhetlig bygningsmiljø. Holmegata er i dag en relativt smal bygate. Gata er sterkt trafikkert, og området bærer preg av belastninger fra biltrafikken. Veumbekken, eller Evja som den søndre delen av Veumbekken ble kalt, rant til dels gjennom området, men ble gravd ned på 1920-tallet.

Figur 2-1 Dagens situasjon

2.2 Planlagt tiltak

Hensikten med planen er å legge til rette for åpning av Veumbekken og utvikling av et grøntdrag i Holmegate. Grøntdraget skal opparbeides til en attraktiv forbindelse for gående og syklende og en bypark med unike kvaliteter og stor rekreativ verdi for nærmiljø.

Ideen for gjenåpning av Veumbekken har sin bakgrunn i behov for oppgradering av eksisterende VA-infrastruktur i Holmenområdet. Oversvømmelser langs Veumbekken de siste årene har satt området på dagsorden.

Det er en forutsetning for gjennomføring av tiltak at bebyggelse langs østsiden av Holmegata rives. Tomtene nærmest Holmegata vil bli en del av grøntdraget. Planforslaget legger opp til regulering fra område for bebyggelse og anlegg til område for grønnstruktur. 10 bygninger inkl. uthus forutsettes revet og 1 bygg forutsettes flyttet iht. til bevaringsstrategien for området.

Figur 2-2 Planlagt situasjon

For mer detaljert informasjon om planlagte tiltak henvises det til planbeskrivelsen [3].

3 Metode

3.1 Innledning

Analysen av risiko for menneskers liv og helse, stabilitet og materielle verdier følger hovedprinsippene i *NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger* [4]. Analysen følger også retningslinjene i DSBs veiledning *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* [5].

Risiko knyttes til uønskede hendelser, dvs. hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Det er derfor knyttet usikkerhet til både om hendelsen inntreffer (sannsynlighet) og omfanget (konsekvens) av hendelsen dersom den inntreffer. Vurdering av usikkerhet gjøres basert på det kunnskapsgrunnlaget som legges til grunn for ROS-analysen.

Det er gjennomført en innledende farekartlegging hvor relevante farer tas med videre til en sårbarhetsvurdering. Farer som vurderes med moderat eller høy sårbarhet, vurderes i en detaljert risikoanalyse i Vedlegg I.

Gjennom fareidentifikasjonen, sårbarhetsanalysen og risikovurderingene, vil det bli fremmet tiltak som foreslås implementert. Disse sårbarhets- og risikoreduserende tiltakene oppsummeres i kapittel 5.2.

3.2 Fareidentifikasjon

En fare er en kilde til en hendelse, eksempelvis brann, ekstrem vind, trafikkulykke. Farer er ikke stedfestet og kan representere en "gruppe hendelser" med likhetstrekk. En hendelse er konkret, eksempelvis med hensyn til tid, sted og omfang. I kapittel 4.1 gjøres det en systematisk gjennomgang av analyseobjektet i en tabell basert på DSBs veiledning *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* [5] og andre veiledninger utarbeidet av relevante myndigheter. Det benyttes oppdaterte kartgrunnlag til fareidentifikasjonen.

3.3 Sårbarhetsvurdering

Sårbarhet defineres ofte som analyseobjektets manglende evne til å motstå uønskede hendelser eller varige påkjenninger, samt å opprettholde eller gjenoppta sin funksjon etterpå. Robusthet er det motsatte, - fravær av sårbarhet.

De farer som fremstår som relevante gjennom innledende farekartlegging, tas videre til en sårbarhetsvurdering i kapittel 4.3. I denne analysen graderes sårbarhet slik:

Tabell 3-1 Sårbarhetskategorier

Sårbarhetskategori	Beskrivelse
Svært sårbart	Et vidt spekter av uønskede hendelser kan inntreffe der sikkerheten og områdets funksjonalitet rammes slik at akutt fare oppstår
Moderat sårbart	Et vidt spekter av uønskede hendelser kan inntreffe der sikkerheten og områdets funksjonalitet rammes slik at ulempe eller fare oppstår
Lite sårbart	Et vidt spekter av uønskede hendelser kan inntreffe der sikkerheten og områdets funksjonalitet rammes ubetydelig
Ikke sårbart	Et vidt spekter av uønskede hendelser kan inntreffe uten at sikkerheten og områdets funksjonalitet rammes

Det gjennomføres en detaljert risikoanalyse for farer hvor analyseobjektet fremstår som moderat eller svært sårbart.

3.4 Risikoanalyse

3.4.1 Kategorisering av sannsynlighet og konsekvens

De farer som fremstår med forhøyet sårbarhet i kapittel 4.3, tas videre til en detaljert hendelsesbasert risikoanalyse i Vedlegg I.

Hvor ofte en uønsket hendelse kan inntreffe, uttrykkes ved hjelp av begrepet sannsynlighet.

Konsekvensene er vurdert med hensyn til "Liv og helse", "Stabilitet" og "Materielle verdier".

Tabell 3-2 Sannsynlighetskategorier

Sannsynlighetskategori	Beskrivelse (frekvens)
1. Lite sannsynlig	Sjeldnere enn en gang hvert 1000 år
2. Moderat sannsynlig	Gjennomsnittlig hvert 100-1000 år
3. Sannsynlig	Gjennomsnittlig hvert 10-100 år
4. Meget sannsynlig	Gjennomsnittlig hvert 1-10 år
5. Svært sannsynlig	Oftere enn en gang per år

Tabell 3-3 Konsekvenskategorier

Konsekvenskategori	Beskrivelse
1. Svært liten konsekvens	Ingen personskade Ingen skade på eller tap av stabilitet* Materielle skader < 100 000 kr
2. Liten konsekvens	Personskade Ubetydelig skade på eller tap av stabilitet* Materielle skader 100 000 -1 000 000 kr
3. Middels konsekvens	Alvorlig personskade Kortvarig skade på eller tap av stabilitet* Materielle skader 1 000 000 - 10 000 000 kr
4. Stor konsekvens	Dødelig skade, en person Skade på eller tap av stabilitet med noe varighet* Store materielle skader 10 000 000 - 100 000 000 kr
5. Meget stor konsekvens	Dødelig skade, flere personer Varige skader på eller tap av stabilitet* Svært store materielle skader > 100 000 000 kr

** Med stabilitet menes svikt i kritiske samfunnsfunksjoner og manglende dekning av grunnleggende behov hos befolkningen.*

Sannsynlighets- og konsekvensvurdering av hendelser er bygget på erfaring (statistikk), trender (f.eks. klima) og faglig skjønn.

3.4.2 Vurdering av risiko

De uønskede hendelsene vurderes i forhold til mulige årsaker, sannsynlighet og konsekvens. Risikoreduserende tiltak vil bli vurdert. I en grovanalyse plasseres uønskede hendelser inn i en risikomatrise gitt av hendelsenes sannsynlighet og konsekvens.

Risikomatrisen har 3 soner:

GRØNN	Akseptabel risiko - risikoreduserende tiltak er ikke nødvendig, men bør vurderes
GUL	Akseptabel risiko - risikoreduserende tiltak må vurderes
RØD	Uakseptabel risiko - risikoreduserende tiltak er nødvendig

Akseptkriteriene for risiko er gitt av de fargede sonene i risikomatrisen nedenfor.

Tabell 3-4 Risikomatrise

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENS				
	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Meget stor
5. Svært sannsynlig					
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Moderat sannsynlig					
1. Lite sannsynlig					

3.5 Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak

Med risikoreduserende tiltak mener vi sannsynlighetsreduserende (forebyggende) eller konsekvensreduserende tiltak (beredskap) som bidrar til å redusere risiko, for eksempel fra rød sone og ned til akseptabel gul eller grønn sone i risikomatrisen. De risikoreduserende tiltakene medfører at klassifisering av risiko for en hendelse forskyves i matrisen.

Hendelser i matrisens røde områder – risikoreduserende tiltak er nødvendig
Hendelser som ligger i det røde området i matrisen, er hendelser (med tilhørende sannsynlighet og konsekvens) vi på grunnlag av kriteriene ikke kan akseptere. Dette er hendelser som må følges opp i form av tiltak. Fortrinnsvis omfatter dette tiltak som retter seg mot årsakene til hendelsen, og på den måten reduserer sannsynligheten for at hendelsen kan inntreffe.

Hendelser i matrisens gule områder – tiltak må vurderes
Hendelser som befinner seg i det gule området, er hendelser som ikke direkte er en overskridelse av krav eller akseptkriterier, men som krever kontinuerlig fokus på risikostyring. I mange tilfeller er dette hendelser som man ikke kan forhindre, men hvor tiltak bør iverksettes så langt dette er hensiktsmessig ut ifra en kost/nytte-vurdering.

Hendelser i matrisens grønne områder – akseptabel risiko
Hendelser i den grønne sonen i risikomatrisen innebærer akseptabel risiko, dvs. at risikoreduserende tiltak ikke er nødvendig. Dersom risikoen for disse hendelsene kan reduseres ytterligere uten at dette krever betydelig ressursbruk, bør man imidlertid også vurdere å iverksette tiltak også for disse hendelsene.

3.6 Krav i Byggteknisk forskrift

Når det gjelder kriterier for sannsynlighet og konsekvens knyttet til naturhendelser, slik som flom og skred, vil krav besluttet gjennom byggteknisk forskrift 2017 (TEK17) [6] være gjeldende ved utarbeidelse av planer for utbygging. Veiledningen til TEK 17 [7] gir retningsgivende eksempler på byggverk som kommer inn under de ulike sikkerhetsklassene for flom og skred.

TEK 17 § 7-2 Sikkerhet mot flom og stormflo

(1) Byggverk som er avgjørende for nasjonal eller regional beredskap og krisehåndtering skal ikke plasseres i flomutsatt område, dersom konsekvensen av flom vil føre til at beredskapen svekkes.

(2) For byggverk i flomutsatt område skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom etter tabellen under. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides. Dersom det er fare for liv, fastsettes sikkerhetsklasse som for skred, jf. § 7-3.

Tabell 3-5 Sikkerhetsklasse for flom

Sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F1	liten	1/20
F2	middels	1/200
F3	stor	1/1000

TEK 17 § 7-3 Sikkerhet mot skred

(1) Bygninger som er avgjørende for nasjonal eller regional beredskap og krisehåndtering skal ikke plasseres i skredfarlig område, dersom konsekvensen av et skred, herunder sekundærvirkninger av et skred, vil føre til at beredskapen svekkes.

(2) For byggverk i skredfareområde skal det fastsettes sikkerhetsklasse for skred etter tabellen under. Byggverk og tilhørende uteareal skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot skred, herunder sekundærvirkninger av skred, slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides.

Tabell 3-6 Sikkerhetsklasse for skred

Sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	liten	1/100
S2	middels	1/1000
S3	stor	1/5000

4 Fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering

4.1 Innledende farekartlegging

Nedenfor følger en oversikt over relevante farer for planområdet. Oversikten tar utgangspunkt i DSBs veiledning *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* [5], men tar også for seg forhold som etter faglig skjønn vurderes som relevante for dette analyseobjektet.

Tabell 4-1 Oversikt over relevante farer

Fare	Vurdering
NATURBASERTE FARER: naturlige, stedlige farer som gjør arealet sårbart og utsatt for uønskede hendelser	
Skredfare bratt terreng (snø, steinsprang, jord- og flomskred)	Det er ikke identifisert faresoner eller aktsomhetssoner for bratt terreng (NVE Atlas) i relevant nærhet til planområdet. *Temaet vurderes ikke videre.*
Ustabil grunn (områdestabilitet)	**Temaet er relevant for planområdet og vurderes.**
Flom i vassdrag (herunder isgang)	Planområdet ligger i et område som er kartlagt som faresone for flom. **Temaet er relevant for planområdet og vurderes.**
Havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning	**Temaet er relevant for planområdet og vurderes.**
Vind/ekstremnedbør (overvann)	Planområdet er ikke spesielt utsatt for vind som kan forårsake fare for liv og helse, stabilitet eller materielle verdier. Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstremnedbør. Vann- og avløpssystemet i Holme-området planlegges oppgradert, og **ekstremnedbør (overvannshåndtering) vurderes under temaet VA-anlegg.**
Skog- / lyngbrann	Skog-/lyngbrann er ikke relevant for planområdet. *Temaet vurderes ikke.*
Radon	TEK 17 legger til grunn at det ved nybygg kan være radon i grunnen. Tetting og ventilasjon skal dimensjoneres deretter. Krav går fram av § 13-5 i TEK 17. Det forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot radon i henhold til TEK 17 utføres ved oppføring av nye bygninger for personopphold. *Temaet vurderes ikke videre.*
VIRKSOMHETSBASERT FARE	
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Det ligger ingen slike industrianlegg i eller i nærheten av planområdet. Tiltaket legger heller ikke til rette for slik virksomhet. *Temaet vurderes ikke videre her.*
Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	Det ligger ikke anlegg som er potensielle kilder til større kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensning på eller i umiddelbar nærhet til planområdet. I anleggsperioden må entreprenør ivareta sikker drift av maskiner og kjøretøy for å unngå hendelser som fører til akutt forurensning. *Temaet vurderes ikke videre her.*
Transport av farlig gods	Det foretas, ifølge karttema fra DSB, transport av farlig gods i området. **Temaet vurderes.**
Elektromagnetiske felt	Det er traseer med høyspentkabler med lav spenning i området (11 kV). 1-22 kV ledninger kan gi økte magnetfelt i mange hus, men feltene er

Fare	Vurdering
	normalt under 0,4 μT, som er årsgjennomsnitt for utredning ved etablering av nye bygg eller høyspentanlegg [8].*Temaet vurderes ikke videre.*
Dambrudd	Det er flere demninger i nærheten av planområdet. **Temaet vurderes videre.**
INFRASTRUKTUR	
VA-anlegg/-ledningsnett	Store deler av vann- og avløpssystem i Holmeområdet trenger oppgradering. **Temaet vurderes.**
Trafikkforhold	Det vises til planbeskrivelsen og utarbeidet trafikkanalyse utført av COWI i forbindelse med mulighetsstudien for åpning av Veumbekken og stenging av Holmegata. Tiltak fremmet i analysen forutsettes implementert. *Temaet vurderes ikke videre her.*
Eksisterende kraftforsyning	Det forutsettes at nedgravde kabler hensyntas under anleggsarbeidet. *Temaet vurderes ikke videre her.*
Drikkevannskilder	Det ligger ikke drikkevannskilder i eller i nærheten av planområdet (GRANADA, Nasjonal grunnvannsdatabase). *Temaet vurderes ikke.*
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy	Byggteknisk forskrift (TEK17: § 11-17) setter krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy og det forutsettes at disse følges. *Temaet vurderes ikke videre her.*
Slokkevann for brannvesenet	Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 setter krav til slokkevann og det forutsettes at dette følges. *Temaet vurderes ikke videre her.*
SÅRBARE OBJEKTER	
Sårbare bygg*	Det er ingen skoler eller barnehager i planområdet. Holmen Eldresenter grenser til planområdet i øst, og må hensyntas mtp. støy og trafikksikkerhet i anleggsfasen. *Temaet vurderes ikke videre.*
TILSIKTEDE HANDLINGER: Forhold ved analyseobjektet som gjør det sårbart for tilsiktede handlinger	
	Det er ingen forhold ved analyseobjektet som gjør at det er utsatt for tilsiktede handlinger gitt dagens trusselbilde. *Temaet vurderes ikke.*

**"Sårbare bygg" samsvarer med datasettet i kartinnsynsløsningen til DSB og omfatter barnehager, lekeplasser, skoler, sykehus, sykehjem, bo- og behandlingssenter, rehabiliteringsinstitusjoner, andre sykehjem/aldershjem og fengsler.*

4.2 Vurdering av usikkerhet

Denne analysen har lagt til grunn eksisterende dokumenter og kunnskap om planområdet. Dersom forutsetningene for analysen endres kan det medføre at de vurderinger som er gjort i ROS-analysen ikke lenger er gyldige, og en revisjon av analysen bør da vurderes. Mangelfulle historiske data og usikre klimaframskrivninger er eksempler på at det kan være usikkerhet knyttet til vurderinger som gjøres i slike kvalitative analyser. Dette tilsier at det ikke er mulig å beregne eller vurdere eksakt sannsynlighet for at en hendelse inntreffer, og konsekvensen av den dersom den inntreffer. Vurderingene er derfor basert på eksisterende kunnskap, erfaring og faglig skjønn, og vil derfor medføre en viss grad av usikkerhet.

4.3 Sårbarhetsvurdering

Følgende farer fremsto i fareidentifikasjonen som relevante, og det gjøres en sårbarhetsvurdering av disse:

- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Flom
- Havnivåstigning/stormflo
- Dambrudd
- Transport av farlig gods
- VA-anlegg og ekstremnedbør (overvannshåndtering)

4.3.1 Sårbarhetsvurdering – ustabil grunn (områdestabilitet)

Det er i forbindelse med planarbeidet for detaljreguleringen utarbeidet en geotekniskvurdering av områdestabilitet [9] iht. NVEs veileder 1/2019 [10]. Området som reguleres er delt opp i to soner for vurdering av områdestabilitet (Figur 4-1).

Figur 4-1 Vurderte soner

Geoteknisk vurdering konkluderer med følgende:

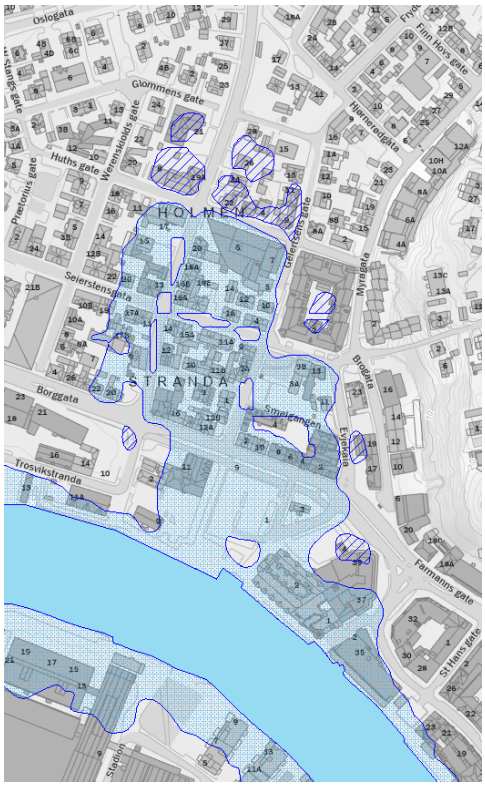
- Sone 1: Det konkluderes med at det *ikke* er fare for områdeskred i sprøbruddmaterialet i, eller rundt, sonen. Det er derfor ikke krav til videre utredninger, og heller ikke behov for ekstra tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred i sone 1.
- Sone 2: Sone 2 er definert som et aktsomhetsområde pga. skråningen ved strandsonen mot Vesterelva. Løsneområdet strekker seg imidlertid ikke inn i sone 1, og det er derfor ingen fare for at den planlagte bebyggelsen i sone 1 påvirkes av løsneområdet. Tiltakskategori K1 er valgt for sone 2, fordi tiltaket vurderes som et terrenginngrep av begrenset størrelse. Det er dermed ikke nødvendig å identifisere, avgrense og faregrads-evaluere faresoner. Evt. erosjon i strandsonen må imidlertid stoppes ved erosjonssikring.

Evt. spunt- og planarbeid kan prosjekteres og utføres iht. vanlig praksis. Strandsonen må sikres mot erosjon som kan gi negativ påvirkning av stabiliteten.

Planområdet vurderes dermed som lite sårbart for temaet.

4.3.2 Sårbarhetsvurdering – flom

Planområdet er innenfor kartlagt flomsone og kommunens faresone for flom H320 (se Figur 4-3). For å ivareta kravene i TEK 17 når det gjelder sikkerhet mot flom, må byggverk beregnet for personopphold, herunder boliger, plasseres slik at disse sikres mot flom med 200-års gjentaksintervall. Figur 4-2 viser flomutsatte områder ved en 200-årsflom og lavpunkter i området (NVE Atlas).



Figur 4-2 Flomutsatt område ved 200-års flom (NVE Atlas)

Norconsult har gjennomgått og beskrevet forhold tilknyttet flo- og flomforhold i Vesterelva og Veumbekken [11]. Det er i tillegg gjennomført tidligere vurderinger i 2015 og 2017 knyttet til flo- og flomforhold. Oppdateringen fra 2023 viser at konklusjonene fra tidligere rapporter fortsatt er gjeldende.

Veumbekken er i dag lukket i Holmenområdet i en ca. 800 m lang kulvert med varierende dimensjoner. Dagens kulvert har en liten kapasitet sammenlignet med estimerte flomvannføringer. Ved dagens kulvert får vi lokal oversvømmelse ved kulvertinnløpet ved middelflom, og oversvømmelse av et større område ved 5-års flom. Det er etablert en flomavledningstunnel nord for planområdet. Med flomavledningstunnelen i drift vil vi få oversvømmelse ved kulvertinnløpet ved 50-årsflom, og oversvømmelse av et større område ved 100-årsflom.

Eksisterende kulvert har ikke tilstrekkelig kapasitet, og vann vil strømme ut av bekken oppstrøms kulverten og renne nedover Holmegata. Konsekvensene av dette er ikke vurdert i denne rapporten. Flomrisikoen er påvirket av kapasiteten til overføringstunnelen. Gjenåpning av bekken nedenfor Oslogata vil forbedre kulvertkapasiteten og redusere hyppigheten av oversvømmelse oppstrøms kulvertinnløpet, samt legge til rette for eventuell fremtidig forbedring av kulvertstrekningen ovenfor Oslogata. Det vil fortsatt være oversvømmelse ved kulvertinnløpet som fører til at vann vil renne ned Holmegata mot den gjenåpnede bekken frem til at kulverten ovenfor Oslogata utbedres.

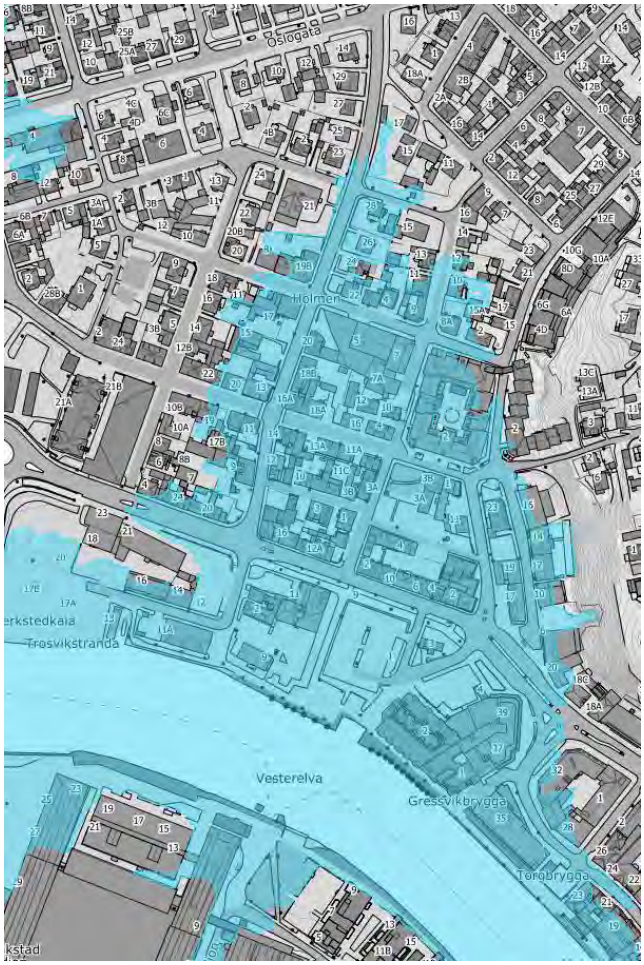
Gjenåpning av Veumbekken vil forbedre flomsituasjonen i planområdet, men planområdet vil fortsatt være utsatt for flom og tiltak må sikres i henhold til krav til sikkerhet mot flom gitt i TEK 17.

Forutsatt at tiltak sikres i henhold til TEK 17, vurderes planområdet som lite til moderat sårbart for temaet.

4.3.3 Sårbarhetsvurdering – havnivåstigning og stormflo

Ifølge DSBs kartinnsynsløsning er planområdet utsatt for havnivåstigning og stormflo. Mesteparten av reguleringsområdet ligger innenfor kommunens hensynsone for stormflo/flom (se Figur 4-3). Figur 4-4 viser områder som vil bli oversvømt ved 200-års stormflo og fremtidig havnivå for 2090.

Figur 4-3 Faresone H320 (Fredrikstad kommune)



Figur 4-4 Områder utsatt ved 200 års stormflo og 2090 havnivå (DSBs kartinnsynsløsning).

Rapport om flo- og flomforhold [11] har hentet inn stormfloverdier for 2023 sammenlignet med 2015:

> Oppdaterte verdier for tidevannstander og stormflo er hentet fra sehavniva.no (Vedlegg 1) og nøkkeltall er presentert i Tabell 2. De angitte stormflonivåene er ganske like stormflonivåene fra 2015 til og med 20-års gjentaksintervall. Deretter gir de nye verdiene noe lavere vannstander enn de som ble angitt i 2015. Det er ikke en vesentlig forskjell i 1-års stormflo. Forventet havnivåstigning ved Fredrikstad er 0,53 m. Dette betyr at fremtidig 1-års stormflonivå vil være 1,49 moh., noe som tilsvarer stormflo med gjentaksintervall på ca. 50 år ved dagens klima.

Tabell 2 Stormflonivåer som benyttet i 2015 og som hentet fra kartverket i 2023 (NN2000-høyder)

Gjentaksintervall (år)	Stormflo 2015	Stormflo 2023	Stormflo + klima
1	1	0,96	1,49
5	-	1,17	1,70
10	1,26	1,27	1,80
20	1,39	1,36	1,89
50	1,57	1,47	2,00
100	1,72	1,55	2,08

200	1,87	1,63	2,16
200 + klima	2,39	2,16	

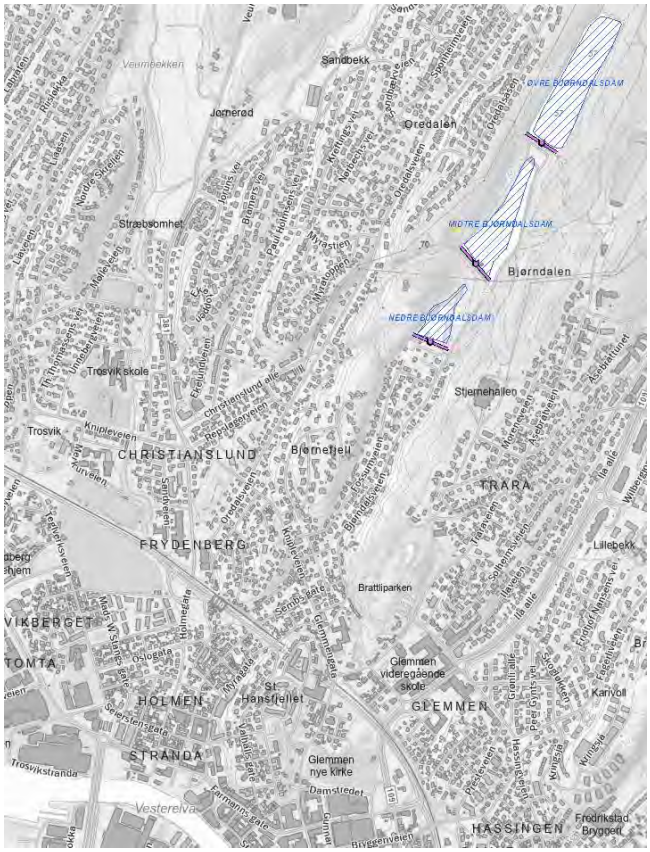
Gjenåpning av bekken vil ikke fjerne flomrisiko fra området på grunn av stormflo og ved høy stormflo vil bekkevann strømme ut av bekken. Simulerte vannstander i den gjenåpnede bekken med 200-års flom inkludert klima- og sikkerhetspåslag er vesentlig lavere enn fremtidig 200-års stormflo. Stormflo er bestemmende for flomrisiko i dette området.

Det er ikke planlagt å konstruere tiltak for å sikre området mot stormflo. Alle nybygg som vil ligge under kote 2,5 må derfor sikres mot vann eller tåle oversvømmelse til dette nivået, i henhold til kommunens kommunedelplan.

Forutsatt at nybygg under kote 2,5 i NN2000 konstrueres/sikres slik at de tåler vann til dette nivået, vurderes planområdet som lite sårbart for temaet.

4.3.4 Sårbarhetsvurdering – dambrudd

Bjørndalsdammene er lokalisert nord for planområdet (se Figur 4-5).



Figur 4-5 Bjørndalsdammene nord for planområdet (NVE Atlas)

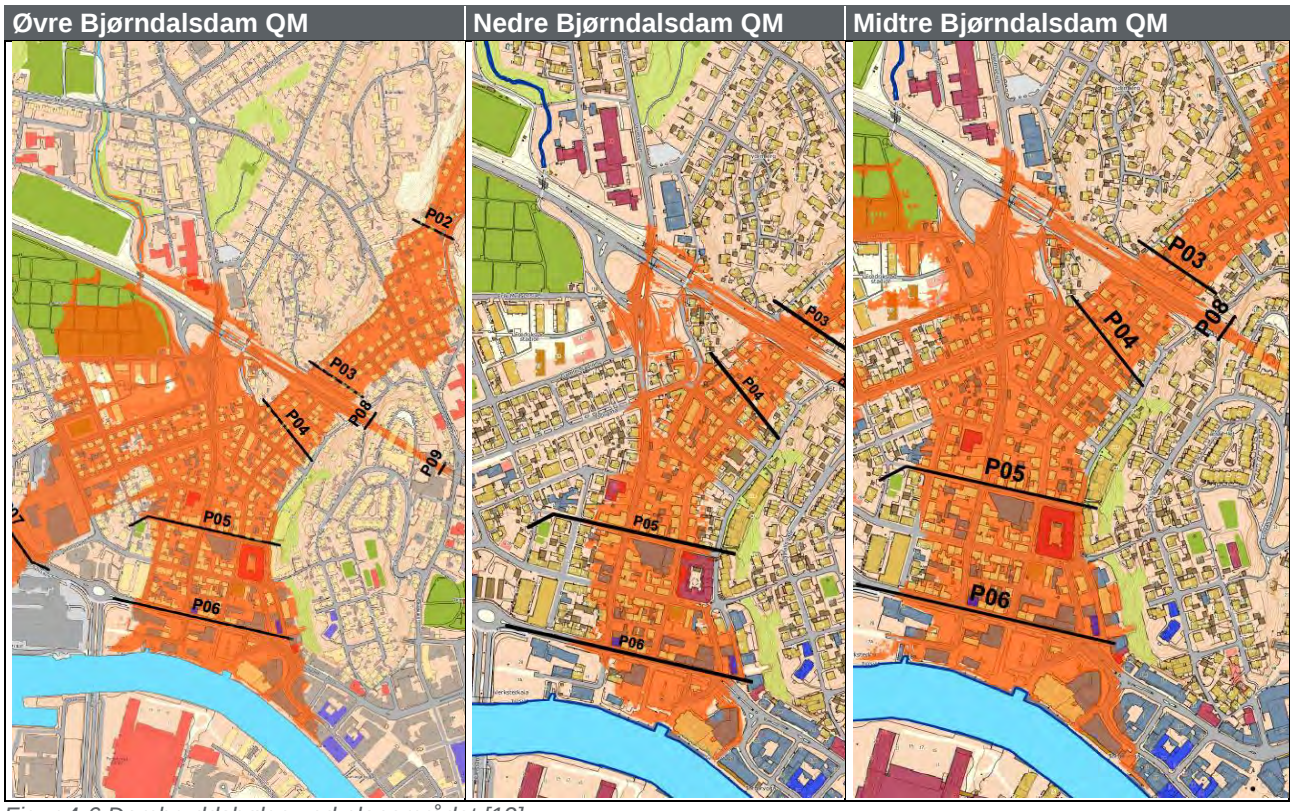
Det er utarbeidet en dambruddsbølgeberegning for Bjørndalsdammene [12]. Bjørndalsdammene er plassert i bruddkonsekvensklasse 3. Beregningene er utført i henhold til NVEs «Retningslinjer for

dambruddsbølgeberegninger 2009» og forslag til konsekvensklasse er basert på «Veileder til damsikkerhetsforskriften, klassifisering av vassdragsanlegg, 2014».

Rapporten sier følgende:

> De tre dammene ligger etter hverandre i vassdraget, slik at bruddbølgene ved brudd på dammene renner langs den samme strekningen nedstrøms Nedre Bjørndalsdam. Bruddbølgen fra Nedre Bjørndalsdam renner langs Fossumveien før den treffer riksveg 110 og jernbanelinjen ved Sembs gate. I noen tilfeller renner noe vann i tunnelen under St Hansfjellet. Nedstrøms riksveg 110/ jernbanelinjen deler bruddbølgen seg i to. Størsteparten av bruddvannføringen renner mot Vesterelva i sør langs Werenskiolds gate, Holmegata, Gelertsens gate og Myragata. Resten av bruddvannføringen renner mot sørvest langs Oslo gata, Gamle stadion veien, over FV108/Mosseveien og videre ned til Vesterelva.
>
> Vassdraget er bratt langs strekning mellom Nedre Bjørndalsdam og riksveg 110/ jernbanelinjen. Vannføringen dempes ikke mye, og bruddbølgen ankommer riksveg 110 etter relativt kort tid: 13 min ved brudd på Nedre Bjørndalsdam og 20 min ved brudd på Øvre Bjørndalsdam.
>
> Et brudd ved initialsituasjon middelflom gir de største konsekvenser i vassdraget for alle dammene. Initialsituasjon Q_{1000} har allerede store konsekvenser pga. Veumbekken som kommer inn og oversvømmer flere bygninger og infrastruktur ved Holmen. Iht. [3] skal det ved beregning av boligekvivalenter trekkes ut bygninger som er berørt ved initialsituasjon ved dimensjonerende flom.

Et brudd ved initialsituasjon middelflom er vist i Figur 4-6. Dambruddsbølgeberegningene viser at planområdet vil bli påvirket ved dambrudd.



Figur 4-6 Dambruddsbølge ved planområdet [12]

Ankomsttid for bølgefront ved profil P03 vil være 11 minutter ved brudd i Nedre Bjørndalsdam, 18 minutter ved brudd i Midtre Bjørndalsdam og 22 minutter ved brudd i Øvre Bjørndalsdam.

Hensikten med planen er å legge til rette for åpning av Veumbekken og utvikling av et grøntdrag i Holmegate. Det er kjent at oversvømmelser langs Veumbekken forekommer i dag.

Gjenåpning av Veumbekken vil forbedre flomsituasjonen i området, og på så måte vil tiltaket forbedre situasjonen i planområdet i tilfellet dambrudd, sammenlignet med dagens. Det er imidlertid ikke gjort noen konkrete vurderinger knyttet til dette.

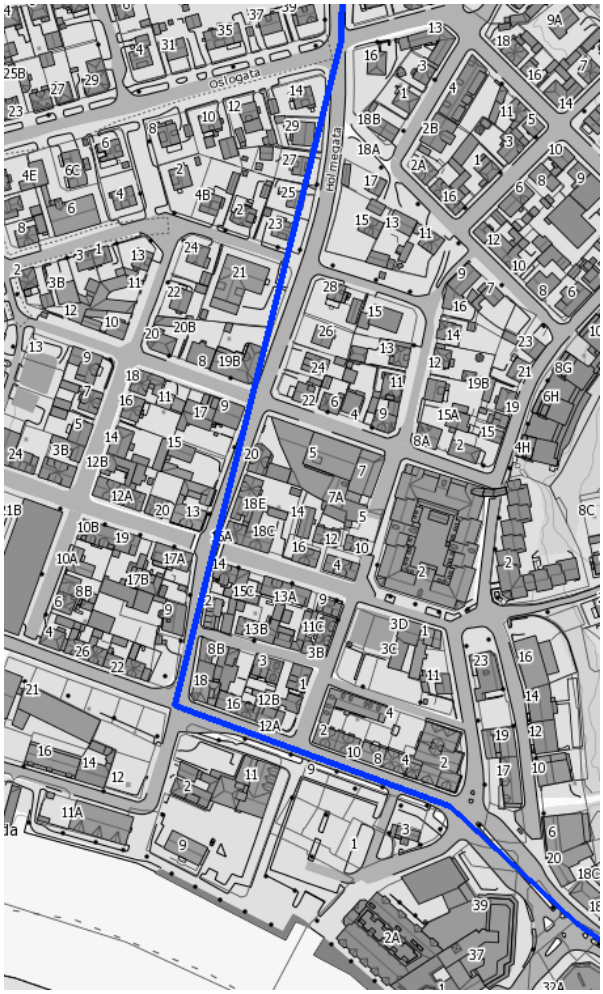
Planområdet vurderes som moderat sårbart for dambrudd. Det gjennomføres dermed en hendelsesbasert risikoanalyse i vedlegg 1.

4.3.5 Sårbarhetsvurdering – transport av farlig gods

Det transporteres ifølge kartdata fra DSB farlig gods i ADR-klassene 2, 3, 4.1, 5.1, 6.1, 8 og 9 i Holmegata i dag. Det foregår per i dag også transport av farlig gods i Borggata øst for krysset Borggata-Holmegata, se figur nedenfor. Ved realisering av planforslaget vil Holmegata stenges for trafikk, og transport av farlig gods vil skje på omliggende veinett.

DSB mottar årlig mellom 40-70 hendelser som inkluderer farlig gods. I 2022 skjedde de fleste uhellene i forbindelse med transport av farlig gods på bedrift og terminal. Av 64 innmeldte uhell ble det rapportert inn 24 uhell på vei, resten skjedde ved håndtering (bedrift, terminal, bensinstasjon, fyllerack). Ingen personer er rapportert omkommet i forbindelse med transport av farlig gods i 2022.

Det er rimelig å anta at hendelser med farlig gods på vei vil forekomme hyppigst i de områdene hvor det fraktes mest gods (rundt de store byene og langs hovedtrafikkårene). I de fleste tilfellene fører en hendelse med farlig gods til akutt utslipp til grunnen og til luft. Andelen hendelser hvor det vil oppstå en brann eller eksplosjon er erfaringsmessig svært lav, og med små konsekvenser for liv og helse.



Figur 4-7 Transport av farlig gods (kilde: DSB kartinnsynsløsning)

Basert på vurderingene ovenfor, og det faktum at dagens transport av farlig gods i Holmegata opphører og sannsynligvis bare vil foregå i Borggata, vurderes planområdet å være lite sårbart for temaet transport av farlig gods.

4.3.6 Sårbarhetsvurdering – VA-anlegg og ekstremnedbør (overvannshåndtering)

Det er forventet at fremtidens klima vil medføre mer nedbør i Norge, og periodevis ekstremnedbør. I Klimaprofil for Østfold[1] [13] er det gjort vurderinger av forventede klimaendringer som påvirker årsnedbøren:

> Årsnedbøren i Østfold er beregnet å øke med cirka 10 %. Nedbørendringen for de fire årstidene er beregnet til:
>
> - Vinter: +25 %

[1] Klimaprofilene ble utgitt i 2015–2017 (oppdatert i 2022) og følger stort sett fylkesinndelingen som gjaldt frem til 2020

- Vår: +25 %
- Sommer: +10 %
- Høst: +10 %

Det er forventet at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet i alle årstider. Nedbørmengden for døgn med kraftig nedbør forventes å øke med cirka 20 %. For varigheter kortere enn ett døgn, er det indikasjoner på enda større økning.

Det er tidligere anbefalt et klimapåslag på minst 40 % på dimensjonerende nedbør på regnskyll som varer under 3 timer. Denne tilrådingen kan fremdeles benyttes. Dersom en ønsker en mer nyansert tilnærming for ulike varigheter og gjentaksintervall, kan det benyttes et klimapåslag på dimensjonerende nedbør som vist i denne tabellen:

	Dimensjonerende gjentaksintervall < 50 år	Dimensjonerende gjentaksintervall ≥ 50 år
≤ 1 time	40 %	50 %
>1 – 3 timer	40 %	40 %
>3 – 24 timer	30 %	30 %

Store deler av vann- og avløpssystem i Holmeområdet trenger oppgradering. Deler av planområdet har ikke separate overvannsledninger. Det er overløp som er koblet mot bekkekulverten og flere pumpestasjoner i Holmen som ikke fungerer optimalt i dag. Vann- og avløpsanlegg har de senere årene hatt en rekke driftsforstyrrelser, med ulike følgeskader. Særlig har systemet med felles avløpsnett for overvann og spillvann ført til flere kjelleroversvømmelser ved stor nedbør, og ved springflo.

I forbindelse med reguleringen er det utarbeidet en flo- og flomrapport [11]. Den sier følgende:

> Eksisterende kulvert har ikke tilstrekkelig kapasitet, og vann vil strømme ut av bekken oppstrøms kulverten og renne nedover Holmegata. Konsekvensene av dette er ikke vurdert i denne rapporten. Gjenåpning av bekken nedenfor Oslogata vil forbedre kulvertkapasiteten og redusere hyppigheten av oversvømmelse oppstrøms kulvertinnløpet, samt legge til rette for eventuell fremtidig forbedring av kulvertstrekningen ovenfor Oslogata. Det vil fortsatt være oversvømmelse ved kulvertinnløpet, som fører til at vann vil renne ned Holmegata mot den gjenåpnede bekken frem til at kulverten ovenfor Oslogata utbedres.

Tiltaket vil medføre et oppgradert vann- og avløpssystem, og forutsatt at kulverten under Holmegata oppgraderes i nær framtid, vurderes planområdet som lite til moderat sårbart for dette temaet.

5 Konklusjon og oppsummering av tiltak

5.1 Konklusjon

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Flom
- Havnivåstigning/stormflo
- Dambrudd
- Transport av farlig gods
- VA-anlegg og ekstremnedbør (overvannshåndtering)

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for dambrudd, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Analysen av dambrudd viste akseptabel risiko, men hvor tiltak må vurderes. Det er formulert følgende risikoreduserende tiltak:

- Tiltakshaver må informere aktuelle dameiere i forbindelse med planarbeid. Ny infrastruktur eller endret bruk nedstrøms fra et anlegg kan innebære behov for endring av konsekvensklasse for damanleggene.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet.

5.2 Oppsummering av tiltak

Tabell 5-1 Oppsummering av tiltak

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Ustabil grunn	Strandsonen må sikres mot erosjon som kan gi negativ påvirkning av stabiliteten.
Flom	Tiltak må sikres i henhold til krav i TEK 17.
Stormflo	Alle nybygg som vil ligge under kote 2,5 må sikres mot vann eller tåle oversvømmelse til dette nivået, i henhold til kommunens kommunedelplan.
Dambrudd	Tiltakshaver må informere aktuelle dameiere i forbindelse med planarbeid. Ny infrastruktur eller endret bruk nedstrøms fra et anlegg kan innebære behov for endring av konsekvensklasse for damanleggene.
VA-anlegg	Kulverten under Holmegata må oppdateres.
Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	I anleggsperioden må entreprenør ivareta sikker drift av maskiner og kjøretøy for å unngå hendelser som fører til akutt forurensning.

Eksisterende kraftforsyning	Nedgravde kabler må hensyntas under anleggsarbeidet.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet	Det forutsettes at krav gitt i Byggteknisk forskrift (TEK 17) etterkommes når det gjelder fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilgang til slokkevann.

Vedlegg 1 – Risikoanalyse

Hendelse 1 – planområdet rammes av dambruddsbølge

Drøfting av sannsynlighet:

Damanlegg er underlagt streng lovgivning og krav til sikkerhet. Norge har siden 1981 hatt egne regler for damsikkerhet. Dagens forskrift om sikkerhet med vassdragsanlegg (damsikkerhetsforskriften) trådte i kraft 1. januar 2010. Foruten tekniske krav til vassdragsanleggene stiller forskriften krav til organisasjonen som er ansvarlig for et vassdragsanlegg, og krav til faglige kvalifikasjoner i eiers egen organisasjon, samt hos konsulenter og entreprenører som benyttes. Videre stilles det krav til overvåking, beredskap og internkontroll.

Det er få kjente dambrudd i Norge, og det skal ses tilbake til 1916 for å finne en hendelse med dambrudd i Norge hvor liv har gått tapt (Osfallet kraftverk). De største ulykkene med damanlegg i nyere tid er Roppadammen i 1976, og Storvatn i 1979, hvor ingen liv gikk tapt. Deler av demningen Braskereidfoss kraftverk brøt sammen under ekstremværet Hans, som følger av feil på flomluke. Hendelsen medførte en kontrollert uttømming av vannmagasinet, og det var ingen skade på liv og helse.

Basert på historiske data og kunnskap om sikkerhetskravene til damanleggene vurderes det som moderat sannsynlig (gjennomsnittlig hvert 100-1000 år) at dambrudd kan ramme planområdet.

Drøfting av konsekvens:

Liv og helse:
Dambrudd vurderes i større grad til å kunne medføre personskade i forbindelse med evakuering enn direkte dødsfall. Konsekvens for tredjepersons liv og helse vurderes til å kunne bli middels (3 = alvorlig personskade). Det er imidlertid knyttet usikkerhet til hvor gode varslingsrutinene rundt dambrudd er, og hvor effektivt man vil kunne evakuere.

Stabilitet:
En slik hendelse vil medføre at det vil kunne måtte opprettes evakueringssoner som kan føre til brudd i stabiliteten. Konsekvensen for stabilitet blir vurdert til å være stor (4 = Skade på eller tap av stabilitet med noe varighet).

Materielle verdier:
Konsekvensen for materielle verdier vil i utgangspunktet være store, vann som tar nye veier kan volde stor skade på bygg og tilhørende eiendom. Konsekvensen for materielle verdier blir vurdert til å være stor (4 = materielle skader 10 000 000 kr – 100 000 000 kr).

Oppsummering:

	Sannsynlighet					Konsekvens					Risiko		
Verdi	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**			
Liv og helse		X						X				X	
Stabilitet		X							X			X	
Materielle verdier		X							X			X	

Risikoreduserende tiltak:

Tiltakshaver må informere aktuelle dameiere i forbindelse med planarbeid. Ny infrastruktur eller endret bruk nedstrøms fra et anlegg kan innebære behov for endring av konsekvensklasse for damanleggene.

Referanser

[1] Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Lov om planlegging og byggesaksbehandling,» 2008.

[2] Norges vassdrags- og energidirektorat, «NVEs retningslinjer nr. 2-2011: Flaum og skredfare i arealplanar,» Norges vassdrags- og energidirektorat, 2014.

[3] Norconsult AS, «Planbeskrivelse,» Foreløpig.

[4] Norsk standard, «NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger,» Norsk standard, 2021.

[5] Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging,» Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017.

[6] Direktoratet for byggkvalitet, «Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift – TEK 17). FOR-2017-06-19-840,» Direktoratet for byggkvalitet, 2017.

[7] Direktoratet for byggkvalitet, «Veiledning om tekniske krav til byggverk,» Direktoratet for byggkvalitet, 2017.

[8] Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet, «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg,» Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet, 2017.

[9] Norconsult AS, «Veumbekken - Områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019,» 2023.

[10] Norges vassdrags- og energidirektorat, «NVE-veileder Nr. 1/2019 Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper,» Norges vassdrags- og energidirektorat, 2019.

[11] Norconsult AS, «Veumbekken Flo- og flomforhold,» 2023.

[12] Norconsult AS, «Dambruddsbølgeberegning for Bjørndalsdammene,» 2019.

[13] Norsk klimaservicesenter, «Klimaprofil Østfold,» Norsk klimaservicesenter, 2022.

Notat

Norconsult

Oppdragsgiver: **Fredrikstad kommune**
Oppdragsnr.: **5133585** Dokumentnr.: **01**

Til: Fredrikstad kommune
Fra: Norconsult AS v/ Gry Helen Olsen
Dato 2023-09-13

Biologisk mangfold

Innledning

Fredrikstad kommune har besluttet å utarbeide en reguleringsplan for å kunne gjenåpne Veumbekken og etablere parkdrag i Holmegata mellom Oslogata og Vesterelva i Fredrikstad. Veumbekken ble lagt i en lukket, ca. 800 m lang kulvert gjennom området på 1920-tallet.

Bakgrunnen for planarbeidet er behov for betydelig oppgradering av vann- og avløpsanlegg i Holmenområdet. Tiltaket vil kreve store ressurser og ha sterk påvirkning på området og beboere i utbyggingsperioden. Derfor skal planarbeidet omfatte både oppgradering av infrastruktur samtidig som tiltaket skal bidra positivt til utvikling av Holmenområdet og byen generelt. Basert på føringer fra Fredrikstad kommune skal reguleringsplanen også sikre at løsningen reetablerer det biologiske mangfoldet i selve kanalen, og om mulig også sikre leveforhold for fisk.

I forbindelse med dette har Norconsult fått i oppdrag å utarbeide et notat som skal vurdere tiltakets begrensninger og muligheter for å legge til rette for biologisk mangfold og gi innspill til tekst i planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene for å sikre at nødvendige hensyn tas ved utbygging.

I dette notatet ligger de foreløpige planene og beskrivelser med tegninger av tiltaket til grunn for vurderingene av muligheter og begrensninger for biologisk mangfold i Veumbekken (se Figur 2 og Figur 5).

Tiltaksbeskrivelse

Veumbekken skal åpnes opp i Holmegata (se Figur 1). Vesterelva er resipient. Veumbekken skal gå under broer der den krysser gater. Den gjenåpnede bekken er skissert som en utvidelse av dagens kulvert fra krysset Oslogata/Holmegata, med ulike former for elementer i det gjenåpnede bekkeløpet. To terskler er skissert, samt mindre områder med vegetasjon langs kantene i kanalen, trapper, klatrestativ, innsnevringer, brygger etc. (Figur 2).

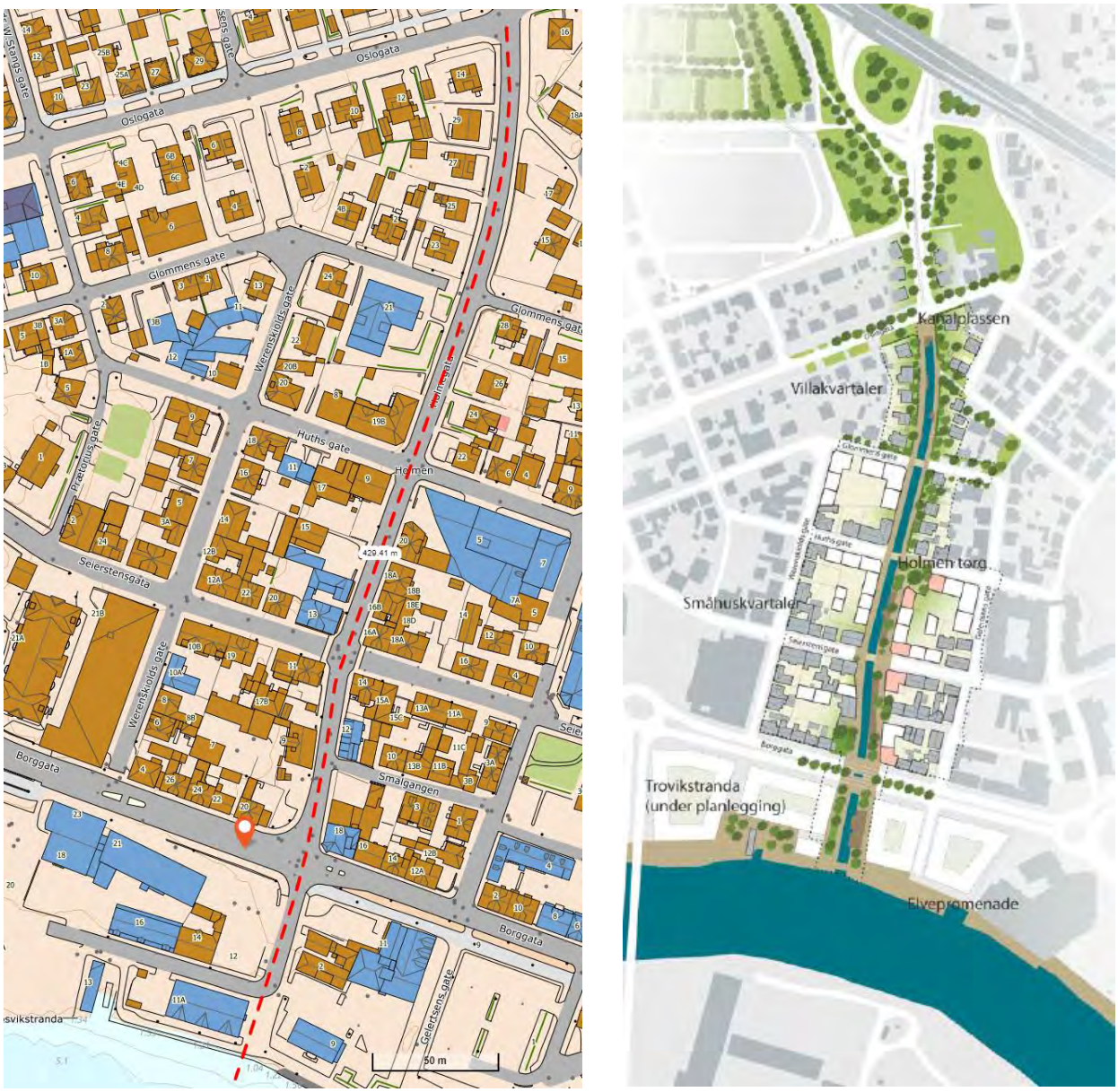
Åpning av bekken vil forlenge vannlinjen langs Vesterelva og fører til en direkte kobling mellom Vesterelva og lavpunktene ved Borggata. Kanalen skal ha en minstebredde på 6,5 meter.

Ved Trovikstranda (Figur 3) skal det opparbeides en grønn park med sitteelementer og trevegetasjon på vestsiden. På nordvestsiden av Borggata skal det også etableres et grønt parkområde med ny trevegetasjon. Ved småhuskvartalene og Holmen torg skal det på østsiden etableres grønne plantefelt og trær. En brygge skal også gå ned i sivet i kanalen (Figur 4). Oppstrøms i kanalen skal det etableres et grønnere preg mellom Glommens gate og Oslogata, med eksisterende hager som en viktig del av miljøet. To terskler skal også etableres her.

Vesterelva vil være påvirket av flo og fjære, som igjen påvirker vannstanden i kanalen. Ved flo står vannet i kulverten i dag helt opp til Oslogate. Det er planlagt at det skal være en viss vanndybde i kanalen til enhver tid.

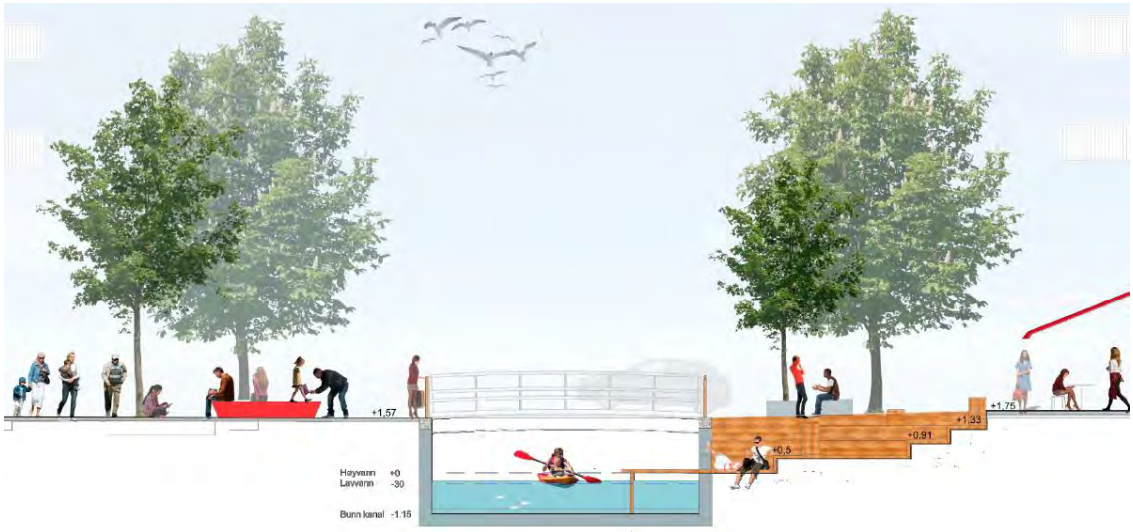
Det er foreslått at 15 cm bunnsubstrat legges ut i bunnen av kanalen for å bedre forholdene for fisk og bunndyr. Figur 5 skisserer et lengdesnitt av kanalen.

Foreslått løsning vil ved høyvann ha en vanndybde på 1,0 m fra Vesterelva til Glommens gate. Videre oppover fra Glommens gate til Oslogate reguleres vanndybden med to terskler (Figur 6). Disse tersklene skal ha en vanndybde på 20 cm, og bidra til kontrollert vanndybde i et område som er tiltenkt som lekeområde, samtidig som vannspeilet løftes noe. Gatenivået ligger helt øverst i kanalen ca. 1,0 m høyere enn nederst.

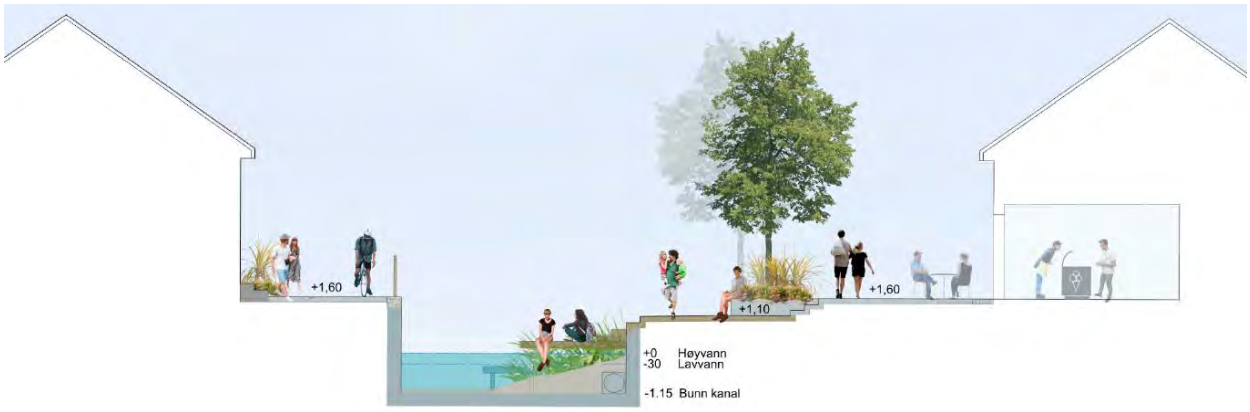


Figur 1. Veumbekken skal åpnes opp i Holmegata (rød, stiplet linje på kartet til venstre). Til høyre vises planlagt situasjon for gjenåpningen av Veumbekken.

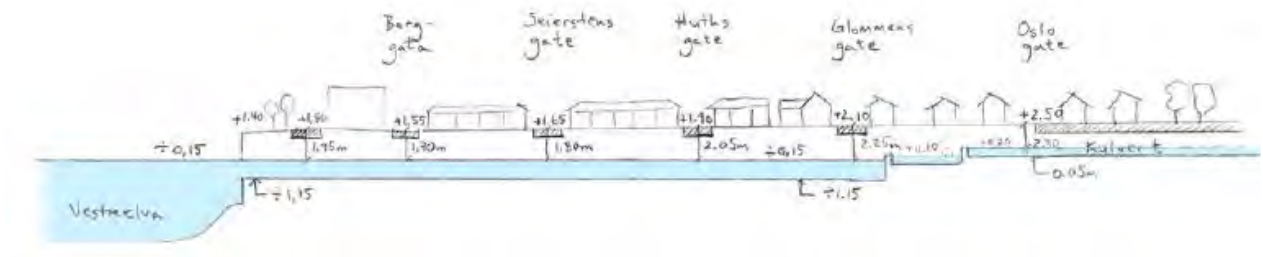
Figur 2. Landskapsplan fra 2015 som viser hvor bekken skal legges og hvilke elementer som skal inngå langs bekken. Øverst i figuren er området ved Trovikstranda, det vil si nedstrøms i kanalen. Midten av figuren viser kanalen ved Holmen torg. Nederst i figuren er området mellom Glommens gate og Oslogate, det vil si oppstrøms i kanalen, hvor det skal etableres to terskler.



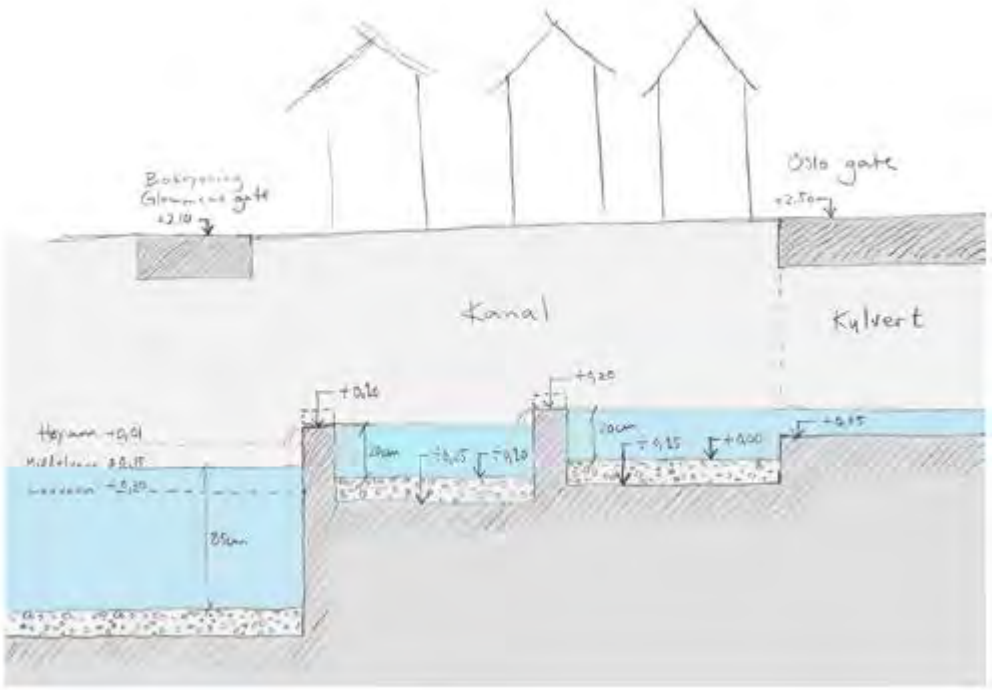
Figur 3. Illustrasjonssnitt fra Trovikstranda fra 2015. På vestsiden skal det opparbeides en grønn park med trevegetasjon. På østsiden skal det tilrettelegges for amfi og brygge.



Figur 4. Illustrasjonssnitt fra landskapsplanens midtre del ved småhuskvartalene og Holmen torg. På østsiden skal det plantes noen trær. Her skal det også være en brygge, samt bunnsubstrater med vegetasjon.



Figur 5. Prinsipplengdesnitt langs kanalen. Snittet viser høyder for bunnkanal, vannoverflaten og gateplan oppover langs Holmegata. Høydereferanse er NN1954.



Figur 6. Sammenpresset lengdesnitt av øvre del av kanalen. Prinsippsnittet viser foreslåtte høyder og vanndybder i området som skal brukes som klatrepark. Vanndybden i klatreparken, det vil si to terskler, er foreslått til 20 cm. Terskelen ved utløpet av kulverten er tenkt å hindre sedimentering i kulverten.

Vurderinger

Generelt om Veumbekken

Ved åpning av de nedre delene av Veumbekken er det av interesse å kjenne til forholdene lenger opp i bekken der den igjen er åpen. Man kan da få et bilde av hvordan bekkevannet som kommer frem til kanalen kan påvirke vannlivet i kanalen.

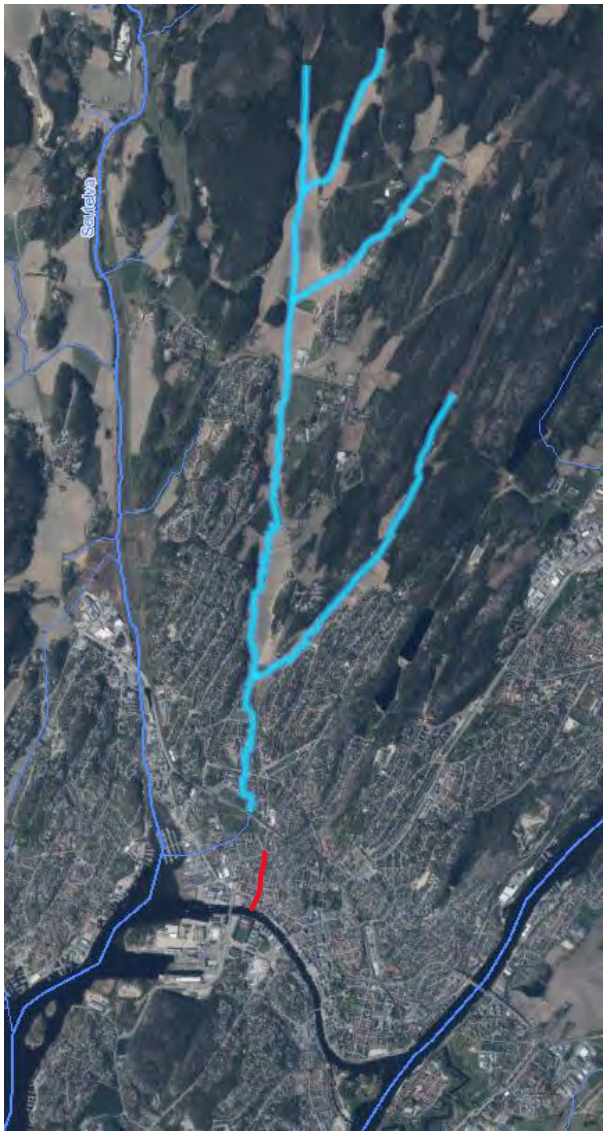
Veumbekken (oppstrøms der den skal gjenåpnes) er i Naturbase registrert som naturtype «viktig bekkedrag» med lokalt viktig verdi. I Naturbase beskrives Veumbekken som følgende:

«Bekken er sterkt forurenset, og bekkeløpet er kanalisert og lukket flere steder. Veumbekken har funksjon som spredningskorridor og småbiotop i et sterkt påvirket landskap, og vurderes som lokalt viktig. Lengst i nord er det foretatt betydelige lukkinger i områder med dyrket mark. Steinsetting forekommer. Kantvegetasjonen varierer i mektighet og sammensetning. Bunnsubstratet består av leire og sand. De nordre delene av nedbørfeltet består hovedsakelig av utmark. Lenger sør er det dyrket mark langs vannstrengen og flere områder med tett bebyggelse (Figur 7). De nordre deler av bekken ligger i et bymarksområde av regional betydning» (Miljødirektoratet, 2023).

Videre beskrives det at vannkvaliteten i Veumbekken er dårlig. Det er problemer med forsøpling og gjengroing i bekkeløpet. I enkelte områder er det også problemer med erosjon ved stor vannføring. Det er stedvis lite kantvegetasjon langs bekken. Kulverter og lange lukkinger er vandringshindre for fisken. Det er registrert tilbakegang i dyrelivet i og langs bekken (Miljødirektoratet, 2023).

Økologisk tilstand i Veumbekken er vurdert til «svært dårlig» i Vann-nett. Det er blant annet registrert svært dårlig tilstand av total fosfor, total nitrogen og ASPT (bunndyr) (Vann-nett, 2023).

Seutelva, som er i nærheten av Veumbekken, er også registrert med naturtype «viktig bekkedrag», med svært viktig verdi. Begrunnelsen er at den har en meget viktig landskapsøkologisk funksjon, stor artsrikdom og mange rødlistearter. En del av elvestrekningen er vernet som Skårakilen naturreservat. Dette skyldes i hovedsak en meget rik spurvefuglfauna.



Figur 7. Kartet viser hvor Veumbekken går i dag. I nord renner bekken gjennom jordbruksområder. I sør er flere områder med tett bebyggelse. Bekken går inn i kulvert oppstrøms jernbanelinjen og FV110, så under bakken øst for gravlunden og nytt boligområde og deretter under Holmegata fram til Vesterelva. Rød strek viser hvor Veumbekken skal åpnes opp i Holmegata. Kilde: NVE Atlas.

Vannføring og vannstand

Åpning av Veumbekken vil forlenge vannlinjen langs Vesterelva og føre til en direkte kobling mellom Vesterelva og lavpunktene ved Borggata i kanalen (se Figur 5). Kanalen skal ha en minstebredde på 6,5 meter. Nedstrøms i kanalen skal bredden være 7,5 m (Figur 3). Ettersom den nedre delen av kanalen er koblet til Vesterelva, kan de vannlevende organismene som svømmer i Vesterelva også svømme inn i kanalen. Utvalgte arter av både fisk og bunnlevende organismer fra Vesterelva har dermed mulighet til å bevege seg inn i mer stillestående vann i kanalen. Det er lite fall og lav vannføring i kanalen, som gjør at vannet blir relativt stillestående. I en rapport om hydrologiske forhold er det beregnet at middelvannføringen i Veumbekken er relativt lav, ca. 0,17 m^3/s. I planbeskrivelsen er det foreslått en vannstand ved høyvann på 1,0 m fra Vesterelva til tersklene ved Glommens gate. Den hydrologiske rapporten viser at ved lavvannføring vil vannstander nedstrøms tersklene i kanalen være kontrollert av tidevannsstanden. Under normale forhold vil vannet oppstrøms tersklene ikke få inntrengning av sjøvann fra Vesterelva, og vannstanden i tersklene bestemmes av vannføringen i bekken.

Generelle forhold

Generelt vil variasjon i bekkeutforming gi større biologisk mangfold. Varierende bekkeutforming med eksempelvis innslag av både stryk og kulper eller dammer gir økt heterogenitet, som gir flere ulike habitater. Dermed kan flere organismer trives, og det biologiske mangfoldet øker. Ut fra planbeskrivelsen synes Veumbekken å ha relativt lik utforming med lite variasjon fra utløpet til kulverten ved Oslogata og ned til Vesterelva, ettersom det er en kanal uten fall med begrensede muligheter for naturlig utforming (Figur 2). Dette vil være begrensende for mulighetene til å etablere et større biologisk mangfold i kanalen.

Ved gjenåpning av Veumbekken vil det ikke være flomsoner i kanalen. Dette fører blant annet til færre skjuleplasser for fisk og mindre tilførsel av næring til bekken under flomepisoder. I en kanal med rette vegger og lite bekkenær og tett vegetasjon vil det følgelig bli færre naturlige skjulesteder for fisk også under normalvannføring/normalvannstand.

En generell utfordring for urbane bekker er også nærheten til trafikkerte veier. Avrenning av bl.a. tungmetaller og veisalt (vinterstid) fra biltrafikk kan ha toksiske effekter på vannøkosystemet. Ved gjenåpning av Veumbekken skal en trafikkert bro fra Borggata krysse kanalen. Utover dette blir det lite trafikk langs kanalen, og den reelle påvirkningen av veiavrenning vil antakelig ikke være en stor utfordring for koloniseringen av organismer i kanalen.

Fisk

I Vesterelva og elvene rundt er det registrert ulike arter fisk, som skrubbe, ål, ørret, abbor, og enkeltobservasjoner av bl.a. ørekyt, gullbust og vederbuk (Artsdatabanken, 2023). Skrubbeflyndre er en fisk som trives i grunt vann, og kan finnes både på løs bunn og på hard bunn med algevegetasjon. Skrubbe er en veldig tolerant art, og kan derfor vandre inn i kanalen og trives der også.

Abbor kan kanskje også vandre inn i kanalen. Abbor er observert i området, og er en art som generelt er utbredt i både ferskvann og brakkvann. Den kan finnes i svært mange typer vann og vassdrag. Abboren er robust og tåler stor variasjon i vannkvalitet.

Sjøørret kan også finne veien inn i kanalen, men vil ikke finn funksjonsområder her da det i hovedsaker er stillestående eller svært sakteflytende vann i kanalen.

I kanalen er det planlagt å legge ut ca. 15 cm løst bunnsubstrat. Dette for å bedre forholdene for fisk og bunndyr. Det forventes at dette bunnsubstratet med tiden vil slammes til og preges av finere partikler, med mindre vannhastigheten i kanalen skulle bli veldig stor med jevne mellomrom. I slike tilfeller kan noe av

finsedimentene bli spylt ut fra kanalen. Oppstrøms i Veumbekken, hvor bekken ikke er lagt i en lukket kulvert, består bunnsubstratet av leire og sand. Dette bidrar også til at bunnforholdene i den gjenåpnede kanalen, med tiden kan bli dekket av fine sedimenter. Disse forholdene gjør at kanalen er mindre egnet for arter som liker grus og steinbunn.

I de to tersklene lengst oppstrøms i kanalen vil trolig sedimentene med tiden bygges opp litt annerledes enn ellers i kanalen. Under flomepisoder transporterer bekken med seg grovere løsmasser enn ellers. I kulpene mellom tersklene vil vannhastigheten senkes noe og de større partiklene kan sedimenteres ut her, mens finere partikler transporteres videre nedstrøms i kanalen. Dermed kan bunnsubstratet i tersklene bestå av grovere sedimenter framfor fine partikler. Dersom det holdes et tilstrekkelig vanndyp og det er tilstrekkelig vannføring i tørre perioder kan området ha potensiale som gyteområde for sjøørret.

Dersom de to tersklene skal legges til rette for annen aktivitet, som klatrepark foreslått i planbeskrivelsen, er det mindre sannsynlig at sjøørreten vil benytte dette området.

Ål er også observert i Vesterelva, men vil trolig ikke trives i kanalen. Kanalen ser ut til å bli godt eksponert for direkte sollys. Dette er ikke ideelle forhold for ål, da den er lyssensitiv. Ål lever også vanligvis på elvebunnen under steiner, i mudder og i sprekker. Gitt de rette veggene i kanalen og bunnsubstrat trolig bestående av fine sedimenter vil det være få skjulesteder for ål i kanalen.

Andre organismer

Når det gjelder kolonisering av bunndyr, forventes det at det er de artene som trives i bløte masser med finkornede bunnsedimenter som vil etablere seg, etter hvert som bunnsubstratet slammes til. Bunnsubstrat i kanalen er også gunstig for kolonisering av begroingsalger. Begroingsalger kan virke positivt inn på vannøkosystemet, eksempelvis ved økt biologisk mangfold, ved at de blir beitet på av bunndyr, tilfører organisk materiale til kanalen og renser vannet for næringssalter.

Ulike ender og andre fugler kan også benytte kanalen. Eksempelvis viser registreringer i artsdatabanken at bl.a. stokkand, toppand, kvinand, fiskemåke og hettemåke er observert i og rundt Vesterelva (Artsdatabanken, 2023).

Kantsoner

Generelt bidrar kantsoner langs bekker til økt biologisk mangfold. Trær og annen kantvegetasjon har flere positive innvirkninger på vannøkosystemet. Kantsonen er blant annet viktig for interaksjoner mellom habitater på land og i vann. Trær og annen kantvegetasjon bidrar også med tilførsel av organisk materiale som blader og død ved. Dette er viktig næring for blant annet bunndyr. Vellykket rekolonisering av bunndyr i gjenåpnede bekker har tidligere vist seg å være avhengig av diversitet i substrater og tilgang på grovt organisk materiale (f.eks. grener og løv fra trær).

Ut fra planbeskrivelsen kommer kanalens kantsone til å bestå av noen plantefelt og trær langs kanalen. Disse trærne kan skape en form for landskapsøkologisk korridor, som bidrar med stor opplevelsesverdi. Ved å plante trærne nærmest mulig vannkanten kan den biologiske verdien av dem bli større. Da kan trærne bidra til større nedfall av organisk materiale i vannet, samt gi mer skygge. Tilgang på skygge fra kantvegetasjon kan ha stor betydning for kolonisering av vannlevende organismer i en bekk.

Særlig i små, grunne bekker med lav vannføring, slik som Veumbekken, kan vanntemperaturen bli svært høy sommerstid ved mye eksponering av direkte sollys. Slike høye vanntemperaturer kan være utfordrende for både fisk og andre vannlevende organismer.

Det er skissert inn mindre områder med vegetasjon langs kantene i kanalen (Figur 2). Disse flekkene med vegetasjon er relativt små og usammenhengende og vil dermed ikke ha noen særlig stor biologisk verdi. Det

vil derimot gi kanalen et lite preg av natur, og kan fungere som skjulested og næringskilde for noen organismer. For at disse avsatte planteområdene i større grad skal kunne fungere som skjulested for fisk og andre vannlevende organismer under flomepisoder, kan vannplantene (gjerne takrør) eksempelvis plantes i kasser. Da kan man unngå at vannplantene skylles vekk under perioder med høyere vannføring. Utforming og mulighet for å ha slike områder med vannplanter må avklares opp mot hydrologisk kapasitet i kanalen.

Oppsummering

Hovedeffekten av å åpne Veumbekken for biologisk mangfold er at fisk og andre vannlevende organismer i Vesterelva får muligheten til å bevege seg inn i kanalen. Eksempelvis er både skrubbeflyndre og abbor, begge observert i Vesterelva, tolerante fiskearter som også kan trives i stillestående vann. Disse vil trolig svømme inn i kanalen. Fisken vil antakelig også kunne ses av publikum som går tur langs kanalen. Forholdene i kanalen er lite egnet for bl.a. sjøørret og delvis ål grunnet lav vannhastighet, finkornet bunnsubstrat ved tilslamming og bruk av deler av kanalen til lekeområder. Slik skissen av kanalen og tersklene foreligger i planbeskrivelsen per nå, vil tiltaket likevel ikke være til hinder for at sjøørret eller annen fisk som håndterer noe spranghøyde kan vandre videre i bekken dersom den senere skulle åpnes videre oppover.

Sammenlignet med naturen utenfor byggesonen vil det være begrenset hvor mye parkdraget vil kunne bidra til økt biologisk mangfold. Men transformasjon fra vei til park i så urban sammenheng vil allikevel ha en liten positiv effekt på biologisk mangfold og samtidig gi et viktig bidrag til økosystemtjenester i byen. Det er vesentlig at trærne i parkdraget får gode vekstforhold. Ved å plante trærne litt nærmere kanalkanten kan det gi økt biologisk verdi på grunn av tilgang på skygge og organisk materiale for de vannlevende organismene.

Referanser

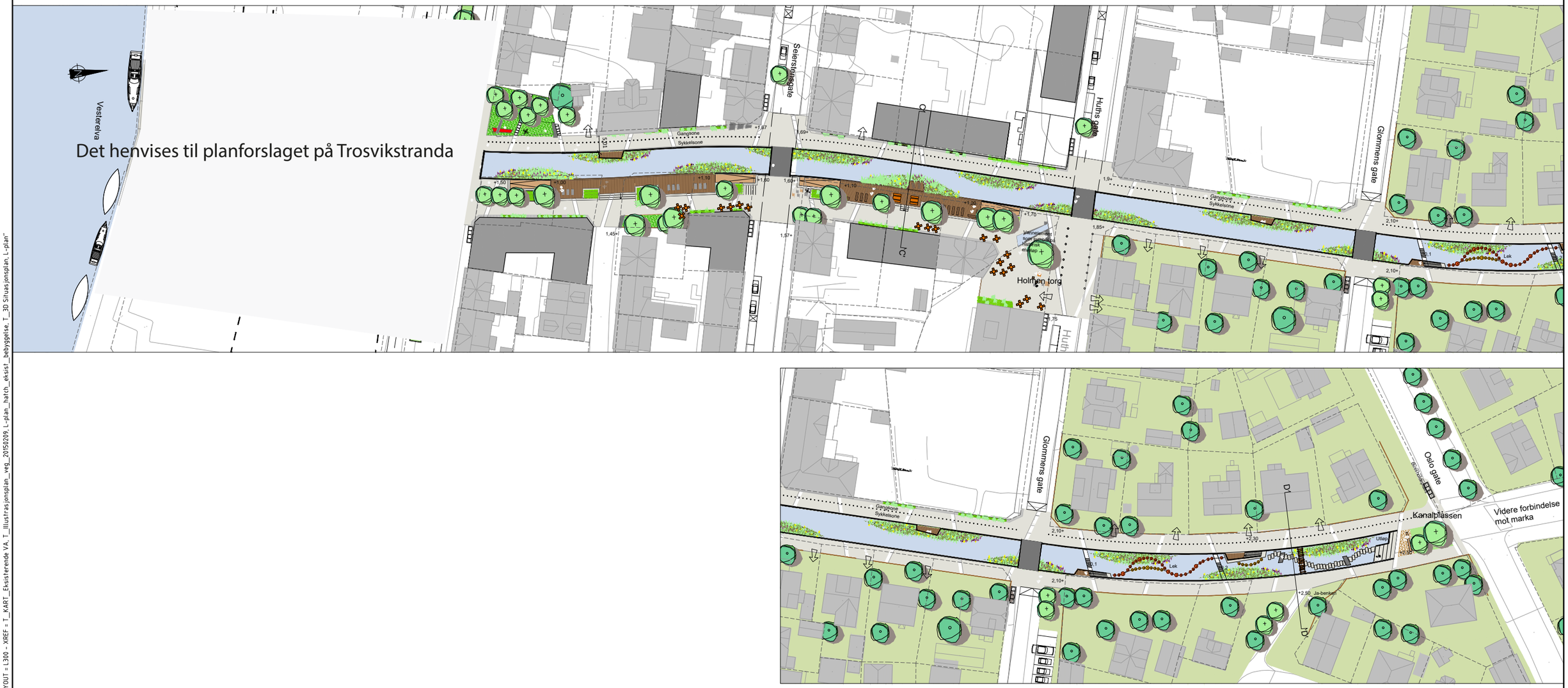
Artsdatabanken. (2023, Juni 12.). *Artskart*. Hentet fra https://artskart.artsdatabanken.no/

Miljødirektoratet. (2023, Juni 20.). *Naturbase kart*. Hentet fra https://naturbase.no/

Vann-nett. (2023, Juni 22.). *Vann-nett*. Hentet fra https://vann-nett.no/portal/

J01	2023-09-13	For bruk	gryols	lesim	beb
Versjon	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet**	**Fagkontrollert**	**Godkjent**

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



Merknad:
Høydereferanse NN1954

Endringe gjelder området sør for Borggata med bakgrunn i samordning av planforslag for Veumbekken-Holmen og transformasjon av Trosvvikstranda:
- Plassering av kanalen
- Bredde Borggata (2 feltsvei med sykkelfelt)
- Avgrensning parkdraget
- Tilrettelegging for ny bro mellom Borggata og strandpromenade

0 10 20 30 40 50 m

TEGNFORKLARING

- Grusdekke
- Tredekke
- Hardt dekke
- Eksist. hager
- Gress
- Plantekasser / bed
- Nye trær
- Eksist. trær
- Vegetasjon i kanal
- Rampe
- Benker og bord
- Felt av smågatestein
- Eksist. bygg
- Nye bygg
- Adkomst via parken
- Rekkverk
- Gjerde mot naboer
- Eiendomsgrense
- Markering sykkelvei
- Sykkelparkering
- Pullert
- Kantsone

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
C03	2023-09-20	Revisjon ifb. med nytt offentlig ettersyn	Siurn	IngSae	BEB
C02	2015-04-13	Landskapsplan - revidert forprosjekt	GLL	KJESP	BEB
A01	2012-04-30	Landskapsplan forprosjekt	GLL	GKR	TBM

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Fredrikstad kommune

Målestokk 1:500 (A1) / 1:1000 (A3)

Veumbekken
Landskapsplan
Oversiktsplan

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5133585	L - 300	C03

"C:\Users\siurn\appdata\local\temp\AcPublish_22\02\\L-300-303.dwg - siurn - Plottet 2023-09-20, 19:20:35 - LAYOUT = L300 - XREF = T_KART_Eksisterende VA, T_Illustrasjonsplan_veg_20150209, L-plan_hatch_eksist_bebyggelse, T_30 Situasjonsplan, L-plan"

0 5 10 15 20 25 m

Merknad:
Høydereferanse NN1954

Endringe gjelder området sør for Borggata med bakgrunn i samordning av planforslag for Veumbekken-Holmen og transformasjon av Trosvvikstranda:
- Plassering av kanalen
- Bredde Borggata (2 feltsvei med sykkelfelt)
- Avgrensning parkdraget
- Tilrettelegging for ny bro mellom Borggata og strandpromenade

TEGNFORKLARING

- Grusdekke
- Tredekke
- Hardt dekke
- Eksist. hager
- Gress
- Plantekasser / bed
- Nye trær
- Eksist. trær
- Vegetasjon i kanal
- Rampe
- Benker og bord
- Felt av smågatestein
- Eksist. bygg
- Nye bygg
- Adkomst via parken
- Rekkverk
- Gjerde mot naboer
- Eiendomsgrense
- Markering sykkelvei
- Sykkelparkering
- Pullert
- Kantsone

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
C03	2023-09-20	Revisjon ifb. med nytt offentlig ettersyn	Siurn	IngSae	BEB
C02	2015-04-13	Landskapsplan - revidert forprosjekt	GLL	KJESP	BEB
A01	2012-04-30	Landskapsplan forprosjekt	GLL	GKR	TBM

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Fredrikstad kommune

Målestokk 1:250 (A1) / 1:500 (A3)

Veumbekken
Landskapsplan
Nedre del

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5133585	L - 301	C03

"C:\Users\siurn\appdata\local\temp\AcPublish_22401\XL-300-303.dwg - siurn - Plottet: 2023-09-20, 19:19:22 - LAYOUT = L301 - XREF = T_KART_Eksisterende VA, T_Illustrasjonsplan_veg_20150209, L-plan_hatch_eksist_bebyggelse, T_3D Situasjonsplan, L-plan"

Merknad:
Høydereferanse NN1954

Endringe gjelder området sør for Borggata med bakgrunn i samordning av planforslag for Veumbekken-Holmen og transformasjon av Trosvvikstranda:
- Plassering av kanalen
- Bredde Borggata (2 feltsvei med sykkelfelt)
- Avgrensning parkdraget
- Tilrettelegging for ny bro mellom Borggata og strandpromenade

0 5 10 15 20 25 m

TEGNFORKLARING

- Grusdekke
- Tredekke
- Hardt dekke
- Eksist. hager
- Gress
- Plantekasser / bed
- Nye trær
- Eksist. trær
- Vegetasjon i kanal
- Rampe
- Benker og bord
- Felt av smågatestein
- Eksist. bygg
- Nye bygg
- Adkomst via parken
- Rekkverk
- Gjerde mot naboer
- Eiendomsgrense
- Markering sykkelvei
- Sykkelparkering
- Pullert
- Kantsone

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
C03	2023-09-20	Revisjon ifb. med nytt offentlig ettersyn	Siurn	IngSae	BEB
C02	2015-04-13	Landskapsplan - revidert forprosjekt	GLL	KJESP	BEB
A01	2012-04-30	Landskapsplan forprosjekt	GLL	GKR	TBM

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Fredrikstad kommune

Målestokk 1:250 (A1) / 1:500 (A3)

Veumbekken
Landskapsplan
Midtre del

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5133585	L - 302	C03

"C:\Users\siurn\appdata\local\temp\AcPublish_22397\VL-300-303.dwg - siurn - Plottet: 2023-09-20, 19:12:1 - LAYOUT = L302 - XREF = T_KART_Eksisterende VA, T_Illustrasjonsplan_veg_20150209, L-plan_hatch_eksist_bebyggelse, T_3D Situasjonsplan, L-plan"

Merknad:
Høydereferanse NN1954

Endringe gjelder området sør for Borggata med bakgrunn i samordning av planforslag for Veumbekken-Holmen og transformasjon av Trosvvikstranda:
- Plassering av kanalen
- Bredde Borggata (2 feltsvei med sykkelfelt)
- Avgrensning parkdraget
- Tilrettelegging for ny bro mellom Borggata og strandpromenade

0 5 10 15 20 25 m

TEGNFORKLARING

- Grusdekke
- Tredekke
- Hardt dekke
- Eksist. hager
- Gress
- Plantekasser / bed
- Nye trær
- Eksist. trær
- Vegetasjon i kanal
- Rampe
- Benker og bord
- Felt av smågatestein
- Eksist. bygg
- Nye bygg
- Adkomst via parken
- Rekkverk
- Gjerde mot naboer
- Eiendomsgrense
- Markering sykkelvei
- Sykkelparkering
- Pullert

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
C03	2023-09-20	Revisjon ifb. med nytt offentlig ettersyn	Siurn	IngSae	BEB
C02	2015-04-13	Landskapsplan - revidert forprosjekt	GLL	KJESP	BEB
A01	2012-04-30	Landskapsplan forprosjekt	GLL	GKR	TBM

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Fredrikstad kommune

Målestokk 1:250 (A1) / 1:500 (A3)

Veumbekken
Landskapsplan
Øvre del

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5133585	L - 303	C03

"C:\Users\siurn\appdata\local\temp\AcPublish_22398\VL-300-303.dwg - siurn - Plottet 2023-09-20, 19:13 - LAYOUT = L303 - XREF = T_KART_Eksisterende VA, T_Illustrasjonsplan, T_Illustrasjonsplan_veg_20150209, L-plan_hatch_eksist_bebyggelse, T_3D Situasjonsplan, L-plan"

Det henvises til planforslaget på Trosvikstranda

C03	2023-09-19	Revisjon ifb. med nytt offentlig ettersyn	Siurn	IngSae	BEB
C02	2015-04-13	Landskapsplan - revidert forprosjekt	GLL	KJESP	BEB
A01	2012-04-30	Landskapsplan-forprosjekt	GLL	GKR	TBM
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Fredrikstad kommune

Målestokk
1:50 (A3)

Veumbekken
Landskapsplan
Illustrasjonssnitt A - A'

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5133585	L - 310	C03

"C:\Users\siurn\appdata\local\temp\AcPublish_22392\VL_310.dwg - siurn - Plottet: 2023-09-20, 11:21:13 - LAYOUT = L310 - XREF = L_snitt"

Det henvises til planforslaget på Trosvikstranda

C01	2023-09-19	Til offentlig ettersyn	Siurn	IngSae	BEB
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Fredrikstad kommune

Målestokk
1:50 (A3)

Veumbekken
Landskapsplan
Illustrasjonssnitt B - B'

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5133585	L - 313	C01

"C:\Users\siurn\appdata\local\temp\AcPublish_22388\VL_310.dwg - siurn - Plottet: 2023-09-20, 095655 - LAYOUT = L313 - XREF = L_snitt"

C	Fortau/sykkelvei		Kanalløp	Nedtrappingsfelt	Fortau	C'
	0,6	4	6,5	5,5	5	

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
C03	2023-09-19	Revisjon ifb. med nytt offentlig ettersyn	Siurn	ingSae	BEB
C02	2015-04-13	Landskapsplan - revidert forprosjekt	GLL	KJESP	BEB
A01	2012-04-30	Landskapsplan-forprosjekt	GLL	GKR	TBM

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Fredrikstad kommune

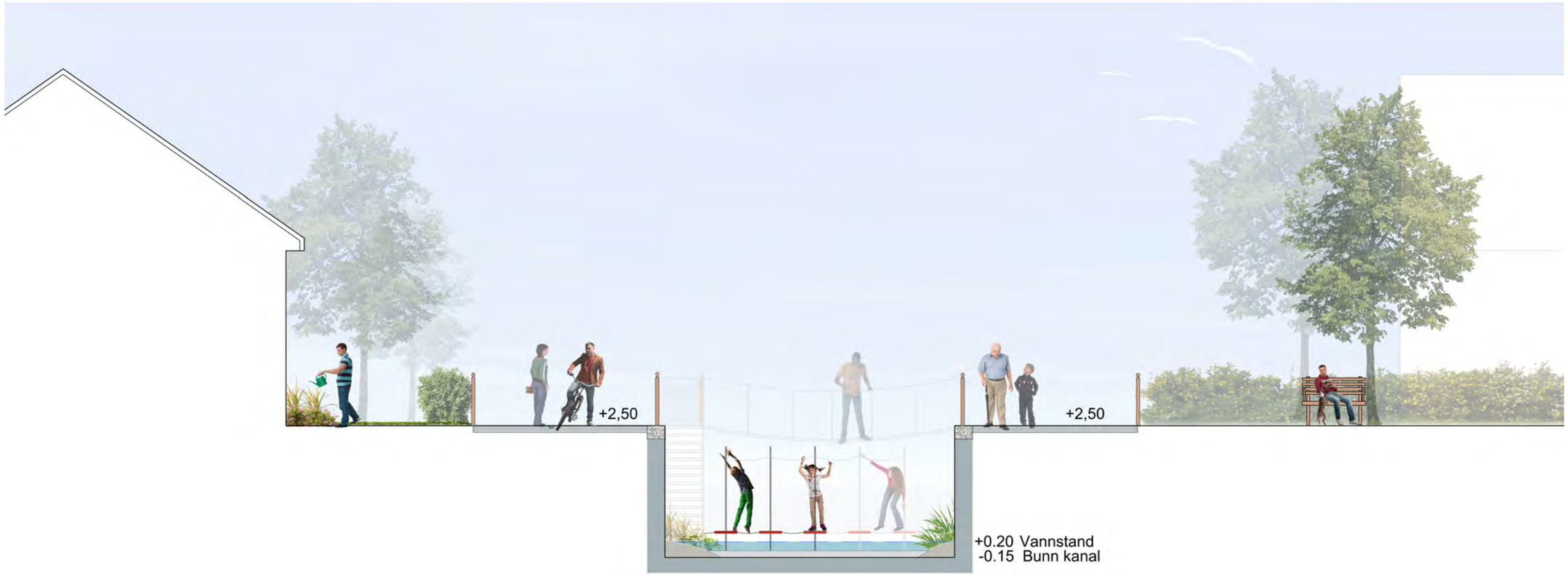
Målestokk 1:100 (A3)

Veumbekken
Landskapsplan
Illustrasjonssnitt C-C'

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5133585	L - 311	C03

"C:\Users\siurn\appdata\local\temp\AcPublish_31264\NL_311.dwg - siurn - Plottet: 2023-09-19, 15:17:47 - XREF = L_Snitt"



Privat hage	Fortau/sykkelvei	Kanalløp	Fortau
4	4	6,5	3,6

D

D'

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
C03	2023-09-19	Revisjon ifb. med nytt offentlig ettersyn	Siurn	IngSae	BEB
C02	2015-04-13	Landskapsplan - revidert forprosjekt	GLL	KJESP	BEB
A01	2012-04-30	Landskapsplan-forprosjekt	GLL	GKR	TBM

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Fredrikstad kommune

Målestokk 1:50 (A1)/1:100 (A3)

Veumbekken
Landskapsplan
Illustrasjonssnitt D-D'

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5133585	L - 312	C03

"C:\Users\siurn\appdata\local\temp\AcPublish_31362\\L_312.dwg - siurn - Plottet 2023-09-19, 15:04:44 - XREF = L_Snitt"

Notat

Norconsult

Oppdragsgiver: **Fredrikstad kommune**
Oppdragsnr.: **5133585** Dokumentnr.: **GEO-02**

Til: Fredrikstad kommune v/Anders Pettersen-Granli
Fra: Norconsult AS v/Keren Schwartz
Dato 2025-01-22

Veumbekken – Områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019

1 Introduksjon

Norconsult har fått i oppdrag av Fredrikstad kommune å vurdere områdestabilitet ifb. med planarbeid for detaljregulering av Veumbekken - Holmen og åpningen av Veumbekken.

Ifølge TEK17 § 7 [1] Sikkerhet mot naturpåkjenninger, skal byggverk plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger som for eks. flom, stormflo og ras. Tomta ligger under marin grense, med mulig kvikk- og sprøbruddmateriale i grunn. Dette utløser krav til vurdering av områdestabilitet i henhold til NVEs veileder 1/2019 [2] Sikkerhet mot kvikkleireskred

Det er tidligere utarbeidet notat med vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2014 [3]. Det vises til Norconsults dokument nr. 5133585-GEO1 datert 2015-02-02 [4].

Dette notatet oppsummerer den geotekniske vurderingen av områdestabiliteten for det aktuelle området iht. myndighetskrav og spesifikt NVEs veileder 1/2019 [2]. I v*ersjon J02 er det innarbeidet data fra grunnundersøkelser utført i 2024 samt at det gis informasjon om forhold ved sjøfronten.*

2 Topografi og kvartærgeologi

Veumbekken ligger i dag i kulvert under Holmegata, og har utløp i Vesterelva. Området som nå reguleres er vist i Figur 1 under.

Ved krysset Oslogata - Holmegata ligger terrengnivå på ca. kote +2,4 (NN2000). Terrenget heller slakt ned mot Vesterelva, og ved Trosvikstranda ligger terrenget på ca. kote + 1,8. Ca. 130 m øst for Holmegata er det berg i dagen som stiger bratt oppover. Berget er eksponert, og det er lite eller ingen vegetasjon her.

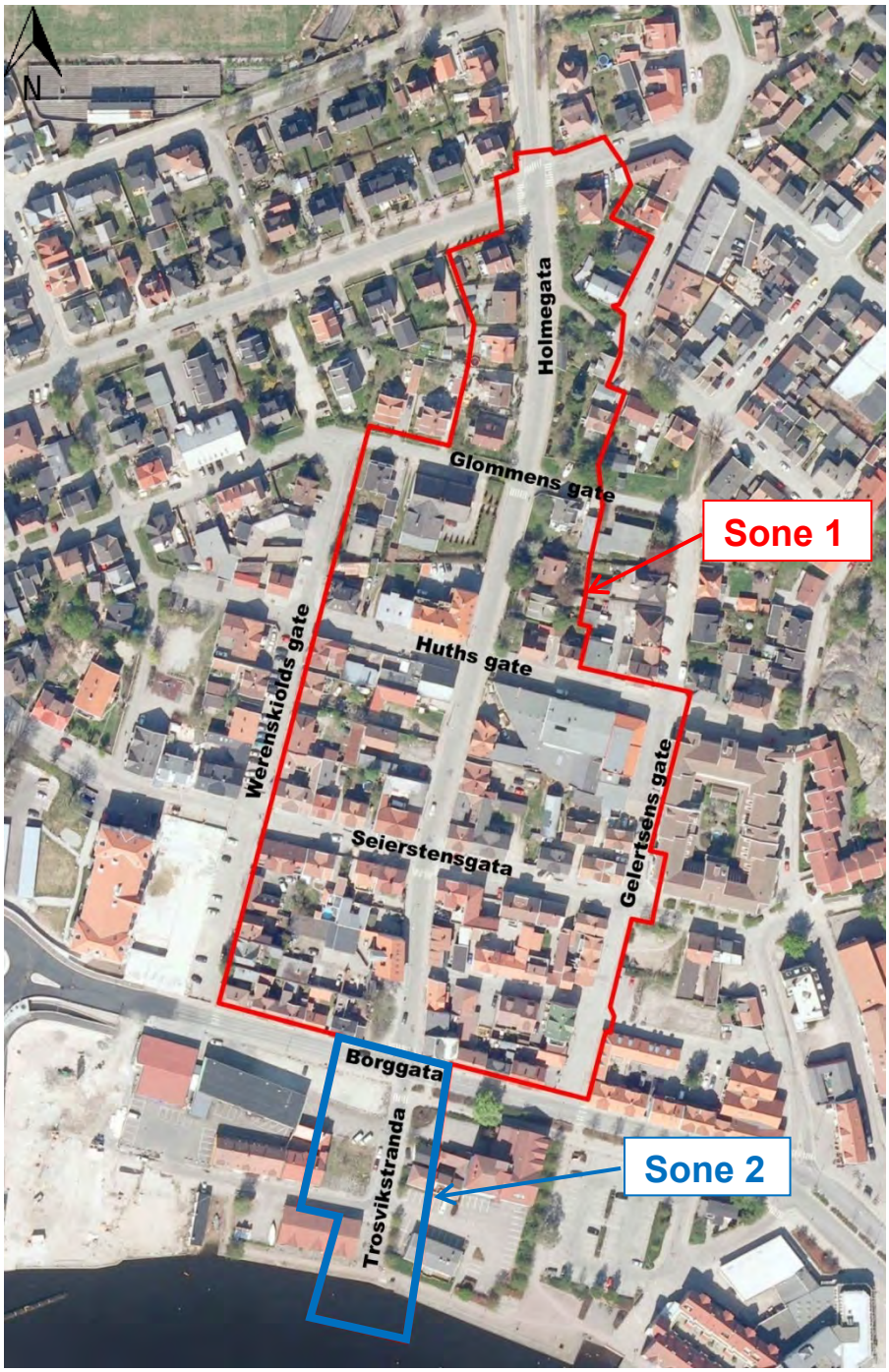
Området ligger under marin grense. Kvartærgeologisk (løsmasse-) kart fra NGU er vist i Figur 2. Kartet viser at området beskrives som:

- *Tykk havavsetning (lyseblått) – Finkornige, marine avsetninger med mektighet fra 0,5 m til flere ti-talls meter. Avsetningstypen omfatter også skredmasser fra kvikkleireskred, ofte angitt med tilleggssymbol. Det er få eller ingen fjellblotninger i området*
- *Fyllmasser (grått) – tilførte masser*
- *Bart fjell, stedvis tynt dekke (rosa) – Brukes om områder som stort sett mangler løsmasser, mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen.*

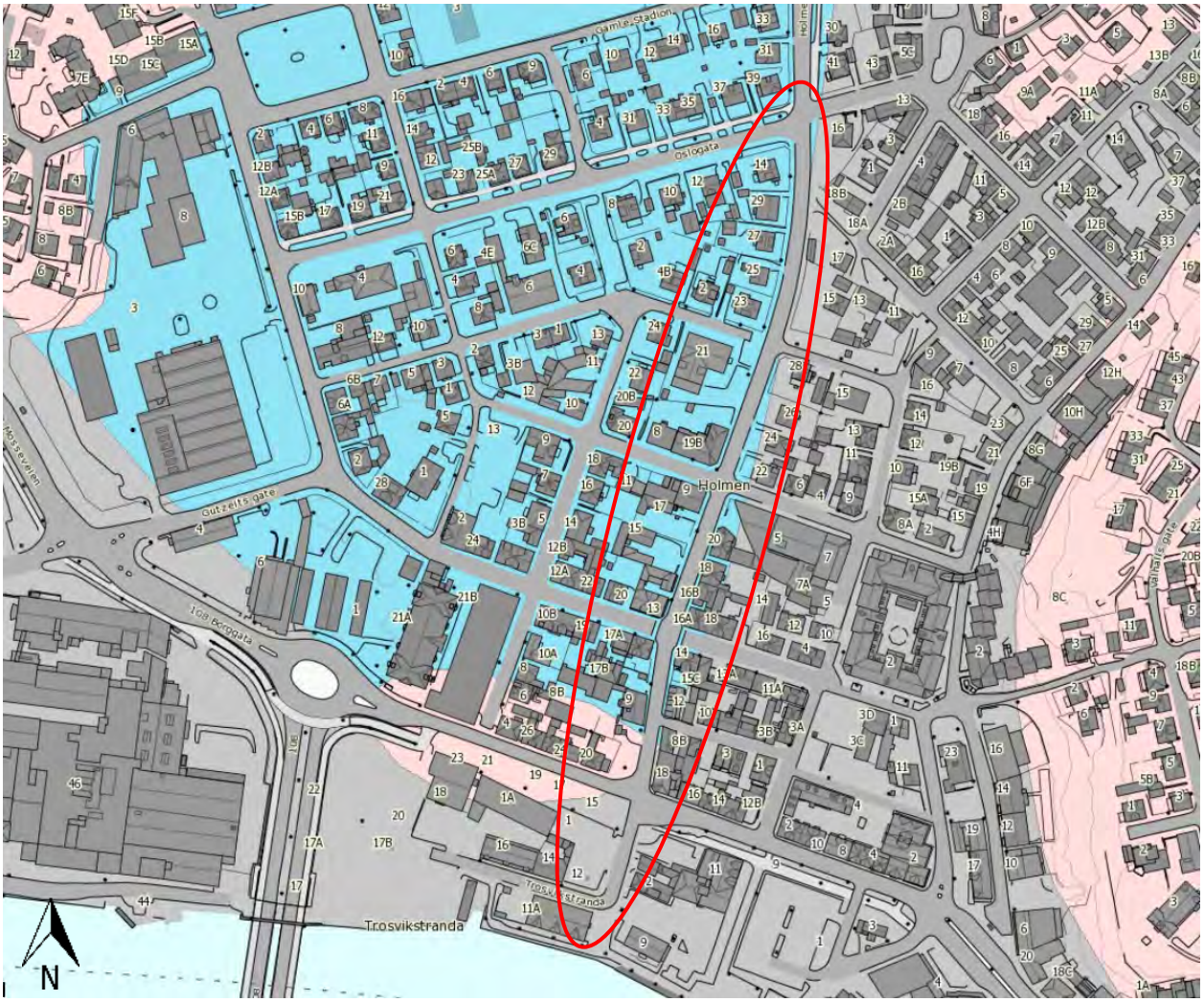
Ifølge løsmassekartet ligger Veumbekken på grensen mellom fyllmasser og tykk havavsetning. Videre viser kartet et mindre område med "bart fjell, stedvis tynt dekke" vest for krysset Holmegata – Borggata. Det er også registrert "bart fjell, stedvis tynt dekke" nordøst og nordvest for det aktuelle området.

Søk på skrednett.no viser at Fredrikstad ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er imidlertid ikke definert noen fare- eller risikoområder i Fredrikstad sentrum. Det er registrert én uspesifisert

skredhendelse i en bratt skråning ved Vestre Frydensberg vei (nord for Holmen), men dette vurderes å ikke påvirke det aktuelle området.



Figur 1: Skisse planavgrensning (bakgrunn er flybilde fra 2015)



Figur 2: Løsmassekart Holmen, ref.: http://geo.ngu.no/kart/losmasse/

3 Forhold ved strandsonen

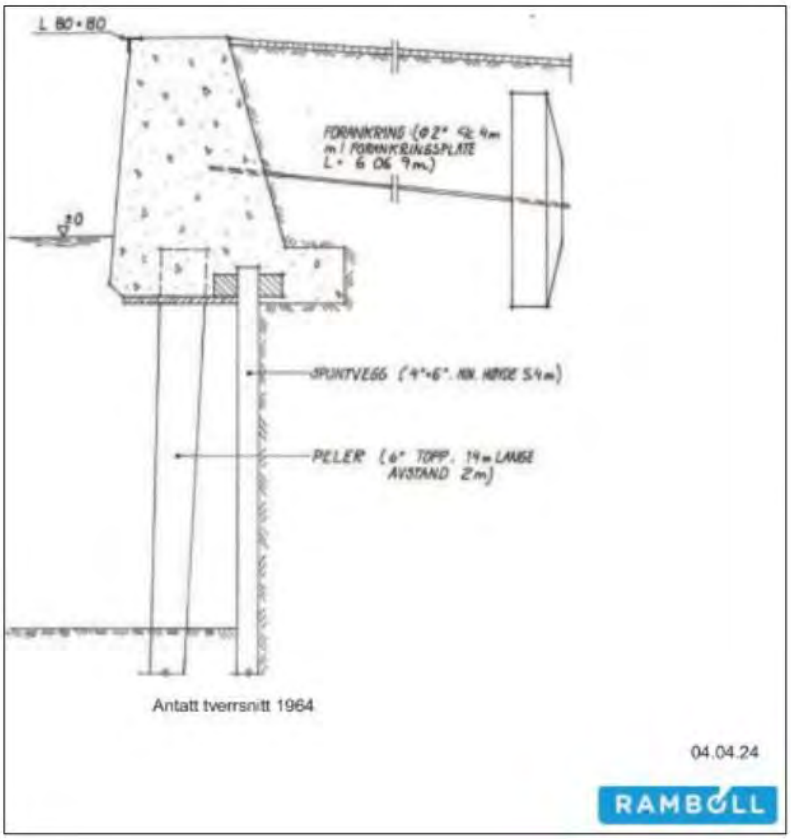
Sjøfronten ved Vesterelva består i dag av kai som antas å være bygget på 1960-tallet. Gjennom kommunen og Rambøll (som har jobbet med flere kailøsninger i området) har Norconsult fått oversendt notat med bilder tatt ved lavvann og en skisse av antatt tverrsnitt av kaikonstruksjon.

Det ser ut til at bilder og tverrsnitt samsvarer og viser trepeler under kaifrontbjelken og antatt trespunt bakenfor. Horisontale laster er ivaretatt ved forankringsplate i bakkkanten. Tverrsnittet er ikke målsatt så nøyaktige dimensjoner er ikke kjent.

Som en del av detaljprosjektering er det planlagt videre utredning av dagens sjøfront samt løsning med spunt av stålnåler der sjøfronten justeres.

Dette vil si at både eksisterende og fremtidig sjøfront er ikke utsatt for erosjon.

Figur 3: Bilder tatt ved ekstremt lavvann. Foto: Rambøll

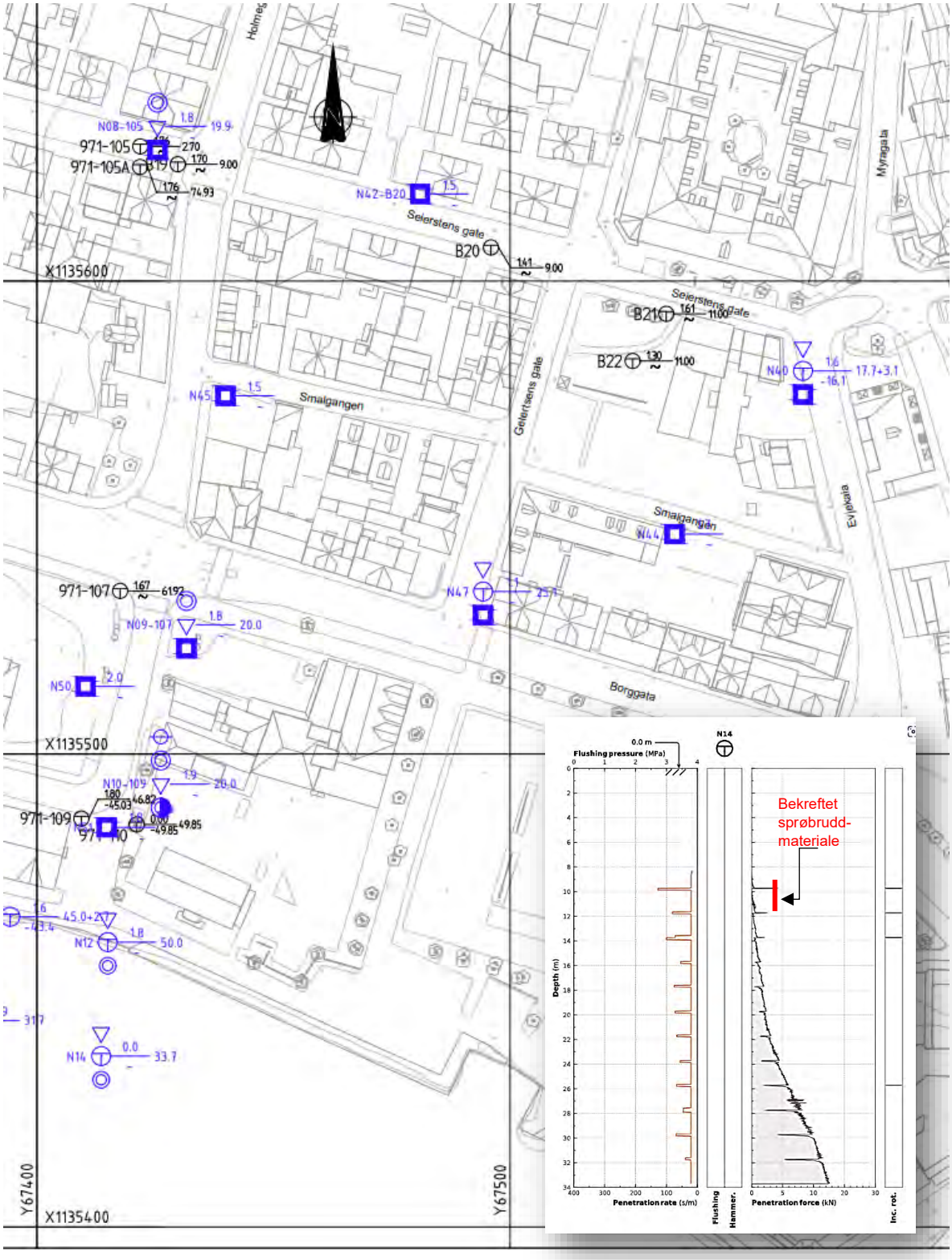


Figur 4: Figur viser antatt tverrsnitt av kaifront, utarbeidet av Rambøll

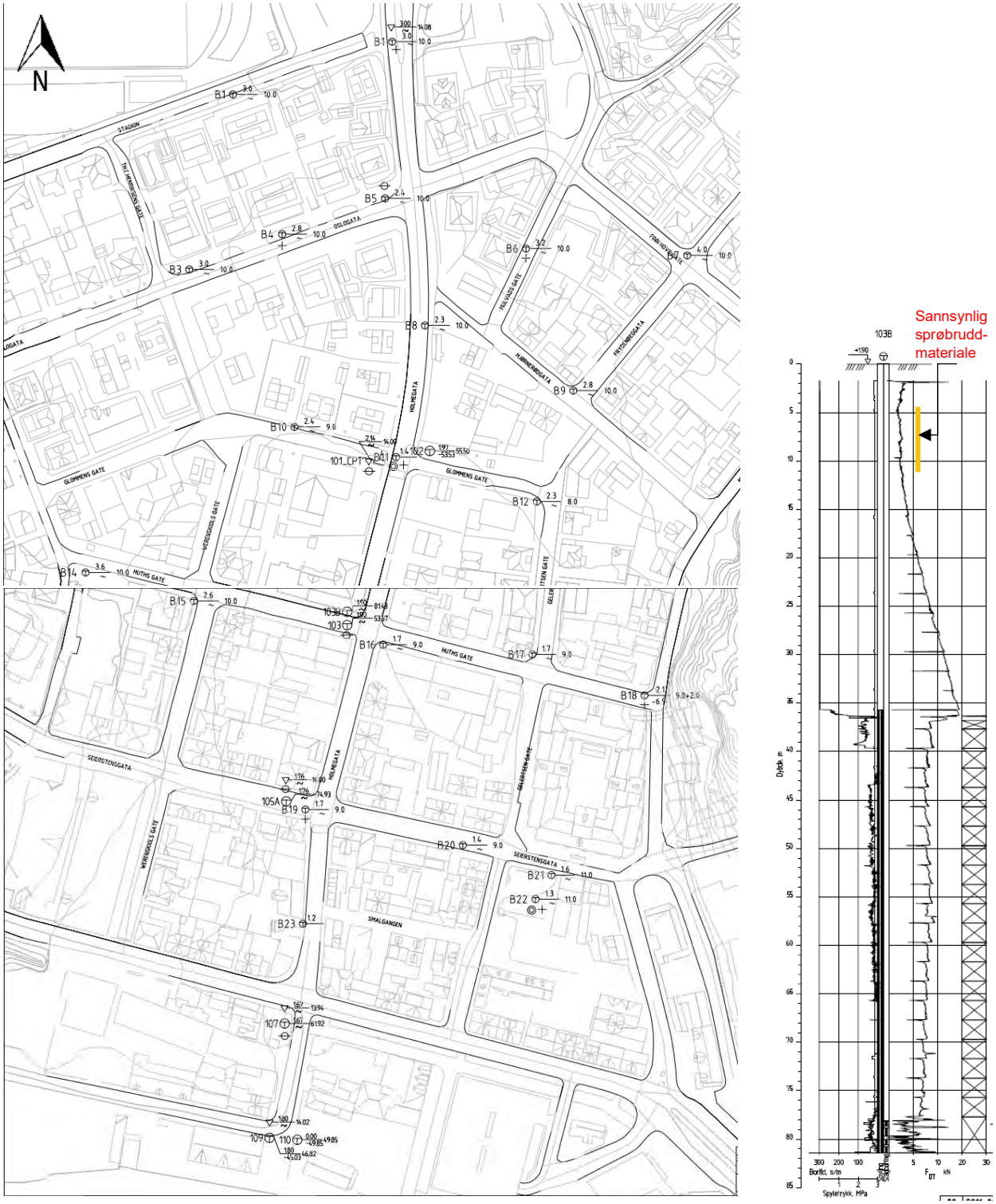
4 Utførte grunnundersøkelser

Det er utført grunnundersøkelser langs Veumbekken ved tre omganger: av Norconsult Fältgeoteknik AB i 2007 [7], Norconsult i 2011 [5] og Norconsult i 2024 [4]. Resultatene fra boringene ved Holmegata viser homogene grunnforhold, med marine avsetninger til store dybder. Øst og vest for Holmegata er det påtruffet berg. Det vises til borplan og profil i Figur 5 til Figur 7.

Figur 5: Oversikt over grunnundersøkelser tatt i 2024 [4]



Figur 6: Utsnitt fra borplan som viser grunnundersøkelser tatt i 2024 ved Sone 2/ elva [4]



Figur 7: Borplan og typisk profil [5][7]

5 Grunnforhold

Resultatene fra boringene ved Holmegata viser homogene grunnforhold, med fyllmasser eller/ og tørrskorpeleire over leire til store dybder. Berg ble påtruffet kun i boringer tatt i Sone 1, øst og vest for Holmegata.

Stedvis viser leira avtakende boremotstand, noe som kan indikere sprøbrudd- eller kvikkmateriale. I den forbindelsen er det tatt opp leirprøver i borpunkt B11 [7] og N02, N04, N06-N10, N12 og N14 [5].

Resultater fra laboratorieundersøkelsene av disse prøvene viser skjærfasthet på c_u = 18-64 kPa, og omrørt skjærfasthet på $c_{u,r}$ = 0,8-4,9 kPa (se Figur 9). Sensitiviteten varierer fra 18 til 45.

NVEs veileder 1/2019 [1] angir følgende:

- Kvikkleire er leire som i omrørt tilstand har omrørt skjærfasthet $c_{u,r} \leq 0,5$ kPa, i henhold til NS8015 («gammel konusstandard»). Etter ISO 17892-6:2017 tilsvarer dette omrørt skjærfasthet på 0,33 kPa.
- Sprøbruddmateriale defineres som omrørt skjærfasthet, $c_{u,r} \leq 2,0$ kPa i henhold til NS8015. Etter ISO 17892-6:2017 tilsvarer dette omrørt skjærfasthet på 1,27 kPa.

I dette tilfellet viser laboratorieundersøkelsene leire med $c_{u,r} \leq 2,0$ kPa iht. NS8015 eller $c_{u,r} \leq 1,27$ kPa iht. ISO 17892-6:2017, men $c_{u,r} > 0,5$ kPa dvs. at leira defineres som sprøbruddmateriale, og *ikke* kvikkleire.

Grunnvannsnivå er innmålt å ligge 1,1-1,6 m under terreng tilsvarende kote +0,7- +1,3 [5].

Pos. /ID	Type [-]	Dybde [m]	Klassifisering	W [%]	TG [-]	GI [%]	W_P [%]	W_L [%]	C_{ufc} [kPa]	C_{urfc} [kPa]	C_{uuc} [kPa]	ε_a [%]	γ [kN/m³]
N12	54	7,0-8,0	Humusholdig Leirig Silt										18,4
		7,1-7,2											
		7,2-7,3		35,9					31,4	3,2			
		7,3-7,4	**Humusholdig Leirig Silt**	37,5	T4	2,1					24,5	12,0	18,2
		7,4-7,5	CAUC										
		7,5-7,6		33,4					36,0	2,3			
		7,6-7,7											
N12	54	11,0-12,0	Siltig leire										18,4
		11,1-11,2											
		11,2-11,3		36,1					32,5	1,8			
		11,3-11,4	**Siltig Leire**	40,9	T4						21,9	6,9	18,0
		11,4-11,5											
		11,5-11,6		35,3					38,8	1,5			
		11,6-11,7											
N14	54	9,0-10,0	Leirig sandig silt										17,8
		9,1-9,2											
		9,2-9,3	**Sprøbruddmateriale**	39,2					18,1	1,0			
		9,3-9,4		40,5							13,6	9,1	17,6
		9,4-9,5											
		9,5-9,6	CAUC										
		9,6-9,7	**Sprøbruddmateriale**	39,5					24,4	1,1			

Figur 8: Prøveserie N12 og N14 (utvalgte resulattaer), Norconsult

Sektion/borrhål Djup/nivå	Benämning	Densitet ρ t/m³	Vatten-kvot W %	Konflyt-gräns W_L %	Sensitivitet enl. konprov S_t	Skjuvhållfasthet (oreducerad) τ_{fu} kPa *) Tryckprov	Konprov	Omrörd skjuvhållf kPa	Korrekt. faktor μ enl SGI	
B11 0,0-0,3 -1,5	Uppmätt vy i bh 1,4 mumy (061129) MULLJORD Något siltigt sandigt GRUS									enl fältprotokoll enl fältprotokoll
2,0	Brun gyttjig siltig LERA siltskikt	1,84 1,86 1,85	43	35	45		46	1,02	1,10	
3,0	Brun sulfidskiktad gyttjig siltig LERA siltskikt	1,85 1,80 1,75	42	42	21		20	0,94	1,02	
4,0	Brun sulfidskiktad gyttjig siltig LERA siltskikt	1,77 1,80 1,77	41	43	23		24	1,02	1,00	
5,0	Grå sulfidskiktad LERA	1,75 1,74 1,75	49	47	23		22	0,94	0,96	
6,0	Grå sulfidskiktad LERA	1,84 1,83 1,84	41	42	20		27	1,33	1,01	
7,0	Grå sulfidskiktad LERA	1,80 1,86 1,86	43	39	19		31	1,63	1,04	
8,0	Grå sulfidskiktad LERA	1,84 1,87 1,83	44	39	18		26	1,47	1,04	

Lediga kolumner är avsedda för resultat av specialundersökningar
Nedanstående förkortningar kan t.ex. användas:
Skj = direkta skjuvförsök korn = kornfördelning
komp = kompressionsförsök pack = packningsförsök

*) Skjuvhållfastheten, karakteristiskt värde, har utvärderats enl. SGF:s laboratorieiekommitté 1984.
Skjuvhållfastheten har ej reducerats med hänsyn till gyttjehalt eller konflytgräns.

fältgeoteknik

GF FÄLTGEOTEKNIK AB, BOX 8774, 402 76 GÖTEBORG
TELEFON 031 - 50 70 00, TELEFAX 031-50 70 10

Provtagningsredskap Skr. Kv St II
Provtagningsdatum 2006-11-29

LABORATORIEUNDERSÖKNINGAR

Ramböll Sverige AB
Vädursgatan 6, BOX 5343, 402 27 Göteborg
Telefon 031 - 335 33 00 Fax 031 - 40 05 71

Uppdrag
Fredrikstad Holmenområdet
Sanering VA-anläggning

Sammanställning av
LABORATORIEUNDERSÖKNINGAR

Godkänd den 2006-12-12
Laboratorieförest. Lennart Nilsson

Uppdragsnr.

Figur 9: Prøveserie B11, Norconsult Fältgeoteknik AB [7]

6 Områdestabilitet

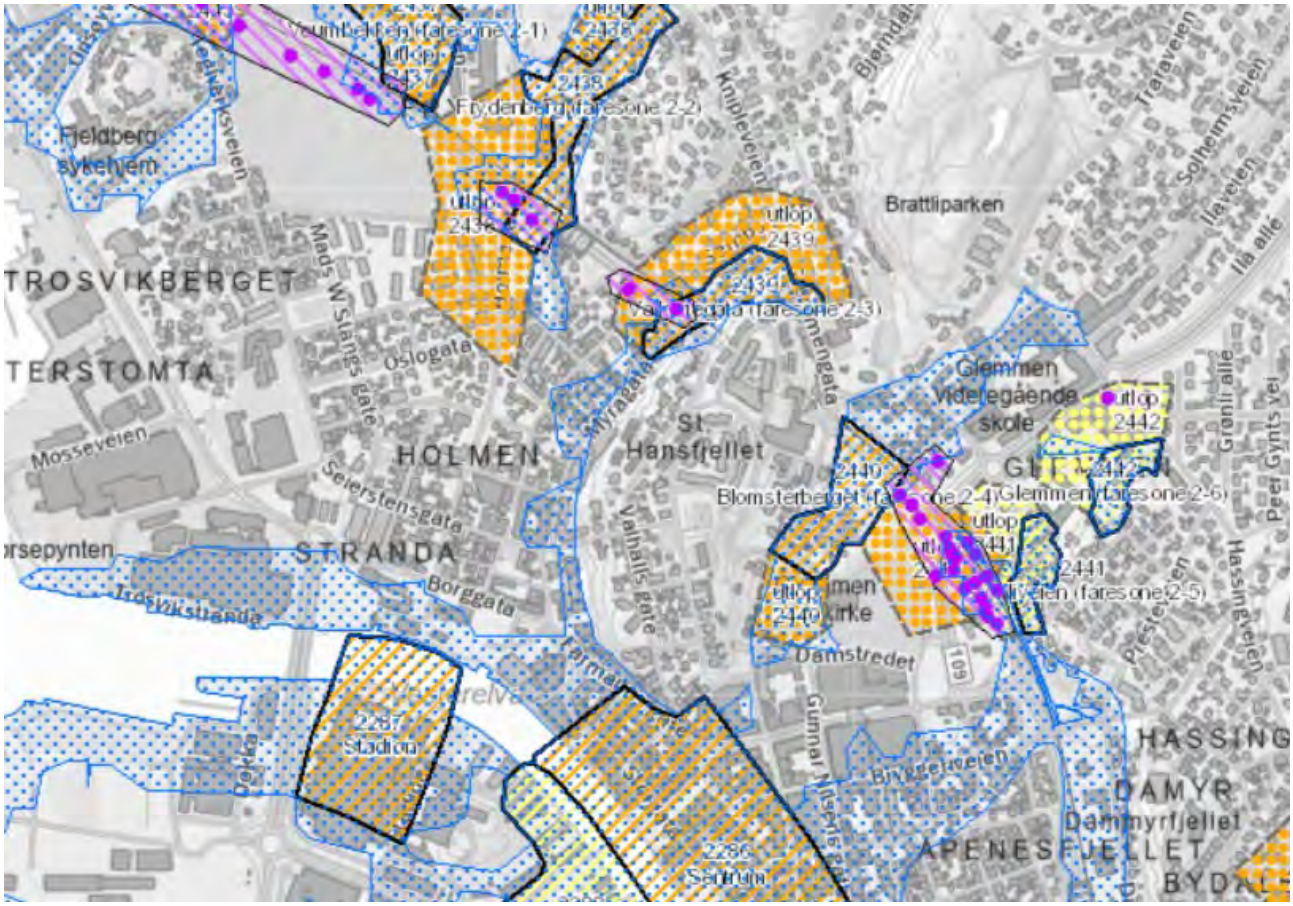
I områder med mistanke om kvikkleireforekomst gjelder prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner presentert i kapittel 3 i NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred [1].

Iht. NVEs veileder skal det vurderes både risiko for lokalt skred i området, og om det aktuelle området kan bli berørt av et potensielt skred utenfor tomten. Sistnevnte kan være både om det aktuelle området er innenfor et utløpsområde for skred som utløses høyere oppe enn det aktuelle området, eller om et initialskred lenger nede enn det aktuelle området kan påvirke det aktuelle området (retrogressivt skred).

Arbeider ved Veumbekken omfatter fjerning av dagens lukkete kulvert, etablering av åpen betongkulvert med åpning mot elva ved den vestlige enden av Holmegata. inkl. mindre justeringer mtp. 200-års flom.

Videre omfatter det tilhørende planarbeidet på Holmen rivning og planering av noe av den eksisterende bebyggelsen langs dagens Holmegata, samt etablering av et mindre antall nye bygg. Disse nye byggene tilsvarer eksisterende bebyggelse i størrelse og bygningstype.

Området som reguleres er delt opp i to soner for vurdering av områdestabilitet (se Figur 1). Figur 10 angir utsnitt fra NVE-Atlas. Tabellene under gir vurdering som følger stegvis prosedyre i NVEs veileder [2], kap. 3.2, med henvisning til aktuelt steg gitt i parentes.



Figur 10: Utsnitt fra NVE-Atlas, kartlagte faresoner vist i oransje/ gult, aktsomhetssone for kvikkleirskred i blått

Tabell 1: Sone 1 - Prosedyre for utredning av områdeskredfare i henhold til kap. 3.2 i NVE-veileder 1/2019.

Steg	Prosedyre	Vurdering
1	Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området	Det er registrert kvikkleiresoner 2438 og 2439 samt Statens vegvesen-kvikkleireområde nord i planområdet.
2	Avgrens områder med mulig marin leire	For deler av planområdet i nord fortsetter vurderinger fra Steg 4. Øvrig planområdet ligger under marin grense. Som løsmassekartet i Figur 2 viser antas store deler av planområdet å ligge innenfor marine avsetninger.
3	Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred.	Basert på innmålte borpunkt, ligger terrenget på kote +1,7 til +4,0 med terrenghelning 1:100. På grunn av de små høydeforskjellene (< 5 meter) og slake terrenghelninger (< 1:20) vurderes områdestabilitet, etter kriteria i Steg 3 i prosedyren, å være uproblematisk i Sone 1. Det er høyereliggende områder øst, nordøst og nordvest for Sone 1. Kvartærgeologisk kart viser at det hovedsakelig er "bart fjell, stedvis tynt

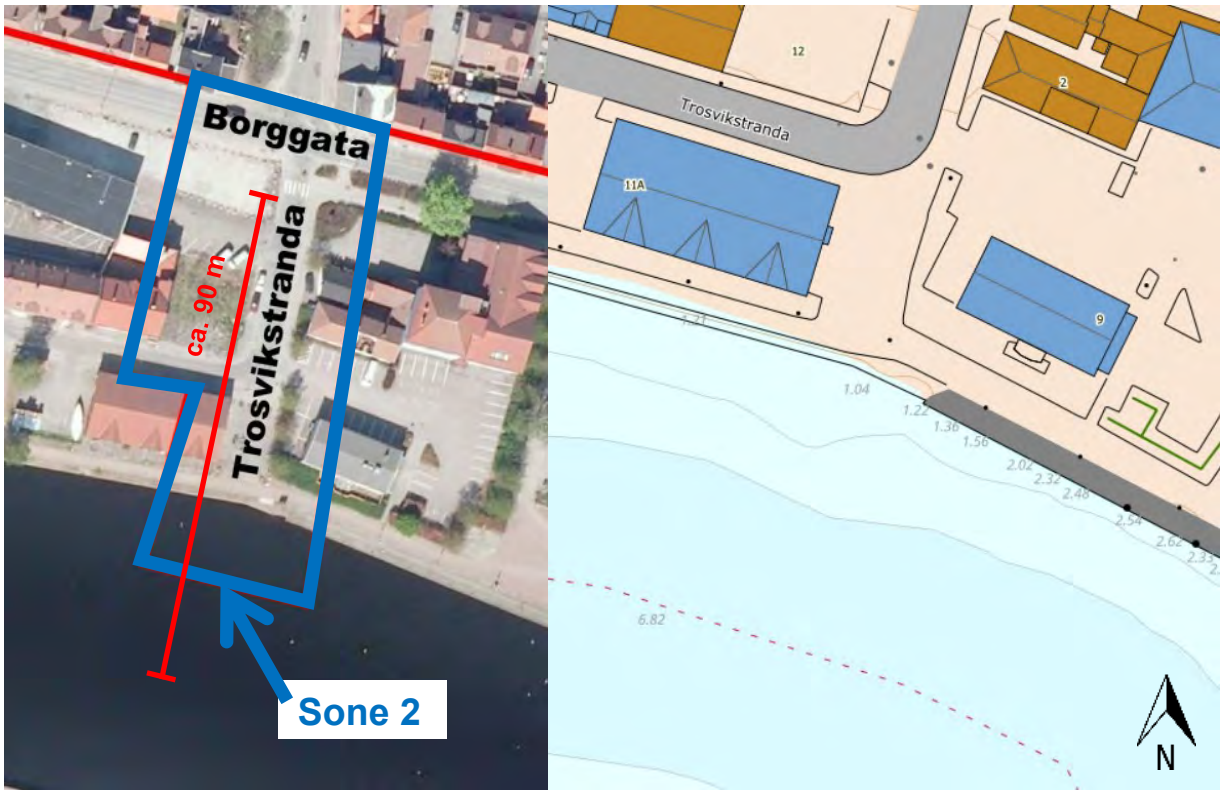
Steg	Prosedyre	Vurdering
		dekke". Med slike grunnforhold, uten store løsmassemektigheter, vurderes det som svært usannsynlig at store løsmasseskred vil utløses fra disse høyereliggende områdene.
4	Bestem tiltakskategori	Tiltaket er et K1-tiltak, kommunalt vann og avløp (VA). Det skal ikke gjøres tiltak som tilfører last på terrenget og det skal heller ikke graves i fot av skråning. I planområdet og dets umiddelbare nærhet er det ingen bekker/elver som kan erodere. Det planlagte arbeidet medfører bruk av spunt langs Veumbekken. Spunten dimensjoneres iht. vanlig praksis, og skal således ikke forårsake en forverring av den lokale stabiliteten. Beregninger utført i forbindelsen med forprosjekt [5] viser at sikkerhetsnivå på over 1,4 oppnås for denne delen av tiltaket. Planarbeidet medfører svært begrensede endringer fra dagens situasjon, og vurderes derfor også som uproblematisk for den lokale stabiliteten. Utredning kan avsluttes i dette punkt i henhold til krav i kap. 3.3.4 i NVE-veilederen.
5	Gjennomgang av grunnlag – identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområde	Utgår
6	Befaring	Utgår
7	Gjennomfør grunnundersøkelser	Utgår
8	Vurder aktuelle skredmekanismer og avgrens løsne- og utløpsområder	Utgår
9	Klassifiser faresoner	Utgår
10	Dokumentér tilfredsstillende sikkerhet	Utgår
11	Meld inn faresoner og grunnundersøkelser	Utgår

Tabell 2: Sone 2 - Prosedyre for utredning av områdeskredfare i henhold til kap. 3.2 i NVE-veileder 1/2019.

Steg	Prosedyre	Vurdering
1	Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området	Det er registrert kvikkleiresoner 2287 sør for planområdet.
2	Avgrens områder med mulig marin leire	Planområdet ligger under marin grense. Som løsmassekartet i Figur 2 viser antas store deler av planområdet å ligge innenfor marine avsetninger.

Steg	Prosedyre	Vurdering
3	Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred.	I NVEs veileder 1/2019 [2] er det kriterier som nyttes som grunnlag for å avgrense områder for videre utredning (aktsomhetsområder). Det kreves bla. videre utredning for områder med "jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og total skråningshøyde > 5 m" (Steg 3).
4	Bestem tiltakskategori	Sone 2 omfatter kun åpning av Veumbekken og midlertidig adkomst til Trosvikstranda vest. Evt. utbygging på Trosvikstranda, som kan medføre tilflytting av personer til området vil bli utredet i forbindelse med områderegulering Trosvikstranda. Foreliggende planforslag omfatter ikke ny bebyggelse og dermed ikke tilflytting av personer. Arbeidene utføres i en avstivet byggegrop/grøft samt at spunt benyttes ved både ved fjerning av kulverten (midlertidig fase) og som permanent løsning for støtte av masser ved Veumbekken. Terrenginngrep blir derfor å være av begrenset størrelse, og tiltaket vurderes følgelig å ikke medføre forverring av stabiliteten. Med utgangspunkt i dette velges tiltakskategori K1.
5	Gjennomgang av grunnlag – identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområde	Ved strandsonen mot Vesterelva er terrenghelningen ca. 1:5. Bunn av Vesterelva ligger ca. på kote -5, og kaifronten ligger ca. på kote +1. Skråningshøyden, *H* er dermed ca. 6 m. Iht. NVEs veileder 1/2019 [1] kan løsneområdet for kvikkleireskred, *L* avgrenses med følgende formel: *L* = 15 x *H,* (Steg 5) hvor *L* er lengden fra skråningsfot og bakover. I Sone 2 blir da løsneområdet *L* = 15 x (6 m) = 90 m. Figur 11 under viser at løsneområdet ligger innenfor Sone 2. Dette ikke påvirker ikke Sone 1. Kravene til sikkerhet avhengig av tiltakskategori (Steg 4). For tiltakskategori K1, tilfredsstilles krav til sikkerhet ved at tiltaket ikke medfører forverring av stabilitetsforhold samt at evt. erosjon ved strandsonen, som kan gi negativ påvirkning av stabiliteten, må stoppes. Beregninger utført i forbindelsen med forprosjekt [5] viser at sikkerhetsnivå på over 1,4 oppnås for spunten.
6	Befaring	Mål med befaring er å dokumentere bla. erosjonsforhold ved strandsonen. Det vises til kap. 3 samt forprosjekt [5] for opplysning om spuntløsning ved dagens skråningsfront.

Steg	Prosedyre	Vurdering
		Utredning kan avsluttes i dette punkt i henhold til krav i kap. 3.3.4 i NVE-veilederen.
7	Gjennomfør grunnundersøkelser	Utgår
8	Vurder aktuelle skredmekanismer og avgrens løsne- og utløpsområder	Utgår
9	Klassifiser faresoner	Utgår
10	Dokumentér tilfredsstillende sikkerhet	Utgår
11	Meld inn faresoner og grunnundersøkelser	Utgår



Figur 11: Løsneområde, sone 2 (til venstre) og kart med vanndybder som er lagt til grunnlag (norgeskart.no, til høyre)

7 Konklusjon

Områdestabilitet er vurdert iht. NVEs veileder 7/2019 [2] for det aktuelle området.

- Sone 1: Det konkluderes med at det *ikke* er fare for områdeskred i sprøbruddmaterialet i, eller rundt, sonen. Det er derfor ikke krav til videre utredninger, og heller ikke behov for ekstra tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred i sone 1.
- Sone 2: Sone 2 er definert som et aktsomhetsområde pga. skråningen ved strandsonen mot Vesterelva. Løsneområdet strekker seg imidlertid ikke inn i sone 1, og det er derfor ingen fare for at den planlagte bebyggelsen i sone 1 påvirkes av løsneområdet. Tiltakskategori K1 er valgt for sone 2, fordi tiltaket vurderes som et terrenginngrep av begrenset størrelse. Det er dermed ikke nødvendig å identifisere, avgrense og faregrads-evaluere faresoner. Evt. erosjon i strandsonen må imidlertid stoppes ved erosjonssikring.

Evt. spunt- og planarbeid kan prosjekteres og utføres iht. vanlig praksis [1]. Strandsonen er sikret i dag mot erosjon ved hjelp av spuntkonstruksjon. Som en del av planlagte arbeider blir deler av den erstattet med ny spunt

8 Referanser

[1] FOR-2017-06-19-840: Byggteknisk forskrift (TEK 17)

[2] NVEs veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred, Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbrudd-egenskaper», utgitt desember 2020.

[3] NVEs veileder nr. 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred, Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbrudd-egenskaper», utgitt april 2014, utgått.

[4] Norconsults dokument 5133585-GEO01 «Veumbekken – Områdestabilitet iht. NVEs veileder 7/2014» datert 2015-02-02.

[5] Norconsult dokument 52306052-01_fel_geo_rapp_001 «Overvannsbehandling Veumbekken i Holmegata» datert 2024-09-26.

[6] Norconsults dokument 5103971-01 «Veumbekken, Grunnundersøkelser, Geoteknisk datarapport», datert 2011-08-31.

[7] GF Fältgeoteknikk AB 500337 «Norge/ Fredrikstad kommune, Holmenområdet, Sanering VA-anläggnining, Geoteknisk Undersökning: Rapport geoteknik (Rgeo)», datert 2007-05-29.

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
J02	2025-01-22	For bruk	Keren Schwartz	Kristine Ekseth	Berit Bjørnsen
J01	2023-05-11	For bruk	Keren Schwartz	Andreas Brathetland	Berit Bjørnsen

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Norconsult AS | Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika | Pb. 626, NO-1303 Sandvika
Tel: +47 67 57 10 00 | Fax: +47 67 54 45 76

NOTAT

Notat nr.:-
Oppdragsnr.: 5133585

Til: Fredrikstad brannvesen

Fra: Guro L. Lundqvist og Beatrice Eriksson

Dato/Rev: 2015-05-29

Detaljreguleringsplan Veumbekken - notat brannvern

Dette notatet er et svar på tilbakemeldingen fra Brannsjefen i Fredrikstad kommune til detaljreguleringsplan for åpning av Veumbekken. Det henvises til mail fra 6. mai 2015 fra Tommy Roger Juliussen. Notatet utdyper og konkretiserer konsekvensene som følge av reguleringsplanen for brannvernet.

Vannforsyning utendørs og innendørs:

Vannforsyningen i området er stabil. Eksisterende brannkummer og ledningsnett har varierende kvalitet, men alt ledningsnett som ikke er av nyere dato skal fornyes i området, inklusive brannkummene. Kapasiteten på vannledningsnettet vil da bli tilfredsstillende med hensyn til brannvann, og betydelig oppgradert sammenlignet med i dag.

Planillustrasjonen på neste side viser eksisterende brannventiler i området. Eksisterende ventiler som berøres av prosjektet skal erstattes. Det er kun mellom Glommens gate og Oslo gate som avstanden mellom brannkummene blir lengre enn 100 meter (110 meter med dagens plassering). Det kan eventuelt etableres ekstra brannkummer nær oppstillingsplassene. Regulert forslag vil tilfredsstille preaksepterte ytelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven § 11-17 (2010).

Innvendig vannforsyning til eventuelle automatiske slokkeanlegg er ikke en del av reguleringsplanen. Hvis det blir aktuelt anbefales det at dette behandles i forbindelse med byggesak.

LPG- Gass/propan i bolig:

Det er på det nåværende tidspunkt ikke kjennskap til at det vil brukes LPG gass/Propan i forbindelse med utbyggingen. Hvis det blir aktuelt anbefales det at dette behandles i forbindelse med byggesak.

Kjøreveier og broer:

Planillustrasjonen på neste side viser en oversikt over mulige oppstillingsplasser. Hovedatkomst for brannvesenet til området vil være fra tverrveiene, og det legges opp til oppstillingsplasser i kryssene. Broene i Huths gate og Borggata vil være kjørbare for brannvesenets kjøretøy. Det vil være mindre enn 50 m til angrepsvei fra alle tverrgatene. Regulert bebyggelse vil være småhusbebyggelse med to etasjer mot kanalen og mulighet for takoppløft til tre etasjer mot bakgårdene i enkelte områder.

Kjørbar vei langs østsiden av kanalen vil ha en ferdselsbredde på 4,0 m. Se snittillustrasjon i figur 2 (fortau/sykkelvei). Det vil være en rekkverksone på 30 cm fra kanten av kanalen og en møbleringssone langs fasadene på 60 cm. Ytre svingradius for mannskapsbil (9,5 m) tilfredsstilles i kryssene. Det vil derfor på østsiden være mulig å kjøre helt frem til samtlige inngangspartier.

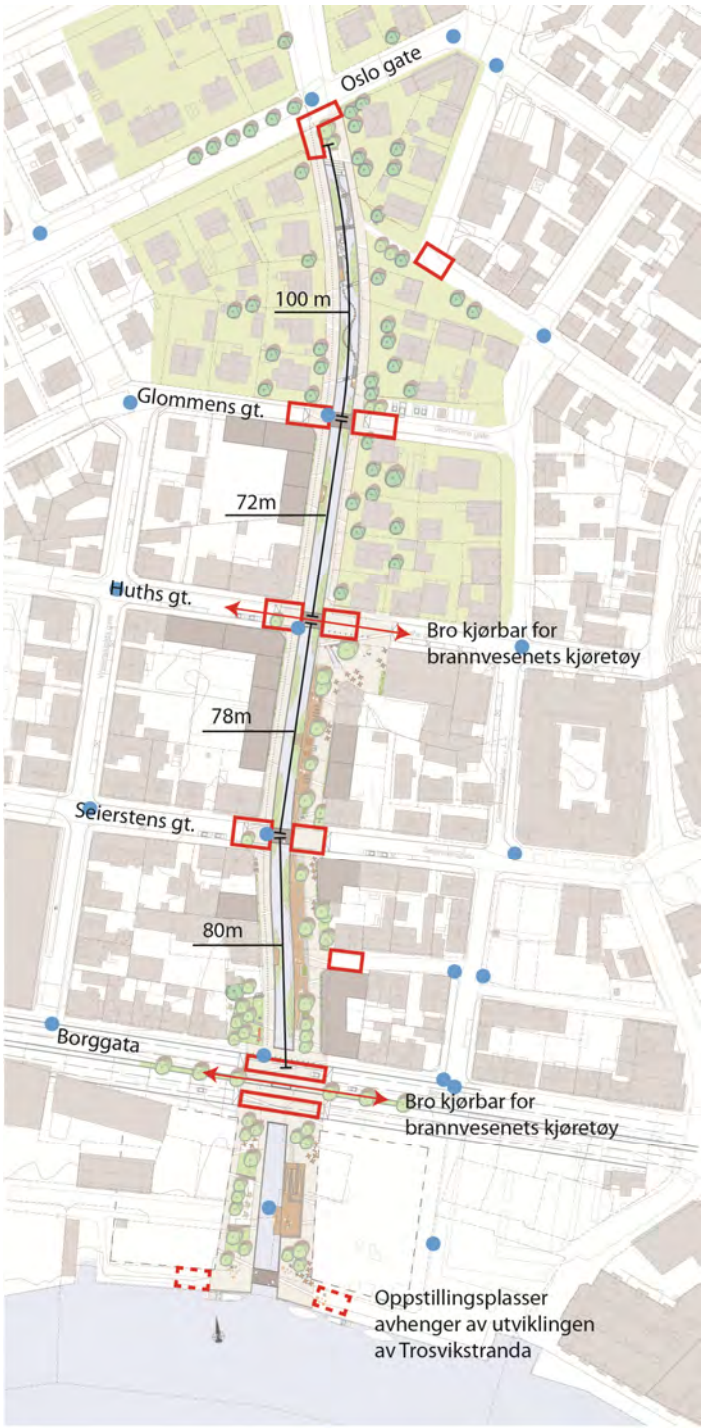
Det er ikke planlagt for at vestsiden skal være kjørbar for brannvesenets kjøretøy. Dersom det blir aktuelt med servering/små næringslokaler som ikke ligger i hjørnebygningene må innsatsmulighetene avklares nærmere i det enkelte tilfellet. Det vil være snakk om små virksomheter i 1. etasje med direkte utgang til det fri.

Brannvesenets stigemateriell:

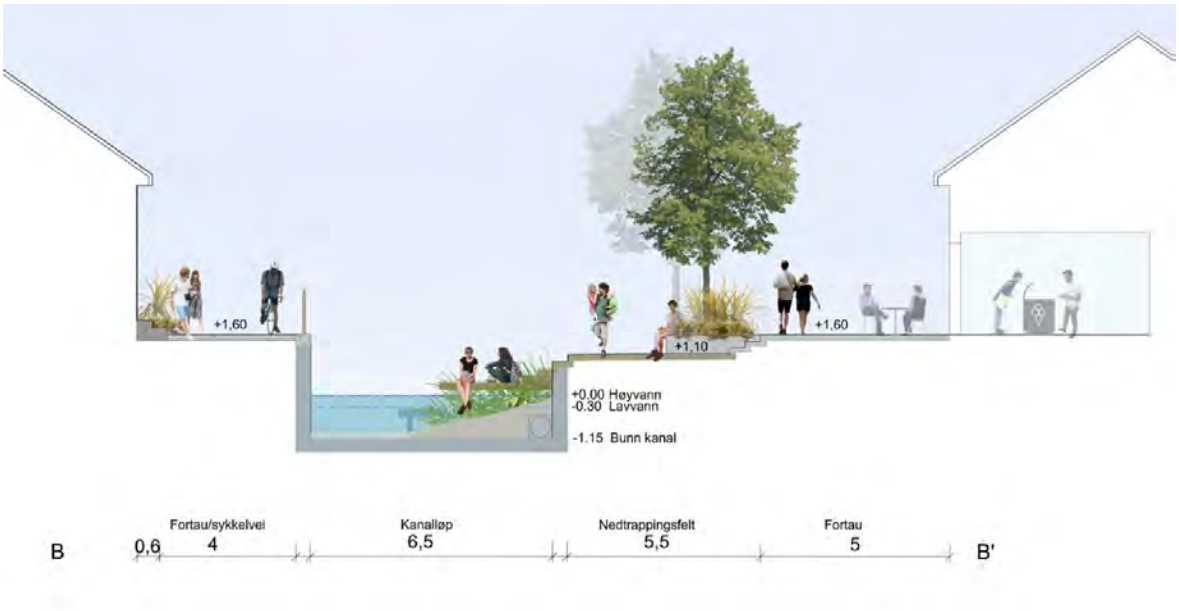
Det vurderes at det vil være lite aktuelt med tilgang for stigebil langs kanalen. Eksisterende bebyggelse langs kanalen er 1-2 etasjer høy, og det reguleres for bebyggelse med opptil to etasjer langs Holmegata og tre etasjer mot bakgårdene.

Branncellebegrensende vegger:

Krav til branncellebegrensende vegger, og sikring mot brannspredning via yttertak er ikke en del av denne reguleringsfasen, men må behandles i forbindelse med byggesak.



Figur 1: Planillustrasjon som viser oppstillingsplasser i rødt, eksisterende brannventiler i blått, avstander mellom oppstillingsplasser og hvilke av brokryssingene som er planlagt kjørbare for brannvesenets kjøretøy.



Figur 2: Illustrasjonssnitt som viser bredder langs kanalen i kvartalene mellom Borggata og Huths gate.

Sandvika, 2015-05-29

Utarbeidet:	*Fagkontroll:*	*Godkjent:*
Guro Lehne Lundqvist	Beatrice Eriksson	Berit Bjørnsen

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Fredrikstad kommune

Veumbekken

Flo- og flomforhold

Oppdatering 2023

Oppdragsnr.: **5133585** Dokumentnr.: **FLOM-01** Versjon: **D02** Dato: **2023-10-24**

Norconsult

Oppdragsgiver:	Fredrikstad kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:	Anders Pettersen-Granli
Rådgiver:	Norconsult ASA
Oppdragsleder:	Berit Bjørnsen
Fagansvarlig:	James Lancaster
Andre nøkkelpersoner:	Erlend Brochmnann

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
D02	2023-10-24		JWL	EB	BB
D01	2023-10-17		JWL	EB	BB

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Reguleringsplanen omfatter gjenåpning av Veumbekken ved å erstatte en eksisterende kulvert i dårlig forfatning med en åpen kanal.

Flo- og flomforhold ved Veumbekken har tidligere blitt vurdert i rapporter utarbeidet i 2015 og 2017. Det har kommet nye veiledere fra NVE om flomberegninger og utredning av flomfare. Det er nå flere verktøy som kan bidra til vurdering av flomrisiko tilgjengelig enn tidligere, samt flere år ekstra med hydrologiske data. I tillegg er det foreslått noen mindre endringer på prosjektet. Vurdering av flo- og flomforhold ved Veumbekken er oppdatert i denne rapporten.

Denne oppdaterte vurderingen av flo- og flomforhold gir noen endrede verdier for stormflo, flomvannføringer og flomvannstander, men endrer ikke hovedkonklusjonene sammenlignet med tidligere rapporter. Det er lagt til klima- og sikkerhetspåslag i henhold til NVEs veileder.

Innløpet til eksisterende kulvert ligger utenfor planområdet. Den eksisterende kulverten har ikke tilstrekkelig kapasitet, og vann vil strømme ut av bekken oppstrøms kulverten og renne nedover Holmegata.

Gjenåpning av bekken nedenfor Oslogata vil forbedre kulvertkapasiteten og redusere hyppigheten av oversvømmelse oppstrøms kulvertinnløpet, samt legge til rette for eventuell fremtidig forbedring av kulvertstrekningen ovenfor Oslogata. Det vil fortsatt være oversvømmelse ved kulvertinnløpet som fører til at vann vil renne ned Holmegata mot den gjenåpnede bekken frem til at kulverten ovenfor Oslogata utbedres. Utforming av den gjenåpnede bekken bør gjøres slik at vann som strømmer sørover langs Holmegata føres tilbake til den gjenåpnede bekken.

Kanalen er dimensjonert slik at det ikke vil oppstå oversvømmelse på grunn av høy vannføring i bekken ved en moderat tidevannstand. Ved toppen på elvebreddene lik eksisterende terrengnivå vil det ikke oppstå oversvømmelse ved en 200-års flom inkludert klimafaktor som inntreffer samtidig som et stormflonivå på kote 1. Ved 200-års flom inkludert klimafaktor samt fremtidig 1-års stormflo vil vannstanden i bekken være lavere enn terrengnivå over mesteparten av den gjenåpnede bekken, men vannstanden vil bli høyere enn toppen på elvebreddene ved de lavest liggende stedene. Dersom man vil sikre området mot denne kombinasjonen av flomvannføring og stormflo, må toppen på elvebreddene heves med opp til ca. 0,2 – 0,3 m over eksisterende terrengnivå de stedene der ikke er tilstrekkelig sikkerhetsmargin. Heving av bruene, bruk av slankere brudekker enn antatt her, og/eller senkning av bekkens bunnivå kan eventuelt redusere vannstander i området på grunn av høye vannføringer.

Området vil fortsatt bli utsatt for flom på grunn av stormflo. Simulerte vannstander i den gjenåpnede bekken med 200-års flom inkludert klima- og sikkerhetspåslag er vesentlig lavere enn fremtidig 200-års stormflo. Stormflo er bestemmende for flomrisiko i dette området. Gjeldene kommuneplan tillater ikke etablering av nye bebyggelse lavere enn kote 2,5, med mindre det utføres tiltak som sikrer nye bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

Videre detaljering av kanalen, brukonstruksjoner og terrengutforming skal hensynta flomforhold.

Innhold

1 Innledning 5

2 Stormflo 6

3 Flomvannføring i Veumbekken 9

3.1 Feltparametere 9

3.2 Flomfrekvensanalyse 9

3.2.1 Norske vannmerker 9

3.2.2 Svenske vannmerker 10

3.3 PQRUT-modellering 11

3.3.1 Modellparametere 11

3.3.2 Nedbørdata 12

3.3.3 Oppdatert beregning av flomvannføring 14

3.4 RFFA-2018 / RFFA-NIFS 15

3.5 Valg av dimensjonerende flom 15

3.6 Klimapåslag 16

3.7 Dimensjonerende flomvannføringer i Veumbekken, inkludert påvirkning av flomavledningstunnel 16

4 Eksisterende flomrisiko 18

5 Flomrisiko med gjenåpnet bekk 19

5.1 Flomrisiko ved kulvertinnløp 19

5.2 Flomrisiko ved den gjenåpnede bekken 21

5.2.1 Flom 21

5.2.2 Stormflo 22

5.3 Sikkerhetsmargin 22

5.3.1 Klassifisering av flomberegninger 23

5.3.2 Klassifisering av hydraulisk modell 24

5.3.3 Anbefalt sikkerhetspåslag 26

6 Konklusjoner og anbefalinger 28

7 Referanser 29

8 Vedlegg 30

1 Innledning

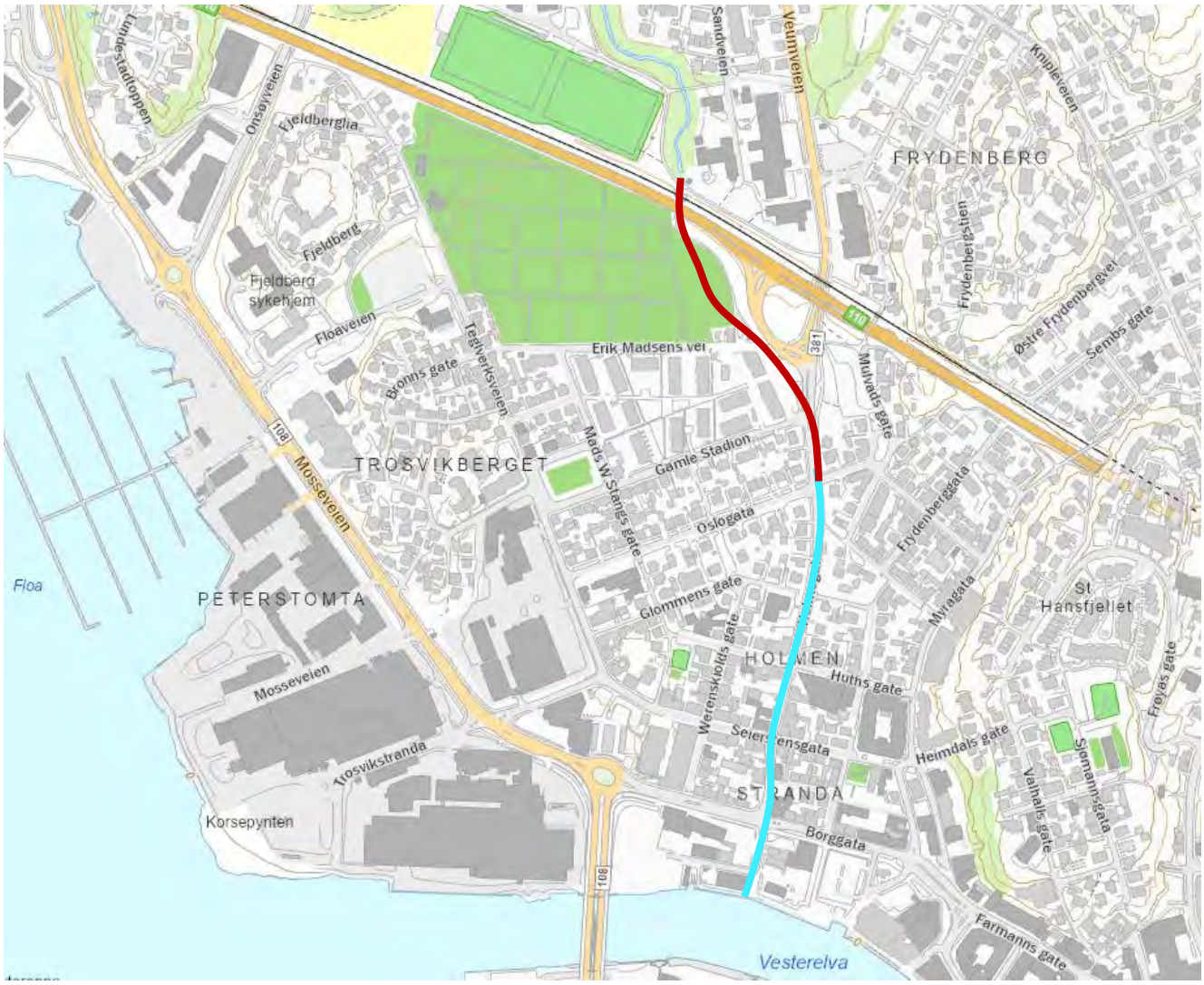
Eksisterende kulvert under Holmegata er i dårlig tilstand og må erstattes. Dagens kulvert har ikke tilstrekkelig kapasitet, og det har blitt opplevd flomproblemer i Holmen-området på grunn av dette. Kulverten skal erstattes med en åpen kanal mellom Oslogata og Vesterelva (Figur 1).

Flo- og flomforhold ved Veumbekken har tidligere blitt vurdert i rapporter utarbeidet i 2015 (ref./1/) og 2017 (ref./2/).

Det har kommet nye veiledere fra NVE om flomberegninger (ref./3/) og utredning av flomfare (ref./4/).

Det er nå flere verktøy som kan bidra til vurdering av flomrisiko tilgjengelig enn tidligere, samt flere år ekstra med hydrologiske data. I tillegg er det foreslått noen mindre endringer i prosjektet.

Vurdering av flo- og flomforhold ved Veumbekken er oppdatert i denne rapporten.



Figur 1 Oversiktskart. Den blå linjen viser planlagt bekkeåpning, mens den røde linjen viser omtrent beliggenhet til den eksisterende kulverten som ikke skal erstattes som en del av dette prosjektet.

2 Stormflo

Oppdaterte verdier for tidevannstander og stormflo er hentet fra sehavniva.no (Vedlegg 1) og nøkkeltall er presentert i Tabell 1. De angitte stormflonivåene er ganske like stormflonivåene fra 2015 til og med 20-års gjentaksintervall. Deretter gir de nye verdiene noe lavere vannstander enn de som ble angitt i 2015. Det er ikke en vesentlig forskjell i 1-års stormflo. Forventet havnivåstigning ved Fredrikstad er 0,53 m. Dette betyr at fremtidig 1-års stormflonivå vil være 1,49 moh., noe som tilsvarer stormflo med gjentaksintervall på ca. 50 år ved dagens klima.

Tabell 1 Stormflonivåer som benyttet i 2015 og som hentet fra kartverket i 2023, samt stormflonivåer med forventet havnivåstigning (NN2000-høyder)

Gjentaksintervall (år)	Stormflo 2015	Stormflo 2023	Stormflo + klima
1	1	0,96	1,49
5	-	1,17	1,70
10	1,26	1,27	1,80
20	1,39	1,36	1,89
50	1,57	1,47	2,00
100	1,72	1,55	2,08
200	1,87	1,63	2,16
200 + klima	2,39	2,16	

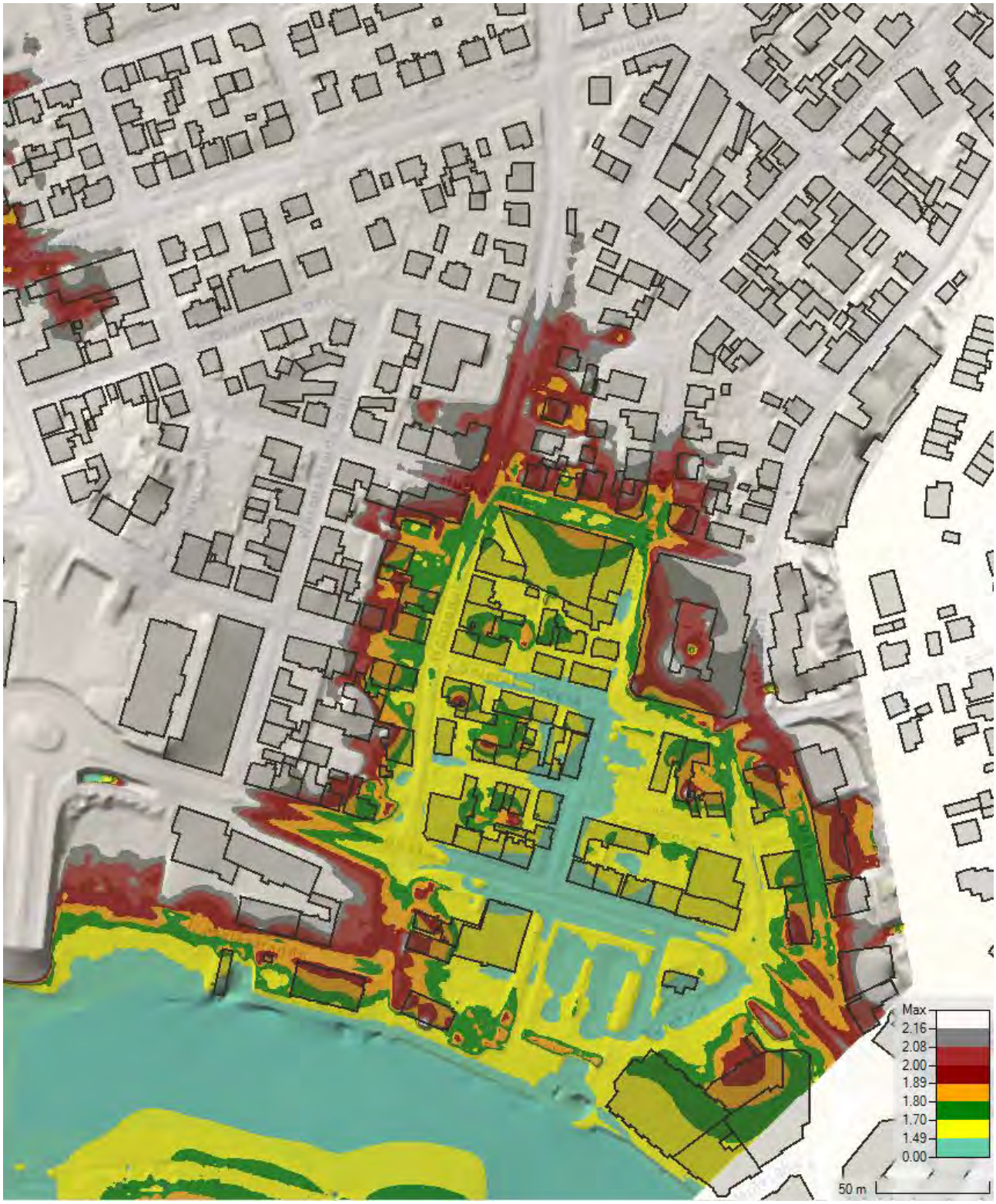
Figur 2 viser området som vil bli oversvømt ved fremtidig 200-års stormflo.

Det lavest liggende området i Holme-området er ved krysset Borggata og Gelterstens gate, Terrenget her ligger på kote ca. 1,2, som tilsvarer en 5-års vannstand i Vesterelva ved dagens klima. De laveste delene av Holmegata ligger på kote ca. 1,4, som tilsvarer en 20-års vannstand i Vesterelva ved dagens klima. Ved disse vannstandene er det ikke direkte forbindelse med Vesterelva. Dette betyr at disse områdene ikke vil bli oversvømt av tidevann direkte ved disse vannstandene, men kan bli utsatt for oversvømmelse pga. oppstuving av lokalt vann/oversvømmelse via kulvert og ledningsnettet. Ved en 200-års flom i Vesterelva vil elvebredden til Vesterelva overtoppes.

Figur 3 viser områdene som ligger lavere enn de estimerte fremtidige stormflonivåene. De lavest liggende områdene øst for Holmegata ligger lavere enn fremtidig 1-års stormflo. Figur 3 viser at det vil bli omfattende oversvømmelse av Holme-området fra Storelva ved en fremtidig 5-års stormflo.

Som omtalt i tidligere rapport, vil tiltak for å sikre Holmen-området mot stormflo være svært omfattende, og dette er ikke en del av dette prosjektet. Gjeldene kommuneplan tillater ikke etablering av nye bebyggelse lavere enn kote 2,5, med mindre det utføres tiltak som sikrer nye bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

Figur 2 Området oversvømt ved fremtidig 200-års stormflo, fra kartverkets Se havnivå i kart.



Figur 3 Området oversvømt ved fremtidig stormflo med forskjellige gjentaksintervaller (Tabell 1+0,53 m) basert på terrengmodell (laserdata fra prosjekt NDH Østfold 2015, 5 pkt./m²)

3 Flomvannføring i Veumbekken

3.1 Feltparametere

Feltparametere til Veumbekken er kontrollert ved hjelp av NVEs oppdaterte NEVINA-system (Vedlegg 2) og verktøyet ScalgoLive. Feltarealene som ble benyttet i 2015 er i ganske godt samsvar med de nye estimatene, men feltarealet ved innløpet til kulverten er noe mindre enn tidligere estimert (Tabell 2).

Midlere spesifikk årsavrenning ($Q_{n)}$ for perioden 1961-90 ble estimert til 13 l/s/km^2 i 2015. NEVINA gir 12,9 l/s/km^2.

Avrenningskart for perioden 1991-2020 er nå tilgjengelig (Vedlegg 3). Årsavrenningspunktene ved feltet varierer fra ca. 350 til 480 mm/år, med middelverdi på ca. 460 mm/år. Dette tilsvarer 14,6 l/s/km^2. Kartlagt Q_n i perioden 1991-2020 er dermed noe større enn den i perioden 1961-90. Da alle ligninger brukt i flomestimering er basert på Q_n 1961-1990, er disse tallene benyttet i flomberegningene.

Tabell 2 Feltarealer (km^2) som estimert i 2015 og 2023

Sted	2015	NEVINA 2023	ScalgoLive 2023
Flomavledningstunnel	7,04	7,14	7,03
Innløp kulvert	11,66	11,3	11,32
Utløp Vestreelva	12,78	-	12,81

I ref./2/ er det vurdert en eventuell økning i feltareal til Veumbekken på 1,9 km^2 på grunn av Bane Nors daværende planer for omlegging av jernbanespor i området. På det nåværende tidspunkt er disse planene ikke lenger forventet å være aktuelle, og det er derfor ikke regnet med dette tilleggsarealet i videre beregninger.

Som i tidligere analyse er vurdering av flomstørrelse utført for feltarealet til kulvertinnløp.

3.2 Flomfrekvensanalyse

3.2.1 Norske vannmerker

Det er i ref./1/ utført flomfrekvensanalyse på nærliggende vannmerker basert på vannføringsdata til og med 2013. Det er i denne rapporten utført oppdatert flomfrekvensanalyse på utvalgte vannmerker basert på anbefalingene i ref./3/ med grunnlag i data til og med 2022.

Døgndata (Tabell 4 og Vedlegg 4) gir lignende verdier som beregnet i 2015 for Sæternbekken, men ca. 15% høyere verdier for Gryta og Brusetbekken.

Flomfrekvensanalyse på findata (Tabell 4 og Vedlegg 4) gir vesentlig (30-80%) høyere verdier enn beregnet i 2015. Det antas at dette er et resultat av NVEs arbeid de siste årene med å forbedre vannføringskurvene til vannmerkene. Analyse av kulminasjonsverdier er mer følsomme for endringer i vannføringskurver enn analyse av døgnmiddelvannføringer.

Tabell 3 Oppdatert flomfrekvensanalyse på utvalgte vannmerker, døgnverdier

Vannmerke	Feltareal (km^2)	Serie (år)	År med data	Kurve-kvalitet	Fordeling	Q_{Med} ($l/s/km^2$)	Q_M ($l/s/km^2$)	Q_{200} ($l/s/km^2$)	Q_{200}/Q_M
6.10 Gryta	7,03	1968-2022	54	Bra	GEV	215	230	530	2,3
8.6 Sæternbekken	6,32	1972-2022	48	Meget bra	Gumbel	240	250	630	2,5
16.154 Brusetbekken	7,93	1998-2002	32	Middels	Gumbel	245	260	630	2,4

Tabell 4 Oppdatert flomfrekvensanalyse på utvalgte vannmerker, kulminasjonsverdier

Vannmerke	Feltareal (km^2)	Serie (år)	Fordeling	Q_M ($l/s/km^2$)	Q_{200} ($l/s/km^2$)	$Q_{Mom}/Q_{døgn}$
6.10 Gryta	7,03	1968-2022	Middel	330	1080	2,04
8.6 Sæternbekken	6,32	1972-2022	Middel	590	2470	3,92
16.154 Brusetbekken	7,93	1998-2002	Gumbel	425	1140	1,81

3.2.2 Svenske vannmerker

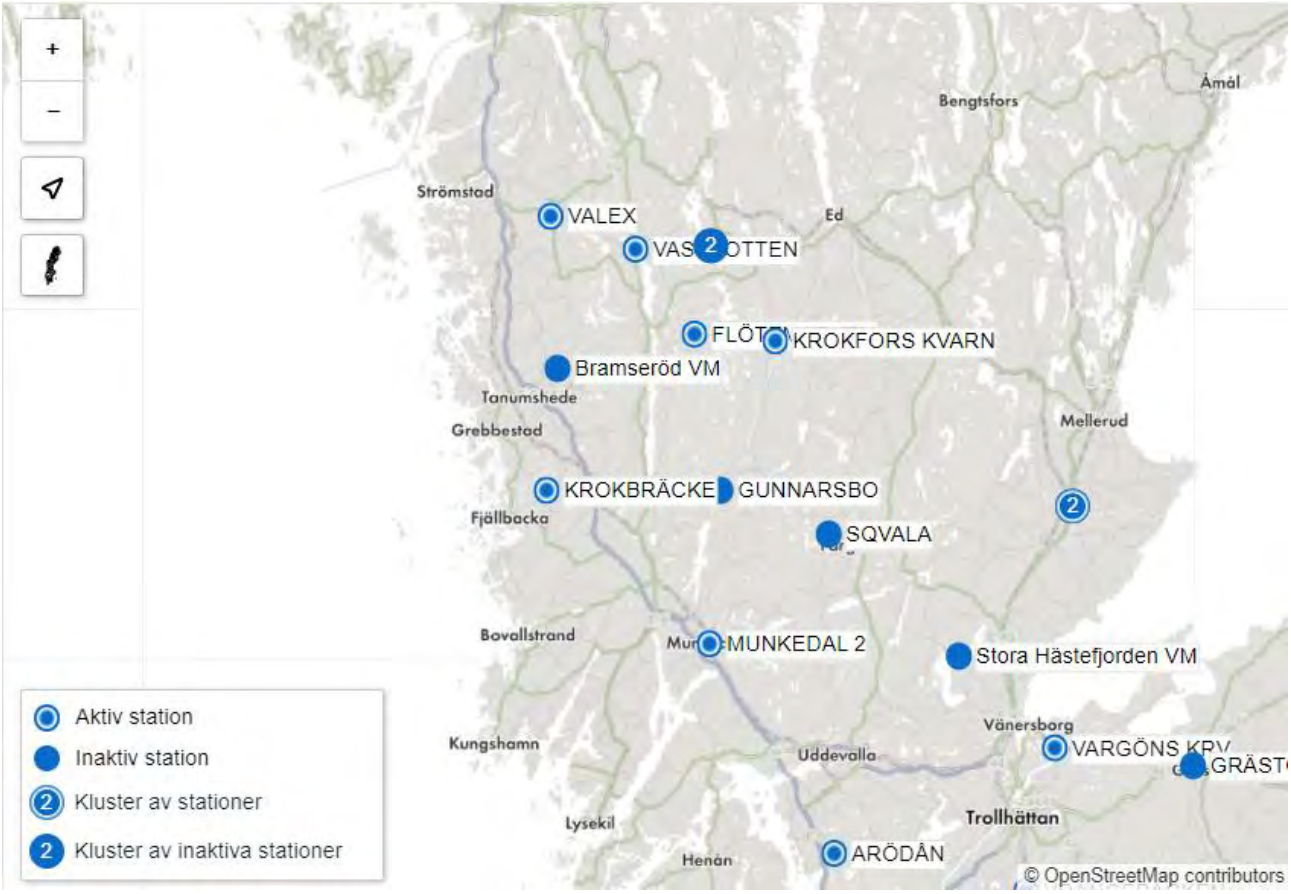
Det foreligger nå data fra svenske vannmerker tilgjengelig på vattenwebb. Det er noen kystnære vannmerker i Sverige som ligger relativt nært Fredrikstad (Figur 4).

Det er utført frekvensanalyse på døgndata for alle disse vannmerkene ved hjelp av Gumbel-ligningen (Vedlegg 5 og Tabell 5). Vannmerkene Valex og Arödån har noe større feltareal enn Veumbekken, og begge disse vannmerker har flere innsjøer/magasiner i nedbørfeltet; vannmerket Arödån ligger rett nedenfor utløpet til en innsjø. Dette kan gi noe dempning av flommer, og dermed lavere døgnvannføringer enn i felt med lav effektiv sjøprosent. Krokbräcke har lignende feltareal som Veumbekken og har ingen innsjøer i feltet, og ansees dermed som mest representativ for Veumbekken.

Det er også utført frekvensanalyse på kulminasjonsverdier for Krockbräcke (Vedlegg 5), men resultatene fra dette er ikke fremlagt her fordi dataene fra vannmerkene gir en maksimal vannføring på ca. 430 $l/s.km^2$ i flere år fra og med 1993. Dette er trolig fordi vannstandsmålinger og/eller vannføringskurven for vannmerket ikke går forbi denne verdien fra denne datoen, og dataene dermed ikke gir et riktig bilde av kulminasjonsverdier i feltet.

Tabell 5 Flomfrekvensanalyse på svenske vannmerker

Vannmerke	Feltareal (km^2)	Dataeperiode	Middelflom ($l/s/km^2$)	Q_{200} ($l/s/km^2$)
2118 Valex	60,4	1973-2022	180	380
2119 Krokbräcke	8,4	1973-2022	210	510
1881 Arödån	22,9	1965-71, 1975-2022	105	210



Figur 4 Vannmerker i Sverige

3.3 PQRUT-modellering

Hovedmetoden for estimering av flomvannføring i ref./1/ er nedbør-avløpsmodellen PQRUT. Flomvannføringen er i ref./1/ estimert ved hjelp av daværende IVF-kurve og modellparametere beregnet i ligninger angitt i ref./5/, med K1-parameteren økt med 0,04 for å ta hensyn til økt avrenning på grunn av myr og urbane områder.

PQRUT har blitt oppdatert med en ny IVF-kurve og modellparameter i henhold til anbefalinger i NVEs nye veileder for flomberegninger (ref./3/).

3.3.1 Modellparametere

I ref./3/ er det anbefalt at modellparametere i PQRUT-modellen blir estimert ved hjelp av et nytt ligningssett (2016-ligninger). I tillegg er det anbefalt at det ikke utføres oppjustering av K1-verdier. Nye modellparametere er basert på feltparametere angitt i Vedlegg 2 (effektiv sjøprosent er kontrollert ved hjelp av NVEs innsjødatabase). Tabell 6 sammenligner modellparametere som estimert i 2015 og 2023.

Tabell 6 Modellparametere for PQRUT som beregnet i 2015 og 2023

Parameter	2015	2023
K1	0,113	0,1097
K2	0,032	0,0159
T	10,9	35,41
KT	1,78	1,76

3.3.2 Nedbørdata

Siden IVF-kurven benyttet i 2015 ble utarbeidet er flere år med nedbørdata gjort tilgjengelig, og alle IVF-kurver i Norge har blitt oppdatert av meteorologisk institutt ved hjelp av en ny metodologi. NVEs nye veileder for flomberegninger (ref./3/) angir nå en ny fremgangsmåte for å estimere nedbør ved beregning av flomvannføringer. Nedbørdataene er derfor oppdatert i henhold til dette.

Data fra klimaservicesenter (https://klimaservicesenter.no/) viser at nærmeste målestasjon med IVF-kurve er SN3030 Fredrikstad (30 moh., 1970 - 2010, 30 ses., Kvalitetsklasse 1: God), se Figur 5. IVF-kurven gir en 24-timers verdi for nedbør på 85,2 mm.

Figur 5 IVF-nedbørstasjoner

Det er utført frekvensanalyse på døgndata fra SN3030 Fredrikstad, samt SN3190 Sarpsborg (57 moh, 1900-1957;1991-2022, 89 år med data). Det er lite forskjell i 24-timers 200-års nedbør for disse stasjonene (hhv.

71,3 og 74,5 mm), som tilsvarer 24-timers nedbør på hhv. ca. 81 og 84 mm, jf. ref./3/. Størst registrerte døgnnedbør ved disse stasjonene er hhv. 55,5 og 73 mm, som tilsvarer en 24-timers nedbør på hhv. ca. 63 og 82 mm, jf. ref./3/. Forventet 24-timers verdi fra Figur 15 i Vedlegg 1.9 i ref./3/ er mellom 85 og 115 mm. Det velges en 24-timers verdi for beregning av IVF-kurven på 85,2 mm.

Figur 6 viser IVF-kurven med 200-års gjentaksintervall for SN3030 Fredrikstad, samt regionkurve for Østfold-Sørøst fra ref./3/. Som vist i Figur 6, gir IVF-kurven for Fredrikstad høyere verdier enn regionkurven. 60-minutters nedbør fra IVF-kurvene fra nedbørstasjonen og NVEs regionkurve er hhv. 37,6 og 30,7 mm. Begge disse er lavere enn 60-minutters verdi fra isolinjen i Figur 17 i vedlegg 1.9 i ref./3/ (45 mm). Da kurven fra nedbørstasjonen ligger nærmere dette, er denne benyttet i videre beregninger.

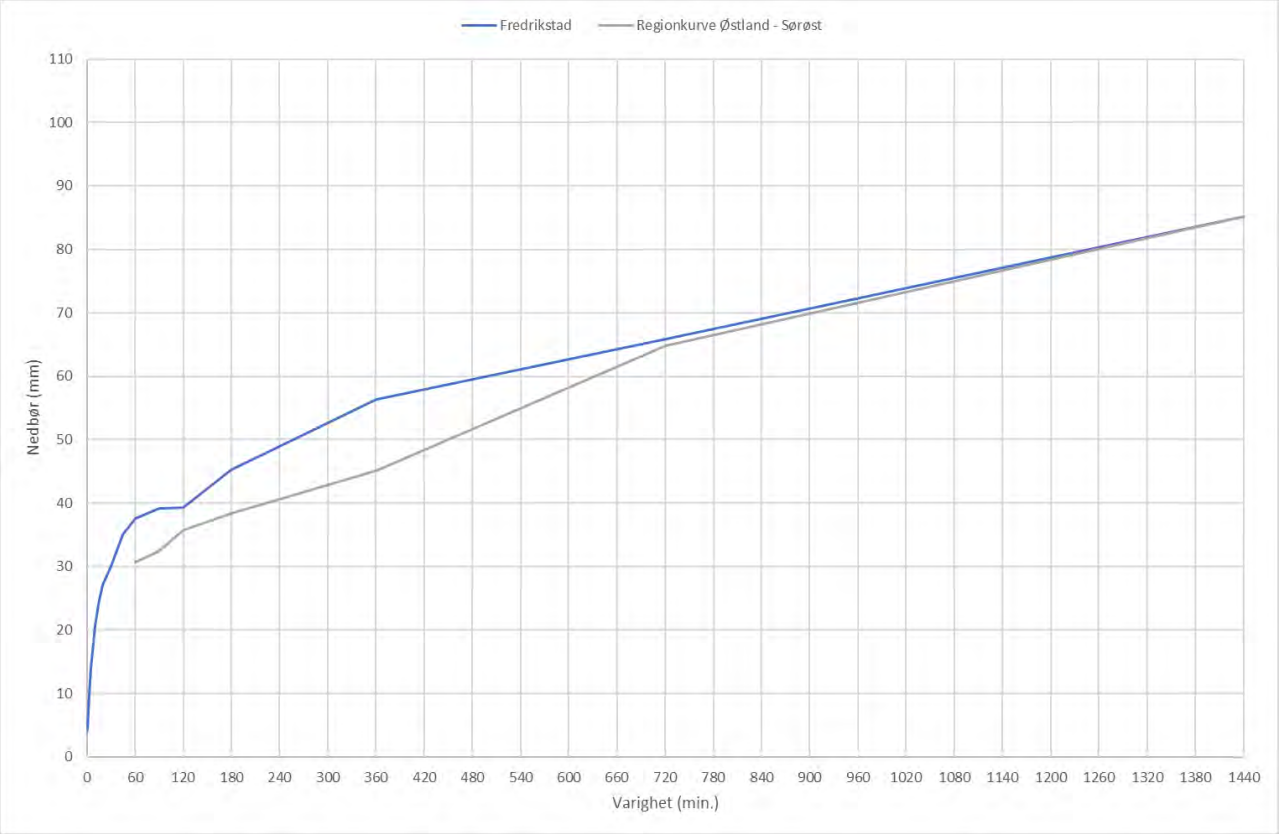
I ref./4/ er det angitt Arealreduksjonsfaktorer (ARF) for nedbør som benyttes for å konvertere punktverdier av nedbør til nedbørverdier over et større areal. Det benyttes ARF for felt med areal på 10 km^2 ved beregning av nedbør for Veumbekken. Tabell 7 og Tabell 8 sammenligner nedbørverdiene som beregnet i 2015 og 2023. Den oppdatere IVF-kurven har noe lavere nedbørverdier ved korte varigheter (1-2 timer), men noe større verdier ved lengre varigheter (6+ timer).

Tabell 7 20-års nedbør (mm) ved forskjellige varigheter

Varighet (timer)	2015 inkl. ARF = 0,95	2023 inkl. ARF fra NVEs Veileder
1	27.2	22,1
2	30.1	25,2
3	32,2	29,8
6	36.8	38,4
12	40.7	47,3
24	50.9	59,7

Tabell 8 200-års nedbør (mm) ved forskjellige varigheter

Varighet (timer)	2015 inkl. ARF = 0,95	2023 inkl. ARF fra NVEs Veileder
1	38.8	34,2
2	41.5	36,5
3	43,5	42,5
6	48.0	53,5
12	51.7	63,9
24	65.6	83,5



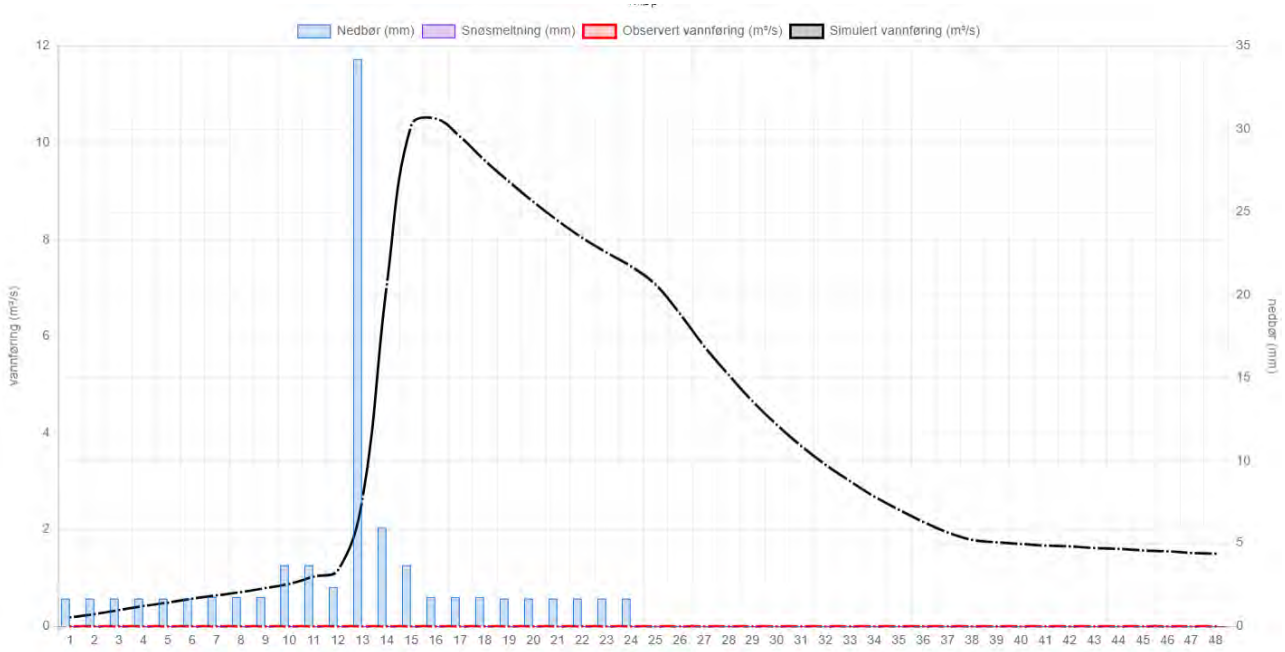
Figur 6 Sammenligning av IVF-kurver

3.3.3 Oppdatert beregning av flomvannføring

Nye estimater av flomvannføring er beregnet ved hjelp av PQRUT med oppdatert nedbørforløp og modellparametere (Tabell 9 og Figur 7). Da feltet til Veumbekken er kystnært er det regnet med mettet felt. Snøsmelting er ikke tatt med, jf. tidligere utførte beregninger. Simulert døgntilsig ved Q_{200} er 550 l/s/km^2.

Tabell 9 Flomvannføringer (kulminasjonsverdier) som estimert ved hjelp av PQRUT

Flom	2015	2023
Q_{20}	10,7	5,5
Q_{50}	12,4	7,6
Q_{200}	15,0	10,5



Figur 7 Flomforløp for Q_{200} som simulert ved hjelp av PQRUT

3.4 RFFA-2018 / RFFA-NIFS

NVEs Veileder for flomberegninger (ref./3/) angir to metoder for estimering av flomvannføring som ikke var tilgjengelig i 2015.

RFFA-2018 er et ligningssett som kan benyttes for estimering av døgntilsig og kulminasjonsvannføring. RFFA-2018 gir en døgnverdi for Q_{med} og Q_{200} på hhv. ca. 210 og 500 l/s/km^2.

Ref./3/ anbefaler at formelverket for små felt (RFFA-NIFS) benyttes for beregning av kulminasjonsverdier for felt med areal mindre enn 60 km^2. I formelen er flomstørrelsen i et gitt felt avhengig av feltareal, normalt årsmiddeltilsig og effektiv sjøprosent. Formelverk for små felt gir Q_{200} som 10,1 m^3/s. Se vedlegg 2 for beregnede verdier ved øvrige gjentaksintervaller.

3.5 Valg av dimensjonerende flom

I 2015 var det lite sammenligningsgrunnlag og det ble derfor valgt resultater fra PQRUT som beregnet i 2015.

Tabell 10 viser en sammenligning av kulminasjonsvannføringer som ble benyttet i 2015 mot oppdaterte verdier som er beregnet nå. Flomverdiene som er beregnet ved hjelp av PQRUT i henhold til NVEs nye veileder og RFFA-NIFS er i godt samsvar med hverandre og er vesentlig lavere enn de som ble som beregnet tidligere.

Tabell 10 Beregnede flomvannføringer (kulminasjonsverdier m^3/s) i Veumbekken ved kulvertinnløp

Flom (gj.int. år)	2015	PQRUT 2023	RFFA-NIFS
2	6,0	-	3,5
5	8,0	-	4,4
10	9,3	-	5,3
20	10,7	5,5	6,2
50	12,4	7,6	7,5
100	13,7	-	8,8
200	15,0	10,5	10,1

Q_{200} som angitt av PQRUT 2023 og formelverk for små felt tilsvarer ca. 900 l/s/km^2. Dette er noe lavere enn verdiene funnet ved hjelp av flomfrekvensanalysen utført på nærliggende vannmerker (Tabell 4), men direkte overføring av kulminasjonsvannføring er ikke helt rett frem på grunn av forskjeller i feltparametere. Kulminasjonsfaktor ved vannmerkene 6.10 Gryta og 16.154 Brusetbekken er hhv. ca. 2 og 1,8 (Tabell 4). Ved et RFFA-2018 estimert døgnverdi for Veumbekken på 500 l/s/km^2 gir dette en forventet kulminasjonsvannføring på 900 – 1000 l/s/km^2.

NVEs veileder for flomberegninger gir noen erfaringstall for kulminasjonsverdier i små felt. På Østlandet varierer Q_{200} mellom 500 – 1500 l/s/km^2, men noen flomverdier er helt oppe i 2000 – 2500 l/s/km^2 og helt nede i 400 l/s/km^2. Laveste verdier finner man i større felt og/eller øst på Østlandet. Q_{200} på ca. 900 l/s/km^2 ligger godt innenfor NVEs erfaringstall.

Flomvannføringer som beregnet ved hjelp av RFFA-NIFS benyttes i videre analyse, jf. ref./3/.

3.6 Klimapåslag

I 2015-rapporten ble det benyttet et klimapåslag på 20%, basert på en NVE rapport fra 2011 (ref./6/).

Gjeldende praksis er å benytte klimapåslag som anbefalt i ref./7/. Denne anbefaler et klimapåslag på minst 20% for alle nedbørfelt på Østlandet med felt mindre enn 100 km^2 og andre mindre nedbørfelt som reagerer raskt på styrtregn. Klimaprofil Østfold (Klimaprofil Østfold - Norsk klima service senter) anbefaler også et klimapåslag på minst 20%. NVEs Veileder for flomberegninger anbefaler et klimapåslag på 40% for alle felt med areal mindre enn 10 km^2. Feltarealet til Veumbekken er litt større enn dette, men erfaring tilsier at feltet reagerer raskt på nedbør og det ansees derfor som fornuftig å legge til et klimapåslag på 40%.

3.7 Dimensjonerende flomvannføringer i Veumbekken, inkludert påvirkning av flomavledningstunnel

Det er bygget en flomavledningstunnel i feltet. I beregninger i 2015 ble det antatt at flomavledningstunnelen har en kapasitet lik den teoretiske kapasiteten på 8,5 m^3/s. I tilleggsrapporten fra 2017 ble det regnet med at flomavledningstunnelen kun har 50% av den teoretiske kapasiteten tilgjengelig, med grunnlag i Fredrikstad kommunes erfaring av oppsamling av drivgods på inntaksristen. Fredrikstad kommune har utført utbedringstiltak på risten ved inntaket til flomavledningstunnelen og har forbedret oppfølgingsrutinene for vedlikehold før og under flom. Etter dialog med Fredrikstad kommune er det forutsatt at overføringstunnelen kan overføre vann fra Veumbekken til Selevla ved full kapasitet. Tabell 11 og Tabell 12 oppsummerer vannføringer i Veumbekken ved forskjellige gjentaksintervaller uten og med denne tunnelen i drift. Det er antatt et minstevannføringsslipp på 0,1 m^3/s til Veumbekken ved flomavledningstunnelen og en tunnelkapasitet på 8,5 m^3/s. Flomvannføringer ved flomavledningstunnelen er estimert ved hjelp av

formelverk for små felt (Vedlegg 2.2). Flomvannføringer ved utløpet av Veumbekken er estimert ved hjelp av arealskalering.

200-års flom i Veumbekken ved utløp i Vestreelva inkludert klimapåslag ble beregnet til hhv. 19,7 og 11,2 m^3/s uten og med flomavledningstunnelen i drift i 2015. Oppdaterte estimater for disse vannføringene er hhv. 16,0 og 7,5 m^3/s.

Tabell 11 Flomvannføringer i Veumbekken uten flomavledningstunnel inkludert 40% klimapåslag

Flom	Ndf. flomavledningstunnel	Kulvertinnløp	Utløp i Vestreelva
2	3.4	4.9	5.5
5	4.3	6.2	7.0
10	5.2	7.4	8.4
20	6.2	8.7	9.8
50	7.4	10.5	11.9
100	8.7	12.3	13.9
200	9.9	14.1	16.0

Tabell 12 Flomvannføringer i Veumbekken med flomavledningstunnel inkludert 40% klimapåslag

Flom	Ndf. flomavledningstunnel	Kulvertinnløp	Utløp i Vestreelva
2	0,1	1,6	2,3
5	0,1	1,9	2,7
10	0,1	2,3	3,3
20	0,1	2,6	3,8
50	0,1	3,2	4,6
100	0,2	3,8	5,4
200	1,4	5,6	7,5

4 Eksisterende flomrisiko

HEC-RAS modellen benyttet i ref./1/ og ref./2/ er benyttet for å vurdere flomrisiko med eksisterende kulvert. Siden de tidligere rapportene ble utarbeidet har Fredrikstad stadion (kvartalet ved Eirk Madsens vei, Mads W.Stangs gate og Gamle Stadion) blitt utviklet til leilighetsbygg. I forbindelse med dette har Veumbekken-kulverten blitt omlagt i dette området. Det forutsettes at denne omleggingen ikke har en vesentlig påvirkning på kapasiteten til kulverten mellom jernbanen og Oslogata.

I ref./1/ er flomvannføringer kombinert med 1-års stormflo (1 moh.). NVEs nye veileder for vurdering av flomfare (ref./4/) presiserer at vannføring med klimapåslag bør kombineres med 1-års stormflo med klimaframskrivning. Dette vil si at man bør bruke et stormflonivå på kote 1,49 som nedstrøms grensebetingelse. Dette er en konservativ forutsetning (man antar at kulminasjonsvannføring på grunn av intens nedbør inntreffer samtidig som høyvann ved 1-års stormflo). De laveste områdene på Holmen vil oversvømmes allerede ved fremtidig 1-års stormflo (Figur 3). Det er vist resultater med nedstrøms grense på både 1 og 1,49 moh. Merk at et stormflonivå på 1 moh. er vesentlig høyere enn fremtidig Høyeste Astronomiske Høyvann (0,26+0,53 = 0,79 moh.).

Med flomavledningstunnelen i drift og nye lavere flomvannføringer er den estimerte hyppighet av oversvømmelse ved innløpet til eksisterende kulvert redusert sammenlignet med ref./2/. I 2015 var det estimert at oversvømmelse av et større område på grunn av begrenset kulvertkapasitet vil oppstå med et gjentaksintervall på ca. 50 år med klimaendring.

Terrengdata viser at man vil få lokal oversvømmelse av terrenget ved kulvertinnløpet ved en vannstand på kote ca. 2,8. Et større område vil bli berørt dersom vannstanden stiger over det høyeste punktet i gangveien sør for jernbanelinjen, som ligger på kote ca. 3,3. Basert på de oppdaterte flomvannføringene med flomavledningstunnel vist i kapittel 3.7 vil overtopping av sadlepunktet skje ved ca. en 100-års flom med klimaendring. Dette forutsetter ingen falltap gjennom, eller tilstopping av risten ved kulvertinnløpet.

5 Flomrisiko med gjenåpnet bekk

En HEC-RAS modell av den planlagte gjenåpnede bekken ble utarbeidet i ref./2/.

Planlagt bekkeåpning er ikke endret siden de tidligere rapportene, med unntak av at linjeføring av bekken mellom Borggata og Vestreelva er endret slik at bekkens utløp ligger litt lengre vest enn tidligere (Figur 8). Dette gir en knekk i linjeføringen ved Borggata. Da vinkelendringen i bekkens linjeføring er liten (mindre enn 10 grader), er det ikke forventet at dette vil føre til merkbare falltap (jf. ref./8/).

Det tilrettelegges for fundamentering av en eventuell ny bru ved Trosvikstranda mellom strandpromenade og Borggata. Denne broen er ikke en del av Veumbekken-planen og det foreligger derfor ikke detaljerte tegninger av denne brua (Figur 9). Det antas i denne rapporten at en eventuell tilleggsbru vil utformes slik at den ikke vil ha vesentlig betydning for flomvannstand.

Basert på dette er geometrien til den foreliggende modellen fra ref./2/ ikke oppdatert i denne rapporten. Konsekvensene av de reviderte flomvannføringer er imidlertid vurdert.

5.1 Flomrisiko ved kulvertinnløp

Med gjenåpnet bekk fra Oslo gata vil oversvømmelse ved kulvertinnløp begynne ved en flom med gjentaksintervall på ca. 200 år med klimaendring (forutsatt ingen tilstopping av risten ved kulvertinnløpet). Dette er en forbedring sammenlignet med eksisterende situasjon.

Ved oversvømmelse ved kulvertinnløp, vil vann renne ut av bekken oppstrøm jernbanelinjen og deretter sørover langs Holmegata mot den gjenåpnede bekken (ref./9/). Konsekvensene av dette er ikke vurdert i denne rapporten. Det antas i beregningene at alt vann som renner ned Holmegata føres tilbake til den gjenåpnede bekken.

Fredrikstad kommune har planer om utbedring av kulverten fra kulvertinnløpet til Oslo gata i forbindelse med bygging av ny InterCity og innfartsåre. Man forventer derfor at flomrisikoen ved kulvertinnløpet vil reduseres i fremtiden, men dette er ikke vurdert i denne rapporten. Gjenåpning av bekken legger til rette for denne utbedringen.

Figur 8 Illustrasjon som viser ny linjeføring av Veumbekken med den tidligere linjeføringen vist med stiplet linje

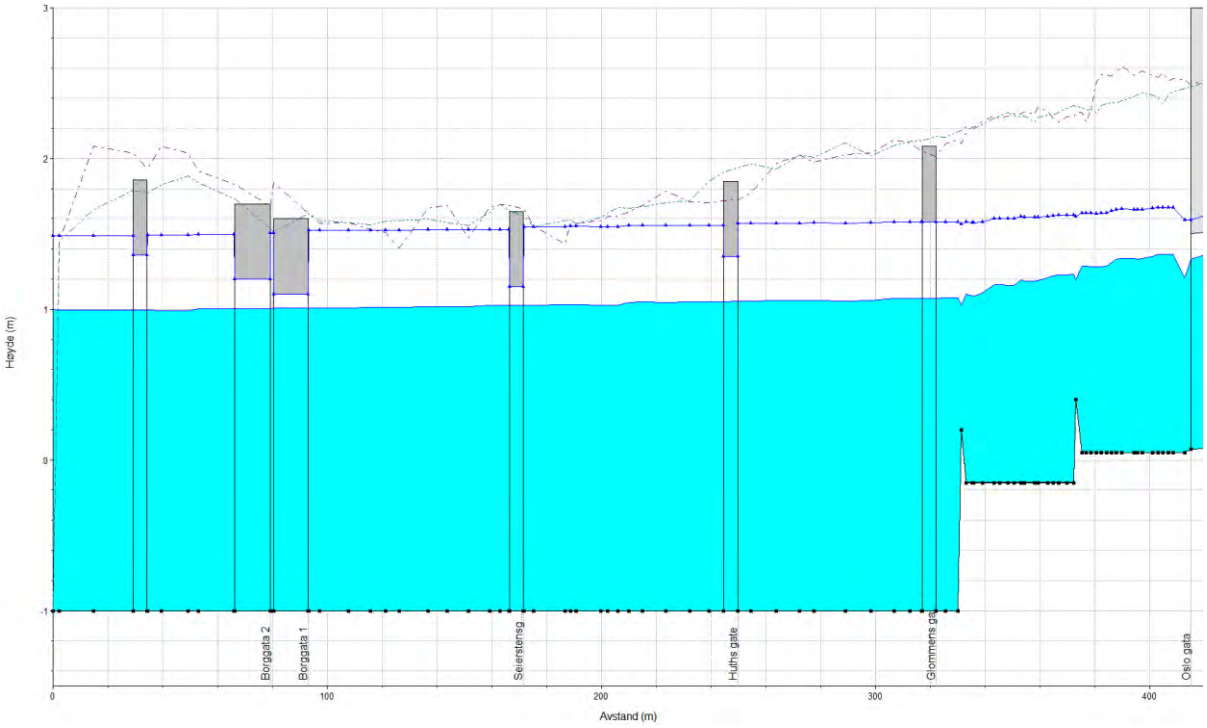
Figur 9 Utsnitt av utkast til landskapsplanen for Trosvikstranda fra 2023 illustrerer to bruer sør for Borggata

5.2 Flomrisiko ved den gjenåpnede bekken

5.2.1 Flom

Modellen av planlagt bekkeåpning er kjørt med oppdaterte flomvannføringer som angitt i Tabell 12. Figur 10 viser lengdeprofilet ved 200-års flom inkludert klimafaktor. Topp elvebredd er basert på eksisterende terrengnivåer ved omtrent plassering av den gjenåpnede bekken. Ved stormflo på 1 moh. er vannstanden i den gjenåpnede bekken lavere enn antatte bruunderkanter, og vannstanden i kanalen er ca. 0,4 m lavere

enn laveste terrengnivå. Ved fremtidig 1-års stormflo vil vannstanden i bekken bli høyere enn eksisterende terrengnivå i noen områder mellom ca. 20 m oppstrøms Seierstensgata og ca. 20 m oppstrøms Borggata. Vannstanden er lavere enn eksisterende terrengnivå over mesteparten av den gjenåpnede strekningen.



Figur 10 Lengdeprofil i den gjenåpnede Veumbekken med 200-års flom inkludert klimafaktor og nedstrøms grense på hhv. 1 og 1,49 moh.

5.2.2 Stormflo

Området er utsatt for flomrisiko fra stormflo (kapittel 2). Ved eksisterende forhold vil tidevann renne inn i de laveste områdene via sluk og kumlokk, og senere over elvepromenaden over en lengre strekning (Figur 3). Åpning av bekken vil forlenge kystlinjen langs Vesterelva og flommekanismer ved stormflo vil bli endret (ref./1/). Nivået på stormflo vil ikke endres på grunn av den planlagte gjenåpningen av Veumbekken.

5.3 Sikkerhetsmargin

Iht. ref./4/ er det anbefalt å inkludere en sikkerhetsmargin for å ta hensyn til usikkerheten i beregning av flomfare. Sikkerhetspåslag bestemmes ut ifra en vurdering av kvalitetsklassen til flomberegninger og den hydrauliske modellen, se Figur 11.

Prosentvis påslag på vannføringen

Klassifisering av hydraulisk modell, tabell 10-1	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4 og 5
Klasse E	40 %	45 %	50 %	60 %
Klasse D	20 %	30 %	40 %	50 %
Klasse C	15 %	20 %	30 %	40 %
Klasse B	10 %	15 %	20 %	30 %
Klasse A	5 %	10 %	15 %	25 %

Klassifisering av flomberegning, tabell 10-2

Figur 11 Foreslått prosentvispåslag på vannføring basert på klassifisering av flomberegning og hydraulisk modell, fra NVEs Veileder for Sikkerhet mot flom: Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak

5.3.1 Klassifisering av flomberegninger

Kvaliteten til flomberegningene er tidligere vurdert i ref./1/ å ligge i kvalitetsklasse 2 'Brukbart hydrologisk datagrunnlag, med observasjoner i eller nært vassdraget' (Figur 12). Dette med grunnlag i at det er flere vannmerker med lignende feltparametere som gir relativt lite variasjon i døgnverdier for Q_{200}. Dette ansees fortsatt som rimelig. Det er noe usikkerhet forbundet med virkningen av flomavledningstunnelen på flomvannføringene.

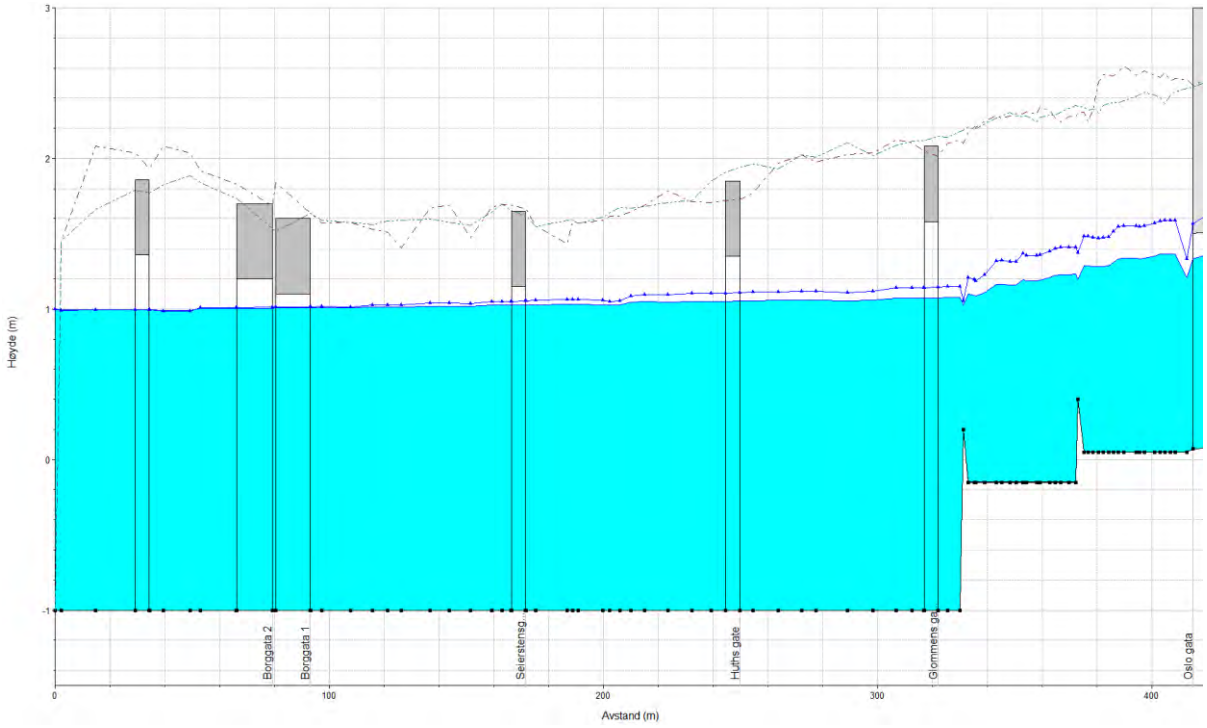
Klasse	Klassifiseringskriterier
1	Godt hydrologisk datagrunnlag, med observasjoner i vassdraget.
2	Brukbart hydrologisk datagrunnlag, med observasjoner i eller nært vassdraget.
3	Brukbart hydrologisk datagrunnlag, men store gradienter i spesifikke flomstørrelser i området.
4	Begrenset hydrologisk datagrunnlag.
5	Begrenset hydrologisk datagrunnlag og store gradienter i spesifikke flomstørrelser i området.

Figur 12 Klassifisering av flomberegning, fra NVEs Veileder for Sikkerhet mot flom: Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak

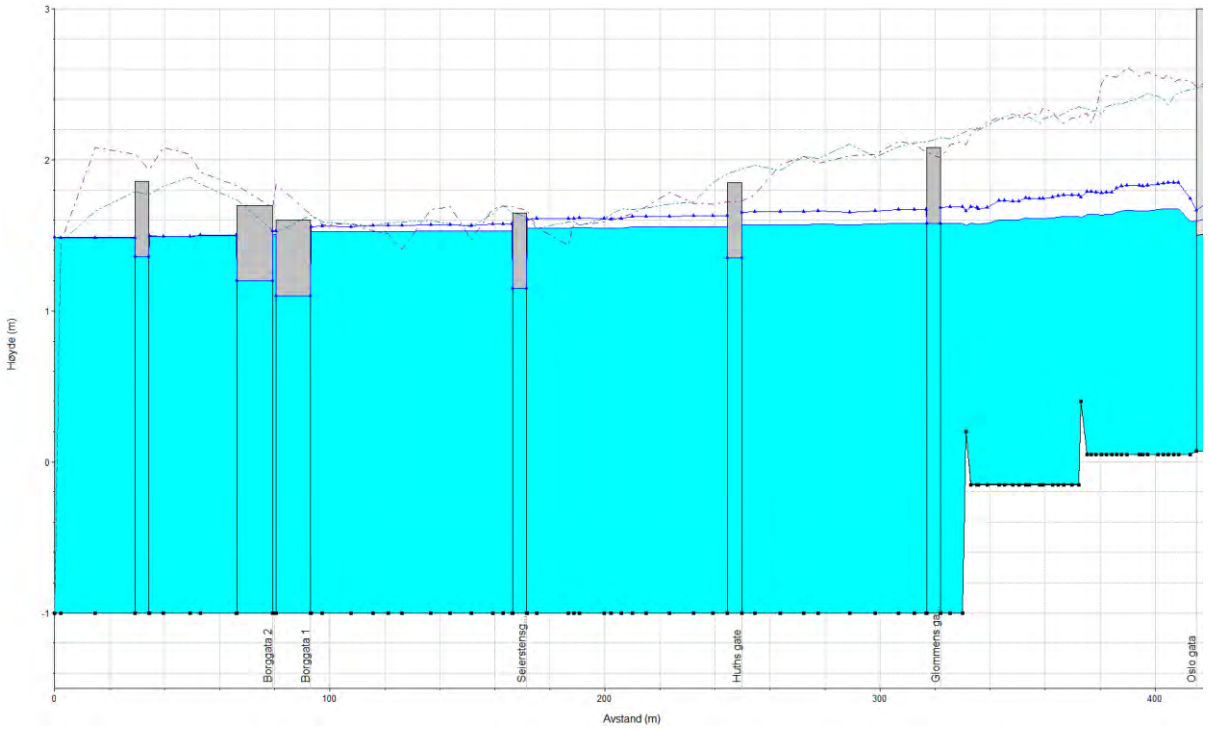
5.3.2 Klassifisering av hydraulisk modell

Iht. ref./4/ er det kjørt følsomhetsanalyse med 20% økning av vannføringen. En 20% økning i tilløpsflommen vil gi en noe større prosentvis økning i vannføring nedenfor flomavledningstunnellen, da kapasiteten til flomavledningstunnelen (8,5 m³/s) er en mindre andel av totalvannføringen. Følsomhetsanalysen er basert på en vannføring i Veumbekken på 10,7 m³/s (Figur 13 og Figur 14). Følsomhetsanalysen viser en endring i vannstand i den gjenåpnede kanalen på maksimalt ca. 0,2. Modellen skal i henhold til Figur 15 plasseres i klasse E, da modellen ikke er tilpasset mot en målt vannlinje. Modellen simulerer imidlertid en prosjektert bekk med relativ enkel geometri og strømningsforhold, og følsomhetsanalyse viser at endringer i vannstander er ca. 0,2 m med 20% økning av vannføring. Det er derfor skjønnsmessig vurdert at modellen av den gjenåpnede bekken bør plasseres i klasse D (Figur 15).

Man får en mye større endring i simulert vannstand ovenfor kulvertinnløpet. Modellen av kulverten oppstrøms den gjenåpnede bekken plasseres i klasse E.



Figur 13 Lengdeprofil i den gjenåpnede Veumbekken med 200-års flom inkludert klimafaktor og nedstrøms grense på 1 moh., uten og med 20% påslag.



Figur 14 Lengdeprofil i den gjenåpnede Veumbekken med 200-års flom inkludert klimafaktor og nedstrøms grense på 1,49 moh., uten og med 20% påslag.

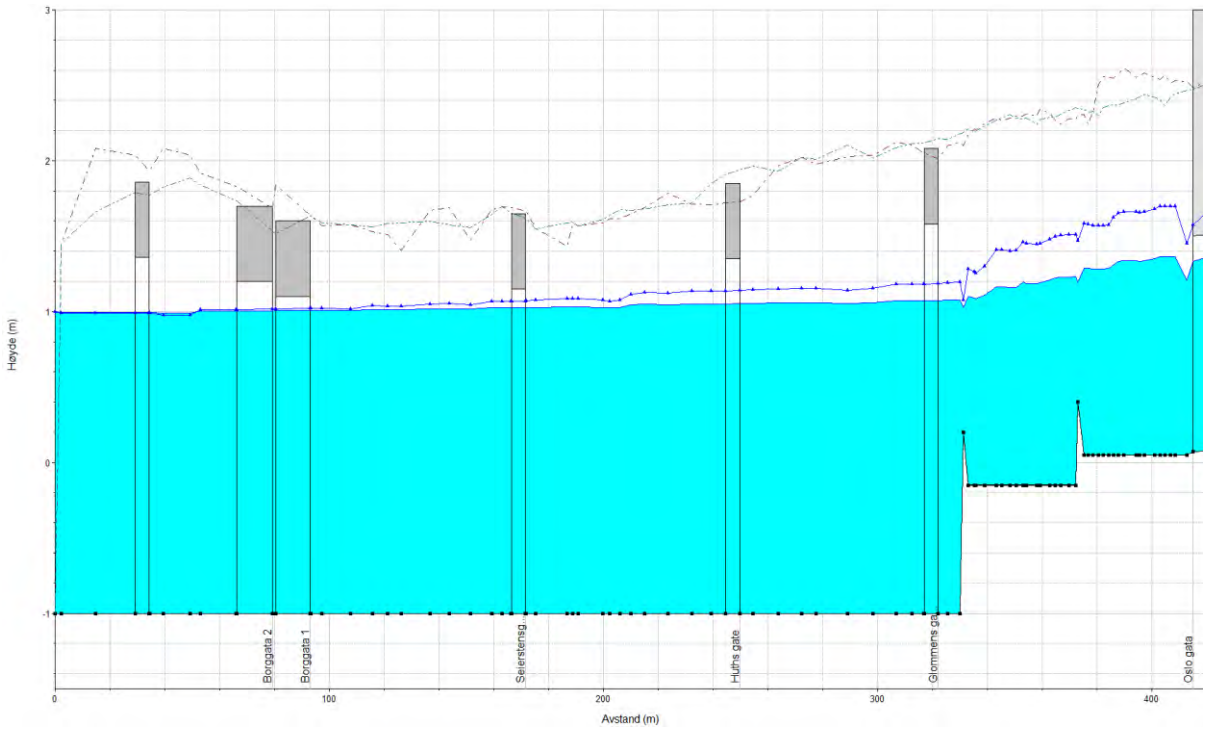
Klasse	Klassifiseringskriterier
A	Modellen er kalibrert for en vannføring tilsvarende en 20-årsflom eller større, og avviket mellom de beregnede og observerte vannstandene er i hovedsak mindre enn 10 cm.
B	Modellen er kalibrert for en vannføring tilsvarende en 20-årsflom eller større, og avviket mellom de beregnede og observerte vannstandene er i hovedsak mellom 10 og 30 cm.
C	Modellen er kalibrert for en vannføring som er mindre enn en 20-årsflom, og avviket mellom de beregnede og observerte vannstandene er i hovedsak inntil 30 cm.
D	Modellen er tilpasset mot en målt vannlinje, og følsomhetsanalysen viser at endringer i vannstanden er tilnærmet 30 cm eller lavere.
E	Følsomhetsanalysen viser at endringer i vannstanden er større enn 30 cm. Eventuelt er modellen ikke tilpasset mot en målt vannlinje.

Figur 15 Klassifisering av hydraulisk modell, fra NVEs Veileder for Sikkerhet mot flom: Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak

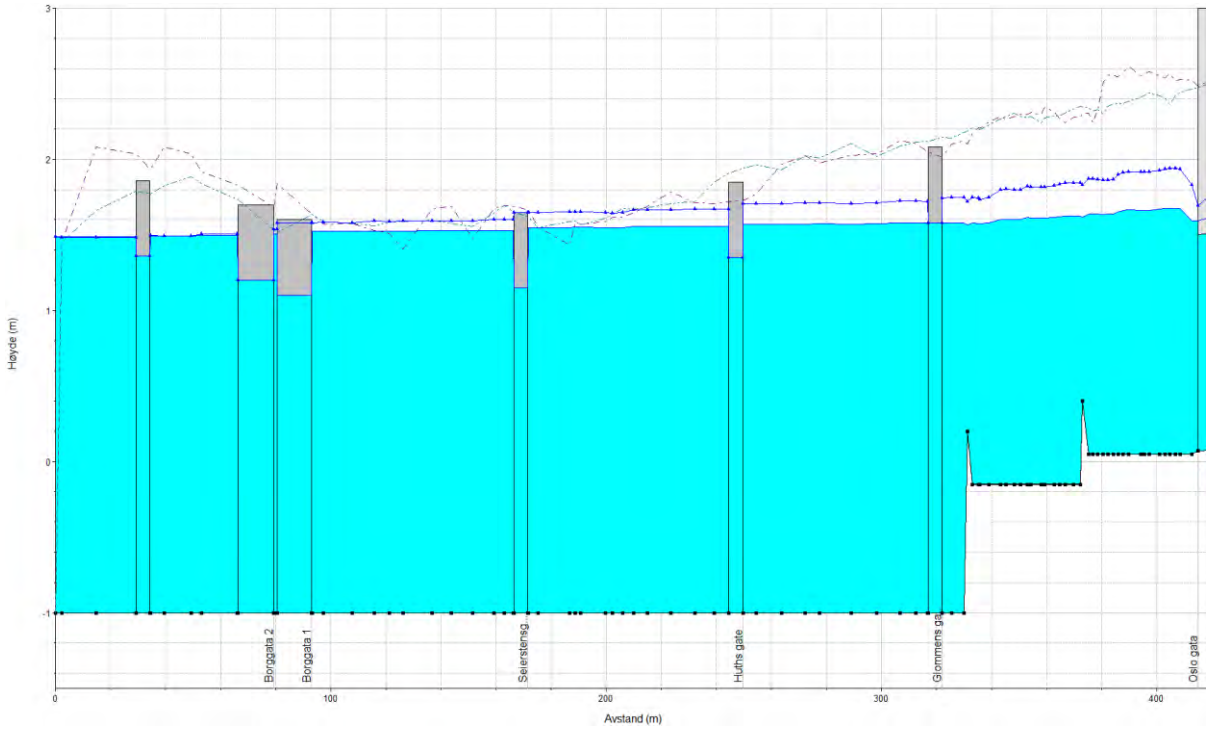
5.3.3 Anbefalt sikkerhetspåslag

Med grunnlag i Figur 11 bør det benyttes et sikkerhetspåslag på 30% ved prosjektering av den gjenåpnede bekken, som gir en vannføring på 12,3 m³/s. Modelleringen viser at den planlagte bekken er stor nok å ta unna denne vannføringen uten oversvømmelse ved stormflo på 1 moh. i Vestreelva, men at vannspeilet når underkanten av flere bruer (Figur 16). Dette stemmer også dersom man antar at den hydrauliske modellen har kvalitetsklasse E (45% sikkerhetspåslag, vannføring på 14,7 m³/s).

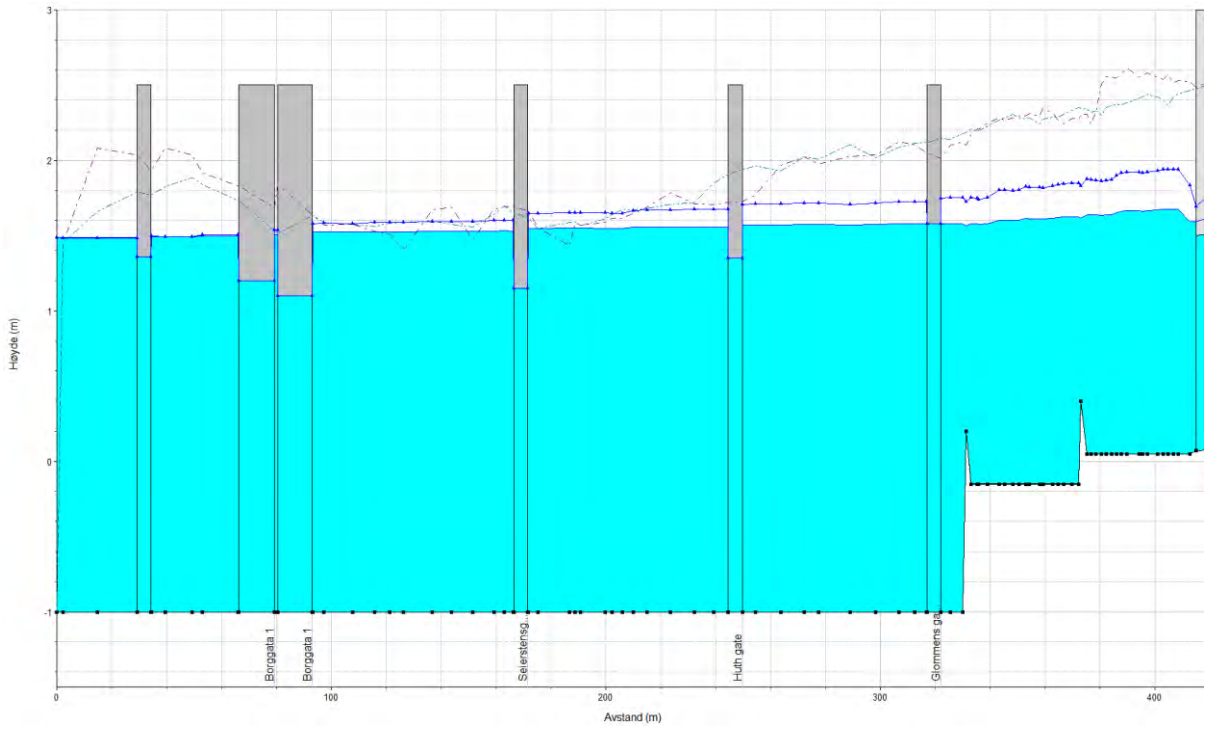
Ved stormflo på 1,49 moh. vil vannstanden stige over terrengnivået flere steder mellom Huths gate og Borggata (Figur 17). Som i ref./2/ er det kjørt en modell der elvebreddene og brutopper er hevet over flomvannstandene (Figur 18). Dersom området skal sikres mot en 200-års flom inkludert klimapåslag som sammenfaller med fremtidig 1-års stormflo, må toppen på elvebreddene heves med opp til ca. 0,2 m over eksisterende terrengnivå i de lavest liggende områdene. Dette er noe mindre enn det som ble funnet i ref./2/. Dersom man legger til grunn et 45% sikkerhetspåslag på vannføring bør toppen av elvebreddene heves med opp til ca. 0,3 m over eksisterende terrengnivå i de lavest liggende områdene. Området vil fortsatt bli utsatt for flomrisiko på grunn av stormflo. Simulerte vannstander i den gjenåpnede bekken med 200-års flom inkludert klima- og sikkerhetspåslag er vesentlig lavere enn fremtidig 200-års stormflo (kote 2,16). Stormflo er den dominerende mekanismen for flomrisiko i dette området.



Figur 16 Lengdeprofil i den gjenåpnede Veumbekken med 200-års flom inkludert klimafaktor uten og med 30% sikkerhetspåslag og nedstrøms grense på 1 moh.



Figur 17 Lengdeprofil i den gjenåpnede Veumbekken med 200-års flom inkludert klimafaktor uten og med 30% sikkerhetspåslag og nedstrøms grense på 1,49 moh.



Figur 18 Lengdeprofil i den gjenåpnede Veumbekken med 200-års flom inkludert klimafaktor med 30% sikkerhetspåslag og nedstrøms grense på 1,49 moh – med flomsikring.

6 Konklusjoner og anbefalinger

Reguleringsplanen omfatter gjenåpning av Veumbekken ved å erstatte en eksisterende kulvert i dårlig forfatning med en åpen kanal. Denne oppdaterte vurderingen av flo- og flomforhold gir noen endrede verdier for stormflo, flomvannføringer og flomvannstander, men endrer ikke hovedkonklusjonene sammenlignet med de i ref./1/ og ref./2/.

Innløpet til eksisterende kulvert ligger utenfor planområdet. Den eksisterende kulverten har ikke tilstrekkelig kapasitet, og vann vil strømme ut av bekken oppstrøms kulverten og renne nedover Holmegata.

Gjenåpning av bekken nedenfor Oslogata vil forbedre kulvertkapasiteten og redusere hyppigheten av oversvømmelse oppstrøms kulvertinnløpet, samt legge til rette for eventuell fremtidig forbedring av kulvertstrekningen ovenfor Oslogata. Det vil fortsatt være oversvømmelse ved kulvertinnløpet som fører til at vann vil renne ned Holmegata mot den gjenåpnede bekken frem til at kulverten ovenfor Oslogata utbedres. Utforming av den gjenåpnede bekken bør gjøres slik at vann som strømmer sørover langs Holmegata føres tilbake til den gjenåpnede bekken.

Kanalen er dimensjonert slik at det ikke vil oppstå oversvømmelse på grunn av høy vannføring i bekken ved en moderat tidevannstand. Ved toppen på elvebreddene lik eksisterende terrengnivå vil det ikke oppstå oversvømmelse ved en 200-års flom inkludert klimafaktor som inntreffer samtidig som et stormflonivå på kote 1. Ved 200-års flom inkludert klimafaktor samt fremtidig 1-års stormflo vil vannstanden i bekken være lavere enn terrengnivå over mesteparten av den gjenåpnede bekken, men vannstanden vil bli høyere enn toppen på elvebreddene ved de lavest liggende stedene. Dersom man vil sikre området mot denne kombinasjonen av flomvannføring og stormflo, må toppen på elvebreddene heves med opp til ca. 0,2 – 0,3 m over eksisterende terrengnivå de stedene der ikke er tilstrekkelig sikkerhetsmargin. Heving av bruene, bruk av slankere brudekker enn antatt her, og/eller senkning av bekkens bunnivå kan eventuelt redusere vannstander i området på grunn av høye vannføringer.

Området vil fortsatt bli utsatt for flom på grunn av stormflo. Simulerte vannstander i den gjenåpnede bekken med 200-års flom inkludert klima- og sikkerhetspåslag er vesentlig lavere enn fremtidig 200-års stormflo. Stormflo er bestemmende for flomrisiko i dette området. Gjeldene kommuneplan tillater ikke etablering av nye bebyggelse lavere enn kote 2,5, med mindre det utføres tiltak som sikrer nye bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

Videre detaljering av kanalen, brukonstruksjoner og terrengutforming skal hensynta flomforhold.

7 Referanser

1. Norconsult (2015) Veumbekken Vurdering av reguleringsplan for planlagt gjenåpning. Flo- og flomforhold.
2. Norconsult (2017) Veumbekken Vurdering av flo- og flomforhold. Tilleggsrapport.
3. NVE (2022) Veileder for flomberegninger. NVE Veileder 1/2022.
4. NVE (2022) Sikkerhet mot flom Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak. NVE Veileder 3/2022.
5. NVE (2011) Retningslinjer for flomberegninger.
6. NVE (2011) Hydrological projections for floods in Norway under a future climate. NVE Rapport 5-2011.
7. NVE (2016) Klimaendring og framtidige flommer i Norge. NVE Rapport 81-2016.
8. CIRIA (2010) Culvert design and operation guide. CIRIA Report C689.
9. Norconsult (2010) Veumbekken – flomveier nedstrøms innløpet til Veumbekken kulvert.

8 Vedlegg

Vedlegg 1: Tidevannstander

Vedlegg 2: NEVINA

Vedlegg 3: Avrenningskart for perioden 1991-2020

Vedlegg 4: Flomfrekvensanalyse på vannmerker i Norge

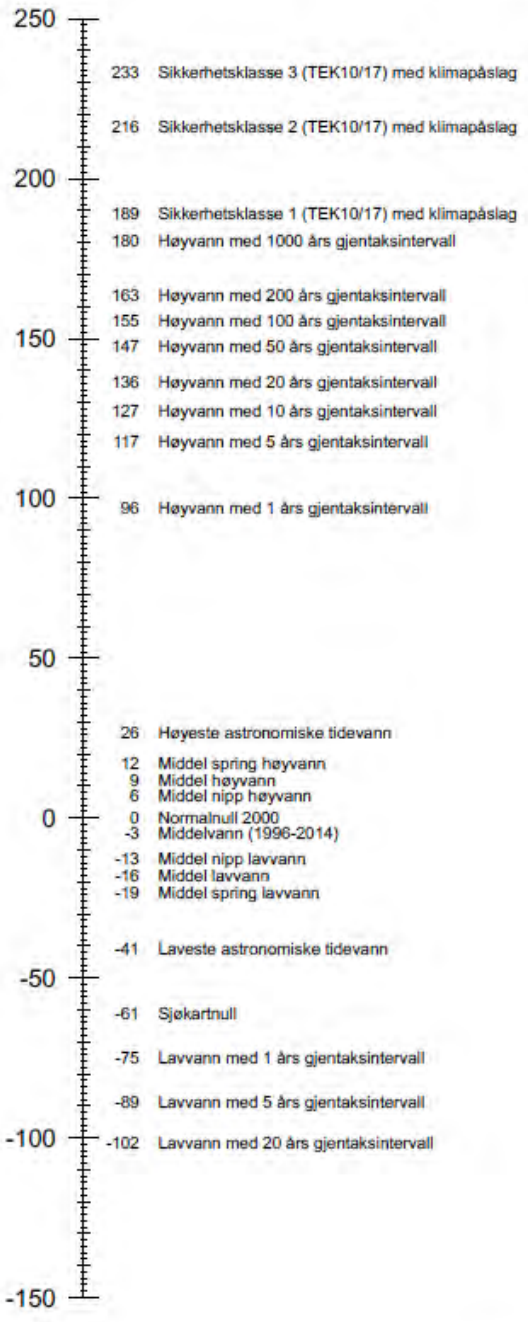
Vedlegg 5: Flomfrekvensanalyse på vannmerker i Sverige

Vedlegg 1: Tidevannstander

N59°13,1' E10°55,8'
Nivåskisse

FREDRIKSTAD

Nivå knyttet til tidevann er hentet fra Viker, justert med faktor 1,03.



Høyder er i cm over Normalnull 2000 som er nullnivå i det norske offisielle høydesystemet NN2000. Datagrunnlag sist endret: 24. august 2021. Lastet ned: 11. september 2023.

Vedlegg 2: NEVINA

Vedlegg 2.1 Ved kulvert innløp

Nedbørfeltparametere

Vassdragsnr.: 002.2A
Kommune.: Fredrikstad
Fylke.: Viken
Vassdrag.: Seutelva

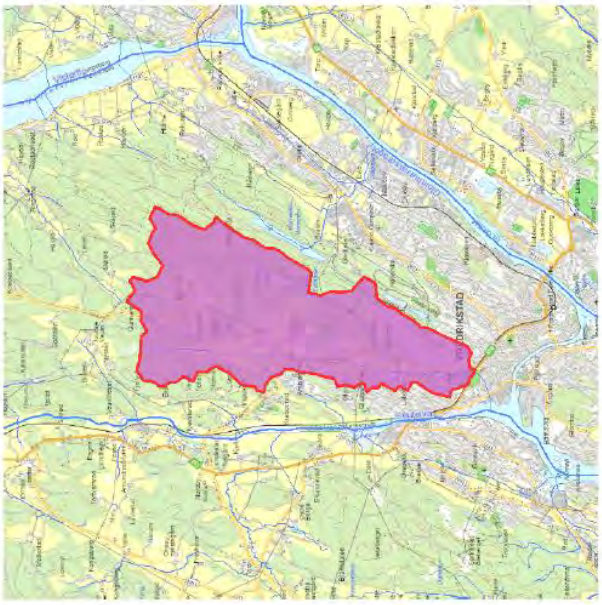
Feltparametere		
Areal (A)	11.3	km²
Effektiv sjø (A_{SE})	0.03	%
Elvleengde (E_L)	6.4	km
Elvegradient (E_G)	5.4	m/km
Elvegradient $_{1085}$ ($E_{G,1085}$)	6.0	m/km
Helning	5.2	°
Dreneringstetthet (D_T)	1.1	km^{-1}
Feltlengde (F_L)	6.3	km

Arealklasse		
Bre (A_{BRE})	0	%
Dyrket mark (A_{JORD})	18.8	%
Myr (A_{MYR})	0.8	%
Leire (A_{LEIRE})	42.9	%
Skog (A_{SKOG})	60.9	%
Sjø (A_{SJO})	0.5	%
Snaufjell (A_{SF})	0	%
Urban (A_U)	13.7	%
Uklassifisert areal (A_{REST})	5.4	%

Hypsografisk kurve		
Høyde$_{MIN}$	5	m
Høyde$_{10}$	21	m
Høyde$_{20}$	33	m
Høyde$_{30}$	38	m
Høyde$_{40}$	42	m
Høyde$_{50}$	49	m
Høyde$_{60}$	55	m
Høyde$_{70}$	62	m
Høyde$_{80}$	74	m
Høyde$_{90}$	83	m
Høyde$_{MAX}$	115	m

Klima- /hydrologiske parametere		
Avrenning 1961-90 (Q_N)	12.9	l/s*km²
Sommernedbør	375	mm
Vinternedbør	466	mm
Årstemperatur	5.9	°C
Sommertemperatur	13.5	°C
Vintertemperatur	0.5	°C

Rapportdato: 9/11/2023 © nevina.nve.no



Norges vassdrags- og energidirektorat

Kartbakgrunn: Statens Kartverk
Kartdatum: EUREF89 WGS84
Projeksjon: UTM 33N
Beregn.punkt: 267679 E 6571795 N

Nedbørfeltgrenser og feltparametere er automatisk generert og kan inneholde feil. Resultatene må kvalitetssikres.

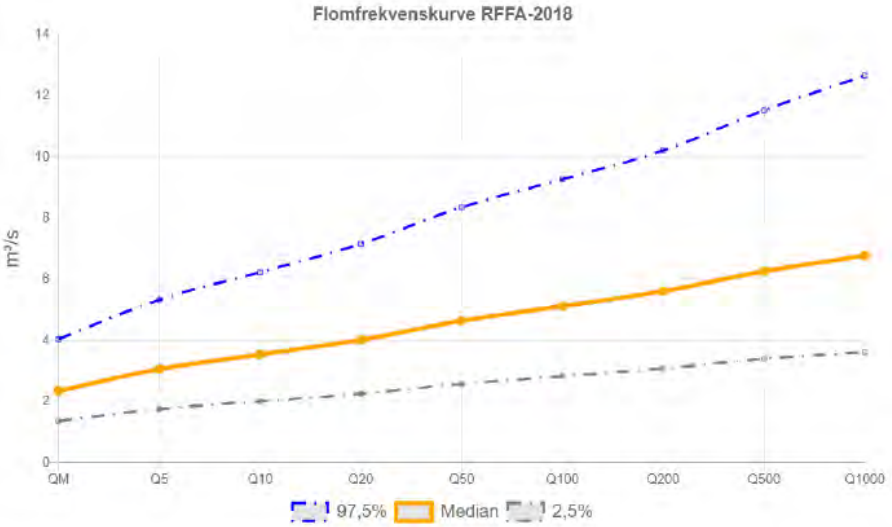
Regional flomberegning

Vassdragsnr.:	**002.2A**
Kommune.:	**Fredrikstad**
Fylke.:	**Viken**
Vassdrag.:	**Seutelva**
Nedbørfeltareal:	**11.3 km²**

Flomestimater er beregnet basert på «Regional flomfrekvensanalyse (RFFA-2018)». Om nedbørfeltet er mindre enn 60 km2, er det alternativt beregnet kulminasjonsflommer basert på NIFS-formelverk (2015).

Anbefalinger om klimapåslag er gitt i NVE rapport nr. 81-2016 og klimaprofiler for fylker (se www.klimaservicesenter.no).

Hvordan bruke resultatene fra rapporten, se her.



RFFA-2018		
Tidsoppløsning	Døgn	-
Indeksflom (QM): Medianflom	208	l/s*km²
Klimapåslag	0	%
Kulminasjonsfaktor	1.45	-
NIFS-2015		
Tidsoppløsning	Kulminasjon	-
Indeksflom (QM): Middelflom	305	l/s*km²
Klimapåslag	40	%
Annet		
Tilløpsflom	Nei	-

RFFA-2018 (døgnmiddel)	Q_M	Q_5	Q_{10}	Q_{20}	Q_{50}	Q_{100}	Q_{200}	Q_{500}	Q_{1000}	$Q_{200\ klima}$
Flomfrekvensfaktor (Q_T / Q_M)	1	1.30	1.51	1.71	1.97	2.18	2.39	2.66	2.88	-
Flomverdier, m³/s	2.4	3.1	3.5	4.0	4.6	5.1	5.6	6.3	6.8	5.6
Flom usikkerhet (97,5%), m³/s	4.0	5.3	6.2	7.2	8.4	9.3	10.2	11.5	12.7	-
Flom usikkerhet (2,5%), m³/s	1.4	1.8	2.0	2.3	2.6	2.8	3.1	3.4	3.6	-
NIFS (kulminasjon)										
Flomfrekvensfaktor (Q_T / Q_M)	1	1.27	1.52	1.79	2.19	2.54	2.93	3.54	4.07	-
Flomverdier, m³/s	3.5	4.4	5.3	6.2	7.5	8.8	10.1	12.2	14.1	14.2
Flom usikkerhet (97,5%), m³/s	6.1	7.9	9.7	11.7	14.7	17.5	20.2	24.4	28.1	-
Flom usikkerhet (2,5%), m³/s	1.9	2.4	2.8	3.3	3.9	4.4	5.1	6.1	7.0	-

Flomverdier er automatisk generert og kan inneholde feil. Resultatene må kvalitetssikres. Verdiene kan ikke benyttes direkte, men må sammenlignes med andre metoder, sammenligningsstasjoner og/eller egne data.

Rapportdato: 9/11/2023 © nevina.nve.no

Vedlegg 2.2 Ved flomavledningstunnel

Nedbørfeltparametere

Vassdragsnr.: 002.2A
Kommune.: Fredrikstad
Fylke.: Viken
Vassdrag.: Seutelva

Feltparametere		
Areal (A)	7.1	km²
Effektiv sjø (A_{SE})	0	% [1]
Elvleengde (E_L)	4.7	km
Elvegradient (E_G)	4.7	m/km
Elvegradient$_{1085}$ ($E_{G,1085}$)	5.1	m/km
Helning	5.5	°
Dreneringstetthet (D_T)	1.0	km^{-1}
Feltlengde (F_L)	4.8	km

Feltparametere Tilløp		
Effektiv sjø – Tilløp ($A_{SE\text{-}T}$)	0	% [1]
Feltlengde – Tilløp ($F_{L\text{-}T}$)	4.8	km [1]

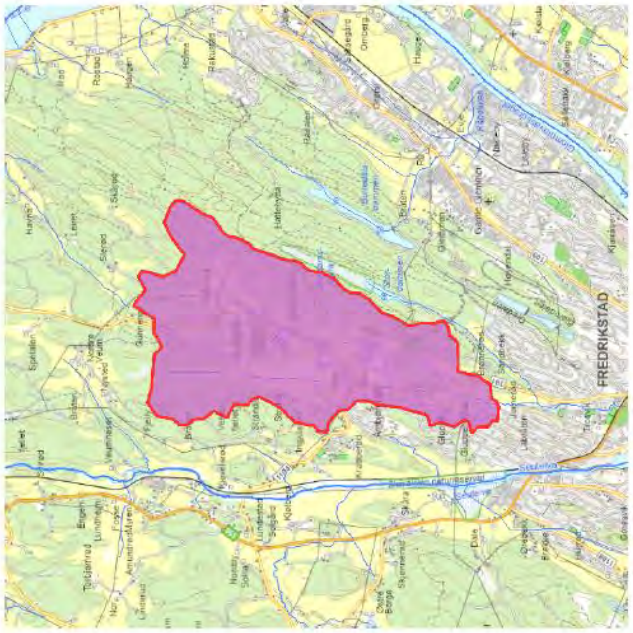
Hypsografisk kurve		
Høyde$_{MIN}$	16	m
Høyde$_{10}$	29	m
Høyde$_{20}$	35	m
Høyde$_{30}$	39	m
Høyde$_{40}$	42	m
Høyde$_{50}$	47	m
Høyde$_{60}$	52	m
Høyde$_{70}$	57	m
Høyde$_{80}$	63	m
Høyde$_{90}$	76	m
Høyde$_{MAX}$	110	m

Arealklasse		
Bre (A_{BRE})	0	%
Dyrket mark (A_{JORD})	26.4	%
Myr (A_{MYR})	0	%
Leire (A_{LEIRE})	46.9	%
Skog (A_{SKOG})	63.6	%
Sjø (A_{SJO})	0	%
Snaufjell (A_{ST})	0	%
Urban (A_U)	5.2	%
Uklassifisert areal (A_{REST})	4.9	%

Klima- /hydrologiske parametere		
Avrenning 1961-90 (Q_N)	13.0	l/s*km²
Sommernedbør	375	mm
Vinternedbør	466	mm
Årstemperatur	5.9	°C
Sommertemperatur	13.4	°C
Vintertemperatur	0.5	°C

1) Verdien er editert

Rapportdato: 9/12/2023 © nevina.nve.no



Norges vassdrags- og energidirektorat
NVE

Kartbakgrunn: Statens Kartverk
Kartdatum: EUREF89 WGS84
Projeksjon: UTM 33N
Beregn.punkt: 267699 E 6573356 N

Nedbørfeltgrenser og feltparametere er automatisk generert og kan inneholde feil. Resultatene må kvalitetssikres.

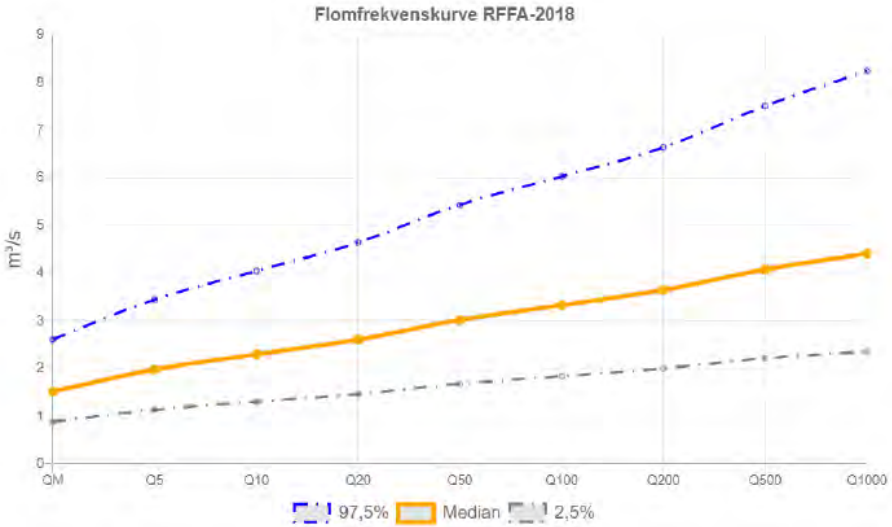
Regional flomberegning

Vassdragsnr.:	**002.2A**
Kommune.:	**Fredrikstad**
Fylke.:	**Viken**
Vassdrag.:	**Seutelva**
Nedbørfeltareal:	**7.14 km²**

Flomestimater er beregnet basert på «Regional flomfrekvensanalyse (RFFA-2018)». Om nedbørfeltet er mindre enn 60 km2, er det alternativt beregnet kulminasjonsflommer basert på NIFS-formelverk (2015).

Anbefalinger om klimapåslag er gitt i NVE rapport nr. 81-2016 og klimaprofiler for fylker (se www.klimaservicesenter.no).

Hvordan bruke resultatene fra rapporten, se her.



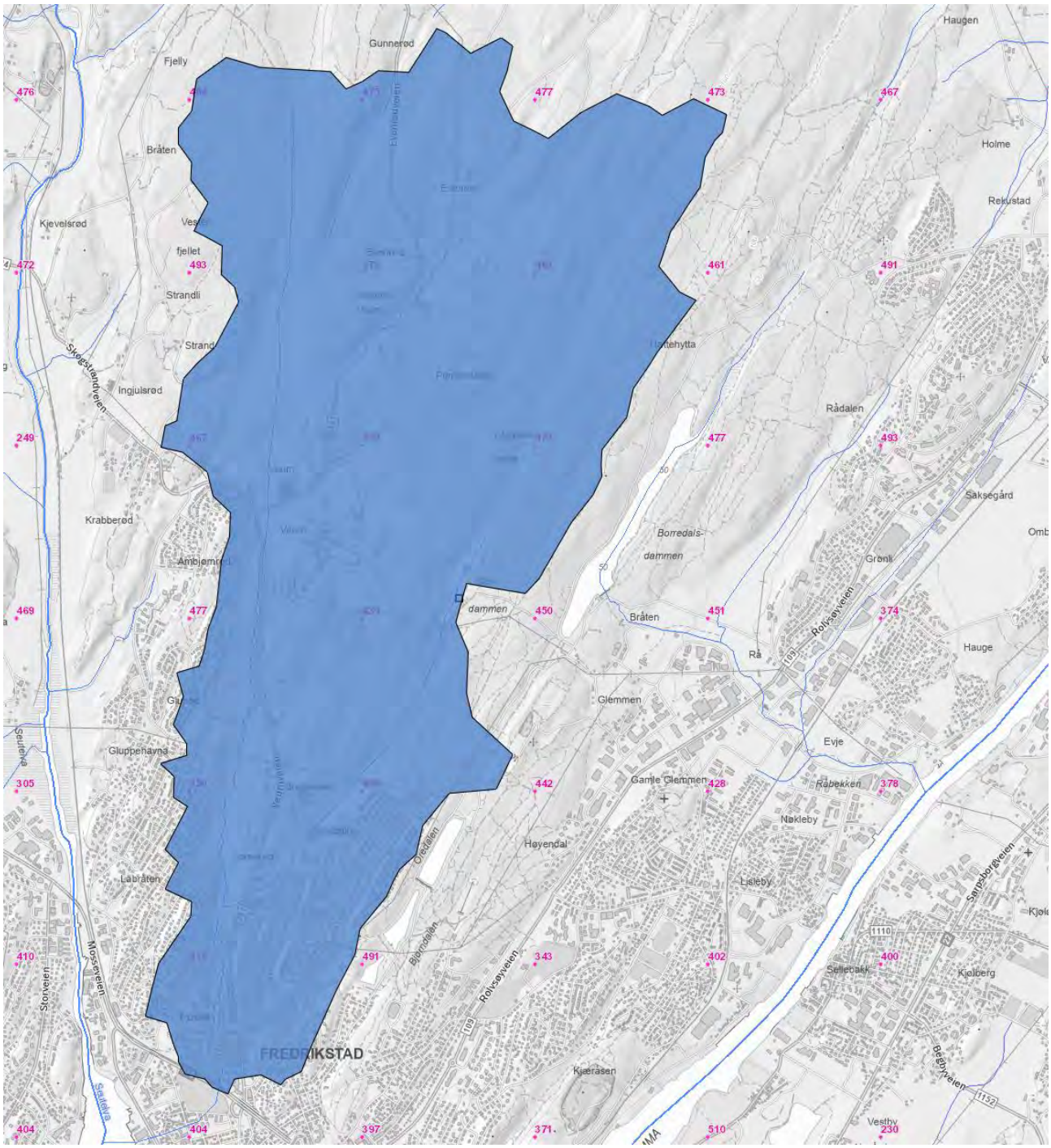
RFFA-2018		
Tidsoppløsning	Døgn	-
Indeksflom (QM): Medianflom	213	l/s*km²
Klimapåslag	0	%
Kulminasjonsfaktor	1.46	-
NIFS-2015		
Tidsoppløsning	Kulminasjon	-
Indeksflom (QM): Middelflom	340	l/s*km²
Klimapåslag	40	%
Annet		
Tilløpsflom	Nei	-

RFFA-2018 (døgnmiddel)	Q_M	Q_5	Q_{10}	Q_{20}	Q_{50}	Q_{100}	Q_{200}	Q_{500}	Q_{1000}	$Q_{200\ klima}$
Flomfrekvensfaktor (Q_T/ Q_M)	1	1.30	1.51	1.72	1.99	2.19	2.40	2.68	2.90	-
Flomverdier, m³/s	1.5	2.0	2.3	2.6	3.0	3.3	3.6	4.1	4.4	3.6
Flom usikkerhet (97,5%), m³/s	2.6	3.4	4.0	4.6	5.4	6.0	6.6	7.5	8.2	-
Flom usikkerhet (2,5%), m³/s	0.9	1.1	1.3	1.5	1.7	1.8	2.0	2.2	2.4	-
NIFS (kulminasjon)										
Flomfrekvensfaktor (Q_T/ Q_M)	1	1.28	1.52	1.79	2.19	2.53	2.93	3.53	4.07	-
Flomverdier, m³/s	2.4	3.1	3.7	4.3	5.3	6.2	7.1	8.6	9.9	10.0
Flom usikkerhet (97,5%), m³/s	4.3	5.6	6.8	8.2	10.4	12.3	14.2	17.2	19.8	-
Flom usikkerhet (2,5%), m³/s	1.4	1.7	2	2.3	2.7	3.1	3.6	4.3	4.9	-

Flomverdier er automatisk generert og kan inneholde feil. Resultatene må kvalitetssikres. Verdiene kan ikke benyttes direkte, men må sammenlignes med andre metoder, sammenligningsstasjoner og/eller egne data.

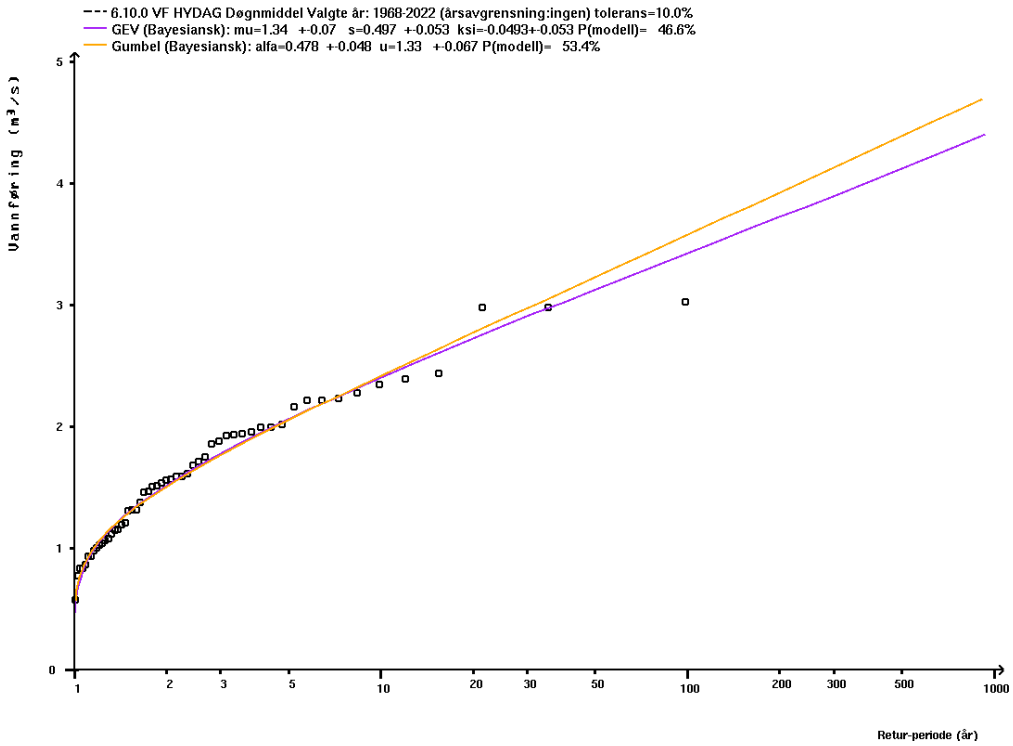
Rapportdato: 9/12/2023 © nevina.nve.no

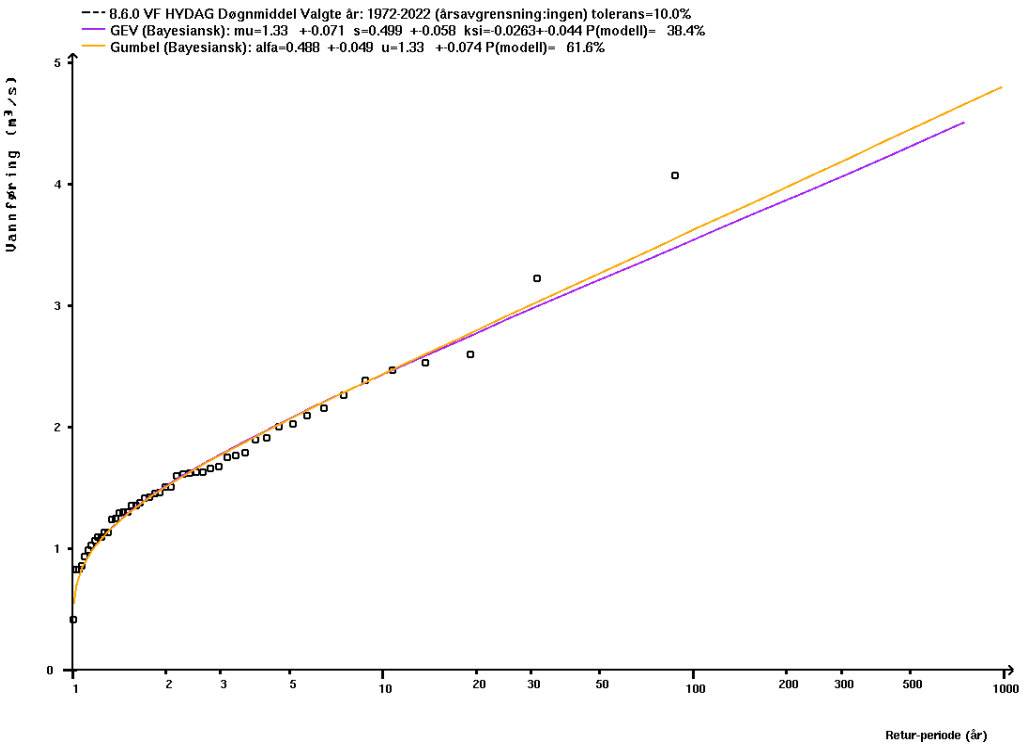
Vedlegg 3 Avrenningskart for perioden 1991-2020

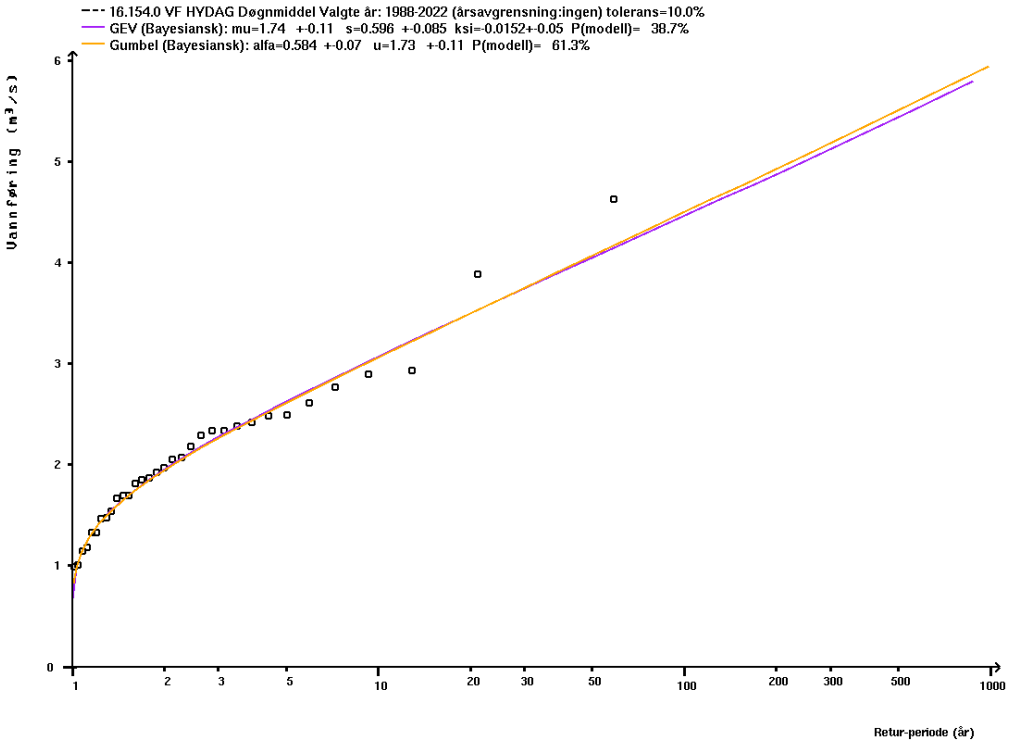


Vedlegg 4 Flomfrekvensanalyse på vannmerker i Norge

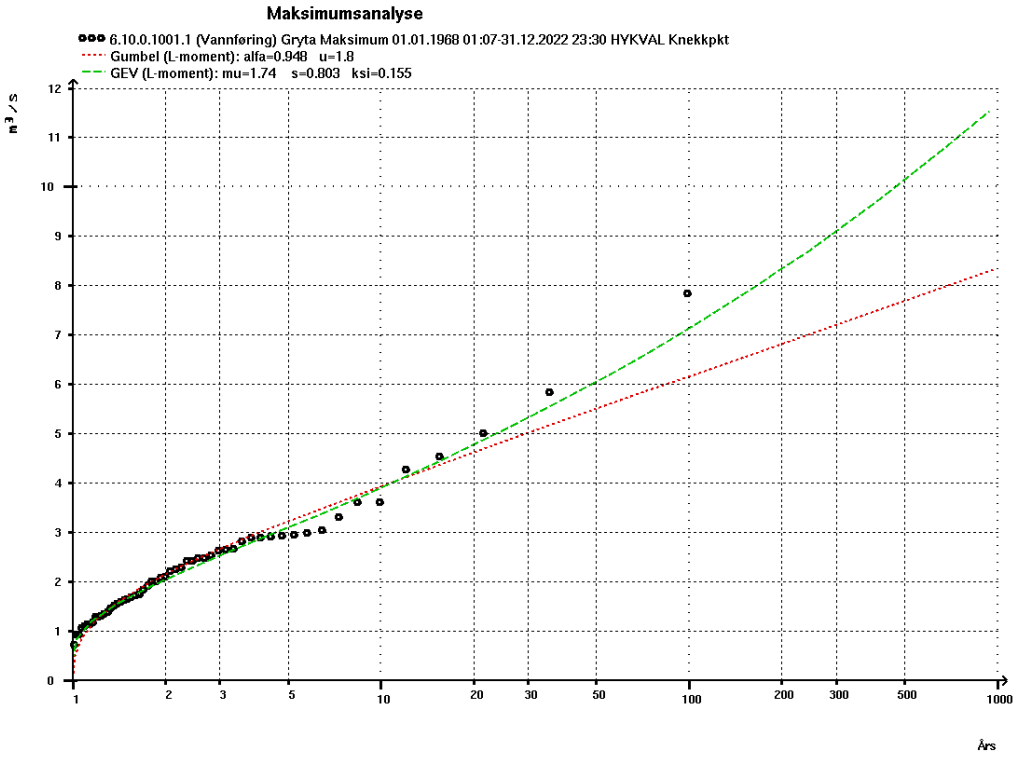
Vedlegg 4.1 Døgndata

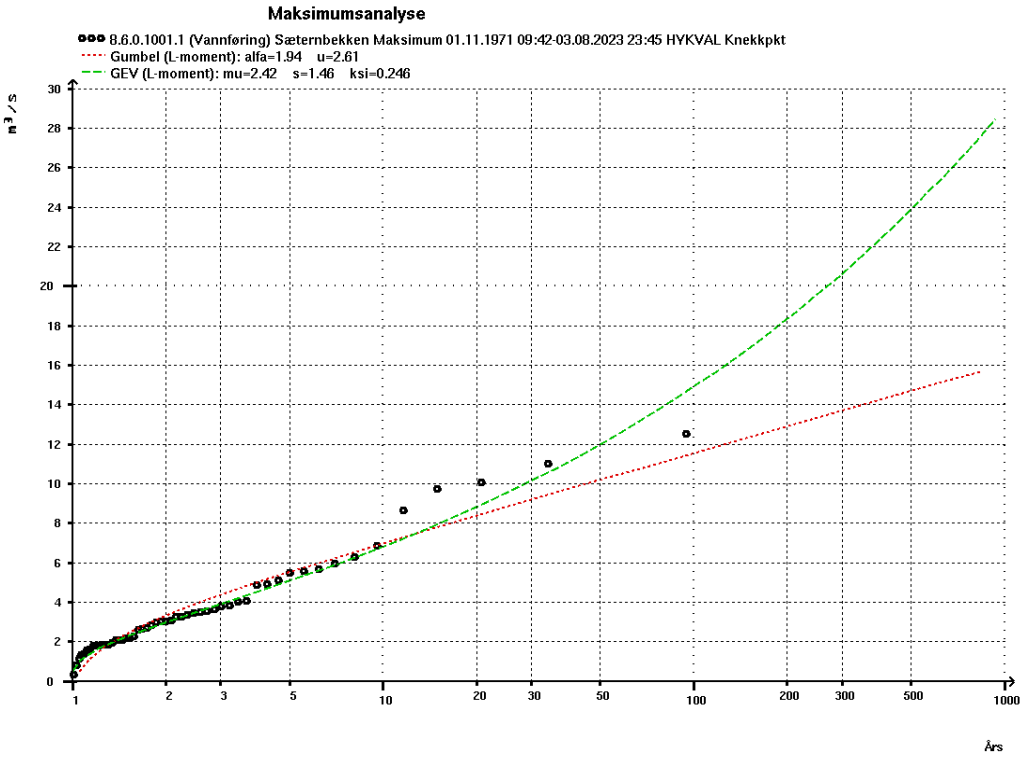


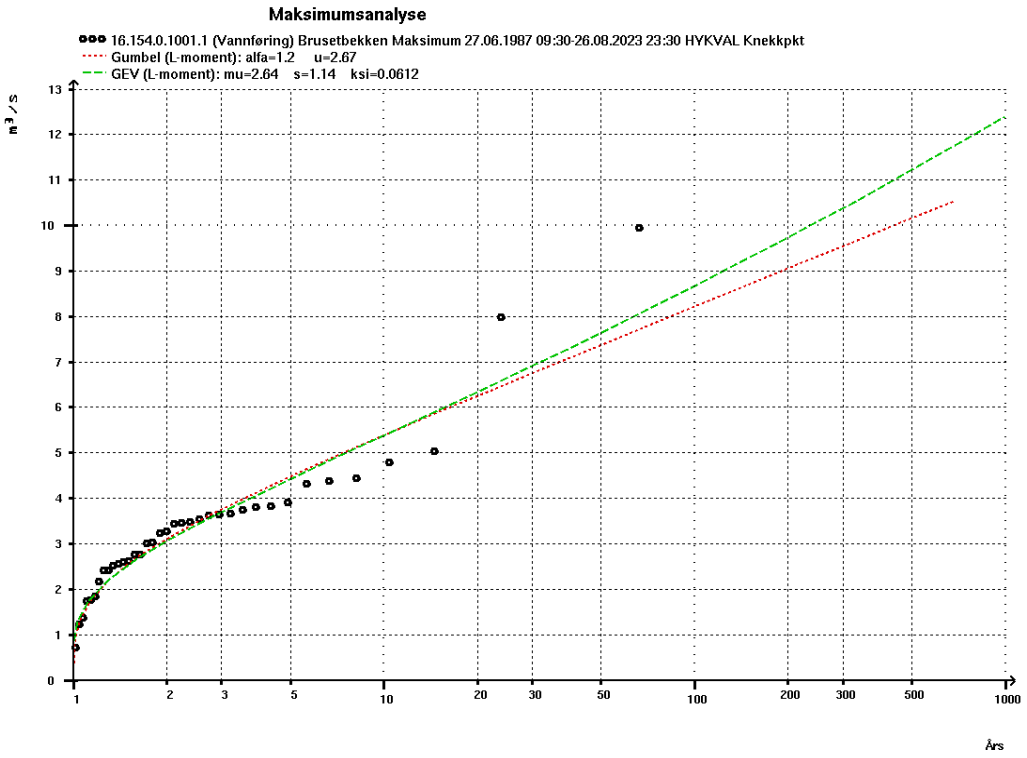



16.154.0 VF HYDAG Døgnmiddel Valgte år: 1988-2022 (årsavgrensning:ingen) tolerans=10.0%
GEV (Bayesiansk): mu=1.74 +-0.11 s=0.596 +-0.085 ksi=-0.0152+-0.05 P(modell)= 38.7%
Gumbel (Bayesiansk): alfa=0.584 +-0.07 u=1.73 +-0.11 P(modell)= 61.3%
Vannføring (m3/s)
0
1
2
3
4
5
6
1
2
3
5
10
20
30
50
100
200
300
500
1000
Retur-periode (år)

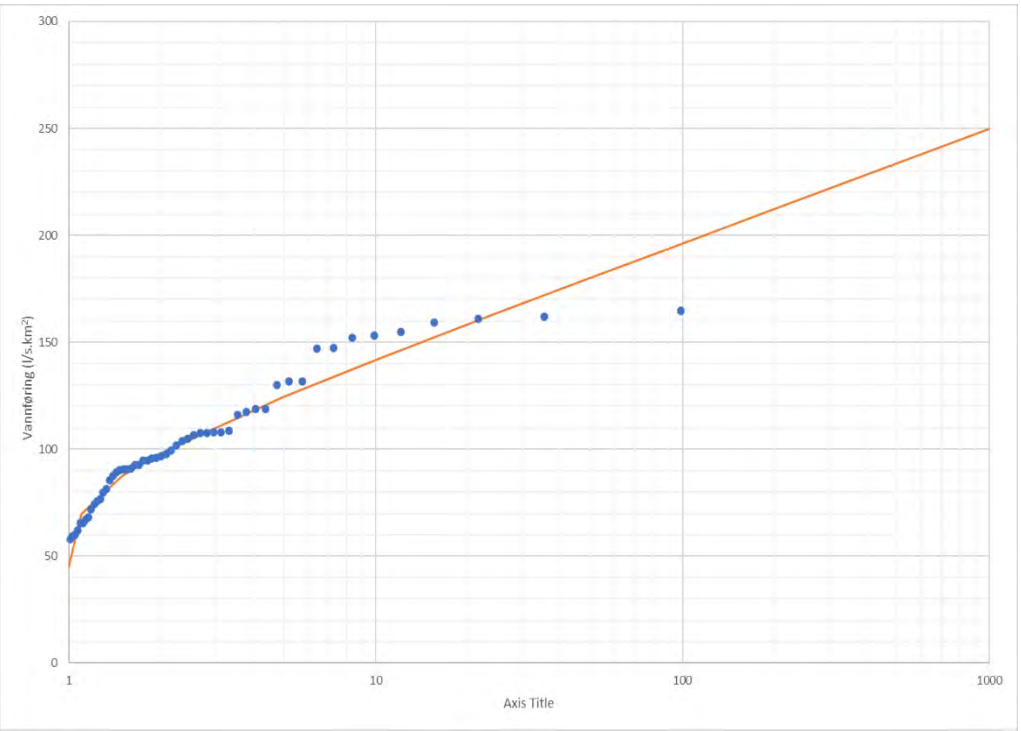
Vedlegg 4.2 Kulminasjonsvannføringer



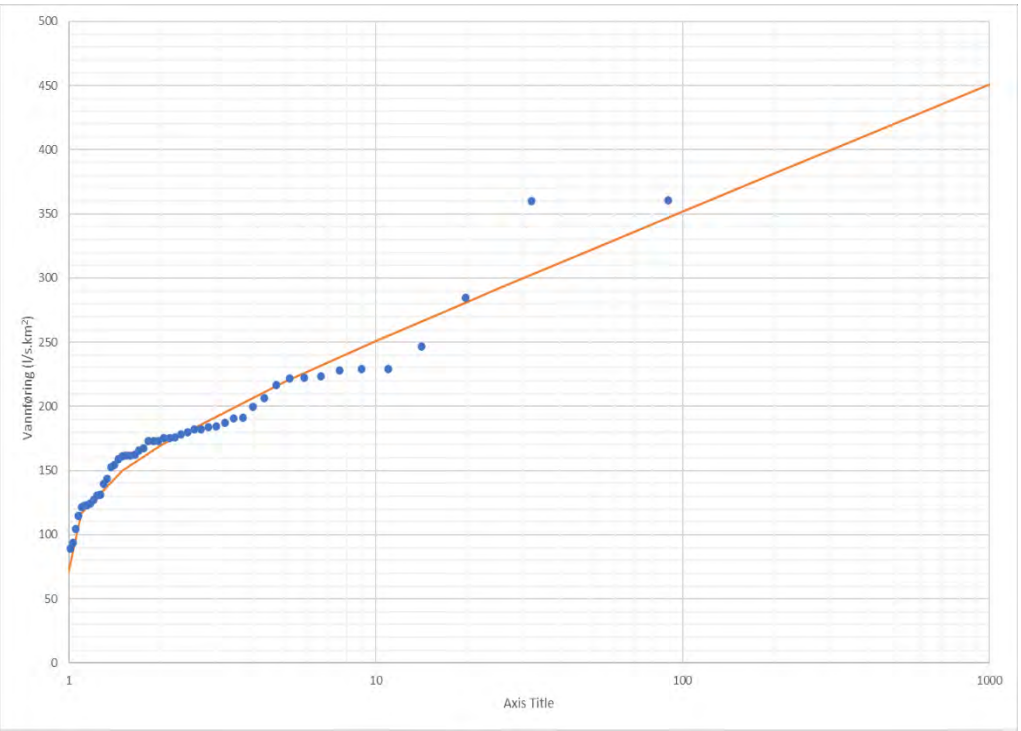



Maksimumsanalyse
16.154.0.1001.1 (Vannføring) Brusetbekken Maksimum 27.06.1987 09:30-26.08.2023 23:30 HYKVAL Knekkpkt
Gumbel (L-moment): alfa=1.2 u=2.67
GEV (L-moment): mu=2.64 s=1.14 ksi=0.0612
m3/s
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
1
2
3
5
10
20
30
50
100
200
300
500
1000
Års

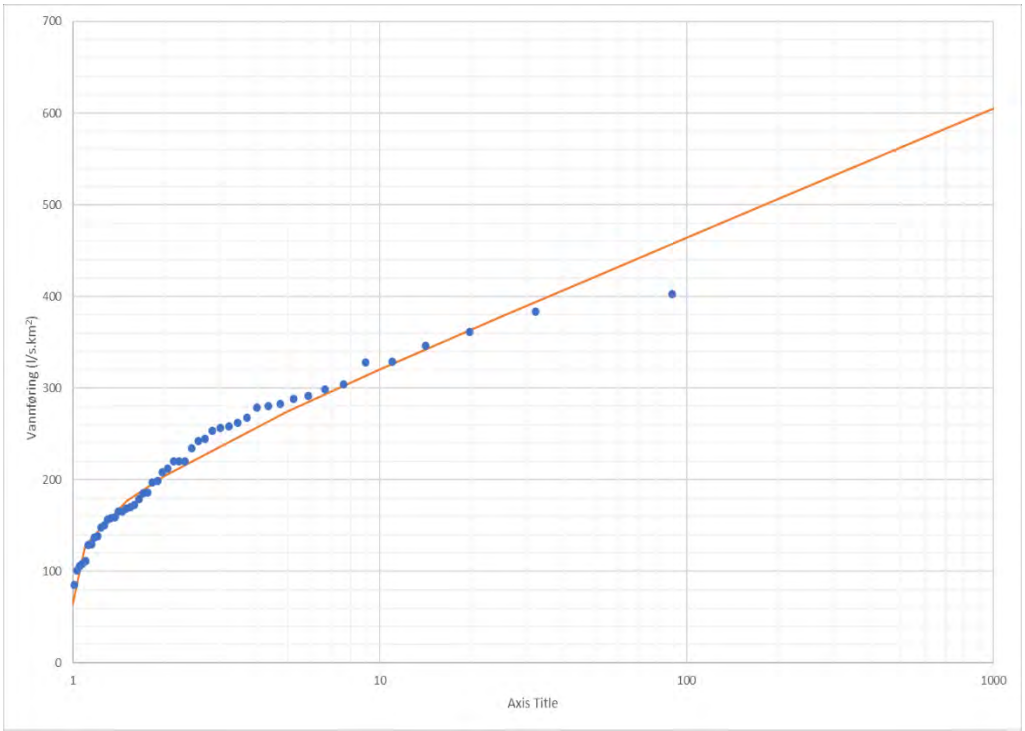
Vedlegg 5 Flomfrekvensanalyse på vannmerker i Sverige



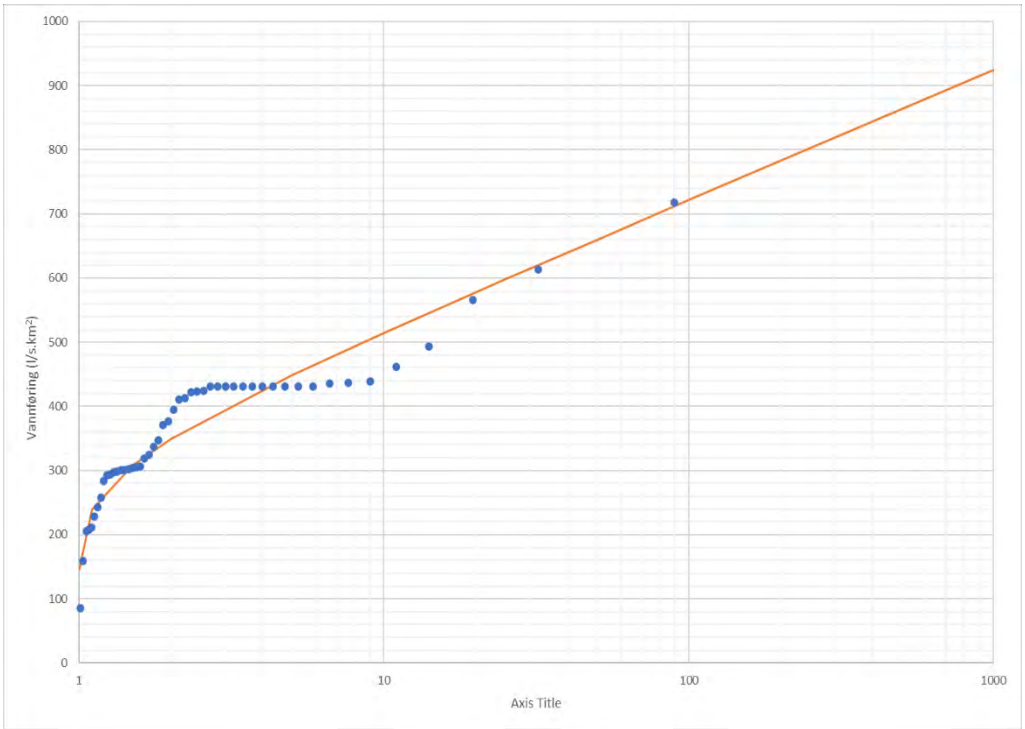
Figur V5.1 Flomfrekvensanalyse for Arödån, døgnvannføringer



Figur V5.2 Flomfrekvensanalyse for Valex, døgnvannføringer



Figur V5.3 Flomfrekvensanalyse for Krokbräcke, døgnvannføringer



Figur V5.4 Flomfrekvensanalyse for Krokbräcke, kulminasjonsvannføringer

Fredrikstad Kommune

DIVE-analyse for Holmen i Fredrikstad

Utgave: 1

Dato: 23.05.2017

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Fredrikstad Kommune
Rapporttittel:	DIVE-analyse for Holmen i Fredrikstad
Utgave/dato:	1/ 23.05.2017
Filnavn:	DIVE-analyse for Holmen i Fredrikstad.docx
Oppdrag:	612960-01– Forenklet DIVE-analyse Holmen
Oppdragsleder:	Astrid Storøy
Avdeling:	Plan og urbanisme
Fag	Kulturminner
Skrevet av:	Astrid Storøy
Kvalitetskontroll:	Lene Nagelhus
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

Forsidebilde: Holmen-området 1920. Postkort fra Tom Hilding Johnsens private samling.
Kilde: Fredrikstad kommune – Fredrikstad i tid og rom.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 3
1.1 Generelt om DIVE- metodikken 3
1.2 Målsetting med DIVE analysen for Holmen-området 4
1.3 Medvirkningsprosessen 4
1.4 Leveranse 5
2 Trinn 1 Beskrivelse 6
2.1 Metodikk T1 6
3 Trinn 2 Fortolke 16
3.1 Metodikk T2 16
4 Trinn 3 Vurdering 21
4.1 Metodikk T3 21
4.2 Begrunnelse for vern 21
4.3 Vurdering av verneverdi og sårbarhet 21
5 Trinn 4 Aktivering 27
5.1 Metodikk T4 27
5.2 Analyseområdet i dag 27
5.3 Handlingsrom 34
6 Mulige strategier for fremtidig utvikling av Holmen-området 38
7 Juridiske virkemidler 43
Vedlegg 45

1 INNLEDNING

Holmenområdet har vært bebygd siden 1700-tallet, og den selvgrodde strukturen ble erstattet av en stramt regulert kvartalsstruktur på 1870-tallet. I 1979 ble området regulert etter plan- og bygningsloven, og deler av området ble regulert som byens første spesialområde bevaring. Kulturminnetapet har vært lavt siden 1979.

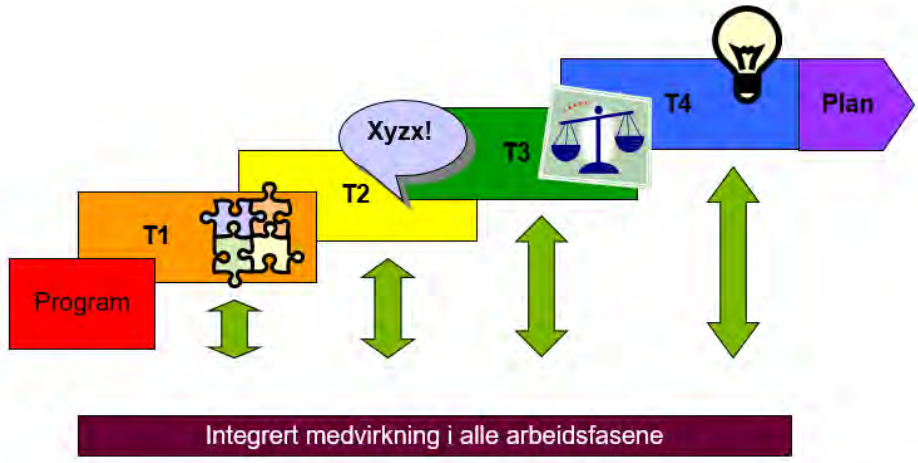
I forbindelse med et nytt reguleringsplanforslag for deler av Holmenområdet i Fredrikstad ønsker Fredrikstad kommune en verneverdivurdering. Bystyret skal foreta ett prinsippvalg om planforslagets tiltak skal skje innenfor rammen av ett videreført vern, eller om det skal tillates byfornying av området eller deler av det. Planforslaget er initiert av nødvendig VA-tiltak. Som erstatning for en eldre lukket kulvert under Holmegata og på grunn av overvannsutfordringer, vurderes det å etablere en åpen kanal. Prosjektert bredde medfører riving av eksisterende bygningsmasse langs den ene gatesiden. I tillegg er det foreslått byfornyelse med ny bebyggelse i tilstøtende kvartal.

Verneverdivurdering skal skje gjennom en forenklet DIVE-analyse slik det beskrives i Riksantikvarens veileder. Fokuset skal være på det helhetlige bygningsmiljøet, verneverdiene og sårbarhets- og tålegrenser samt handlingsrommet man har på kulturmiljøets premisser. DIVE-analysens avgrensing er den samme som for reguleringsplanforslaget.

Fredrikstad kommune har vært oppdragsgiver for oppdraget. Ansvarlig for utarbeidelse av DIVE-analysen har vært Asplan Viak AS ved sivilarkitekt Astrid Storøy. Landskapsarkitekt Roy Anders Hersjedal har utarbeidet kartene, og sivilarkitekt Lene Nagelhus har vært kvalitetssikrer. Ansvarlig i Fredrikstad kommune har vært byantikvar Vegard Lie som også har bistått med innhenting av grunnlagsmateriale og kvalitetssikring.

1.1 Generelt om DIVE- metodikken

En DIVE-analyse er en kreativ, kritisk og medvirkningsbasert arbeidsprosess. Målet er å bidra til at stedets kulturhistoriske kvaliteter ivaretas og aktiveres som fellesgoder i stedsutviklingen. Gjennom fire, målrettede trinn omdannes historisk informasjon, fra passiv til operasjonell kunnskap. I løpet av prosessen belyses områdets kulturhistoriske: 1) karakter, 2) betydning, 3) sårbarhet og 4) handlingsrom, gjennom en serie beskrivende, fortolkende, vurderende og aktiverende arbeidsledd.



Figur 1: Prinsippskisse som viser DIVE-analysens fire faser (trinn).

Riksantikvaren fremhever at DIVE-metodikken er tenkt som en veiviser, og at de ulike ressurspersonenes fagbakgrunn og erfaring er kvaliteter som beriker metodikken. I dette ligger kunnskap om og erfaring fra DIVE-analyser og kulturminnefaglig kompetanse, men også kunnskap og erfaring fra for eksempel offentlig virksomhet og om overordnet stedsutvikling og planleggingsprosesser. I tillegg kommer medvirkningsgruppens sammensatte bakgrunn og kompetanse som utgjør viktig input til oppgaven.

1.2 Målsetting med DIVE analysen for Holmen-området

Målet med DIVE-analysen er å utarbeide et grunnlag for Bystyrets prinsippvalg i pågående reguleringsplanprosess for Holmen-området. DIVE-analysen skal gi et godt nok grunnlag til å gi en vurdering av om planforslagets tiltak skal skje innenfor rammen av et videreført vern, eller om det skal tillates byfornying av området eller deler av det.

Det er gjennomført en forenklet DIVE-analyse etter kjent metodikk. I tillegg til metodikkens fire trinn er det, ut fra denne DIVE-analysens fokus, lagt inn et eget kapittel 6 som diskuterer mulige strategier for utvikling av Holmen-området.

Vi har tatt utgangspunkt i tilsvarende DIVE-analyse for Trosvikstranda (Asplan Viak 2015). Området ble den gang befart. Det er ikke gjennomført noen nye registreringer, vi har heller ikke befart i alle bakgårdene. Noe av kunnskapsgrunnlaget i pågående reguleringsplanprosess for Holmen-området er benyttet som grunnlag i DIVE-analysen.

Konklusjonene fra analysen vil kunne fungere som et kunnskaps- og argumentasjonsgrunnlag for videre planprosess. Det er viktig å presisere at denne DIVE-analysen ikke inngår i det formelle plansystemet, og dermed ikke inneholder juridiske føringer.

Det presiseres at DIVE-rapporten ikke utgjør et juridisk styringsverktøy etter plan og bygningsloven, men er utarbeidet som et grunnlag for videre juridiske prosesser og andre prosesser i området. Det vil være opp til Fredrikstad kommune i hvilken grad og på hvilken måte de ønsker å overføre kunnskapen fra DIVE-rapporten til juridisk bindende planer etter plan og bygningsloven.

1.3 Medvirkningsprosessen

Det er avholdt ett medvirkningsmøte (10.5.2017) for å gi beboere og berørte parter muligheten til å påvirke analysens konklusjoner. Som del av metodikken er det gjennomført ett medvirkningsmøte (10.5.2017) for å gi beboere og berørte parter muligheten (medvirkningsgruppe) til å påvirke analysens konklusjoner.

Medvirkningsgruppen har bestått av følgende deltakere:

Fredrikstad kommune, Teknisk drift ved Anders Pettersen-Granli
Fredrikstad kommune, Kulturetaten ved Bjørn Heidenstrøm
Fredrikstad kommune, Byantikvar Vegard Lie
Historielaget i Fredrikstad ved Svein Skahjem
Fortidsminneforeningen i Østfold ved Thor Haugsten
Lokalsamfunnsutvalget og Holmen Vel ved Trond Bjørnnes.
Eiendomsutvikler og utleier (næring) West Land ved Øivind Kristiansen
Eiendomsutvikler og utleier (næring) Estar ved Normann Andresen
Berørte boligeier June Haugen Welo

Berørte boligeier Ingar Heie
Fredrikstad kommune, politiker Camilla Eidsvold
Fredrikstad kommune, politiker Atle Ottesen
Fredrikstad kommune, politiker Truls Velgaard
Fredrikstad kommune, politiker Henning Aall
Asplan Viak ved Astrid Storøy (ansvarlig for DIVE-analysen)

Medvirkningsgruppen har fungert som diskusjonspartnere for konsulent og oppdragsgiver, og har kommet med konstruktive innspill og lokalkunnskap til arbeidet i analysens faser Trinn 3 og 4. De ulike deltakerne i gruppa representerer ulike interesser, og har hatt et ulikt syn på hva som er en ønskelig framtid for området og hvilken innfallsvinkel utviklingen skal ha. Asplan Viak har i forkant av møtene gjennomgått de samme vurderingene som gruppene. Våre konklusjoner har vært med i vektingen av de endelige konklusjonene. Det er lagt vekt på å få frem en faglig begrunnet konklusjon for mulig fremtidig handlingsrom basert på oppdragets målsetting og DIVE-metodikkens føringer.

Sluttproduktet i form av denne kulturhistoriske stedsanalysen (DIVE) avspeiler medvirkningsgruppas syn, men konklusjonene er Asplan Viaks innspill og faglige råd til Fredrikstad kommune.

1.4 Leveranse

Det er utarbeidet en enkel rapport der enkle kart er lagt inn som illustrasjoner. Kartene leveres også som egne filer, som gir mulighet for å forstørre kartene i mer lesbart format.

Det kan foreligge feil i grunnlaget. Forhåpentligvis har disse ingen konsekvenser for konklusjonene.

Figur 2: Seierstengaten 1906. Postkort fra Tom Hilding Johnsens private samling. Kilde: Fredrikstad i tid og rom

2 TRINN 1 BESKRIVELSE

2.1 Metodikk T1

I analysens første trinn (T1) etableres kunnskapsgrunnlaget som skal være utgangspunkt for vurdering av kulturarvens kvaliteter og muligheter i stedsutviklingen. Kunnskapsgrunnlaget skal vise hvordan naturgitte og kulturelt betingede forutsetninger og forhold, hver for seg og samlet, har formet analyseområdet. Det skal også belyse sammenhengen mellom stedets historiske «fortellinger» og dagens omgivelser. (Kilde: Riksantikvaren.)
I denne analysen er DIVE-metodikkens Tid-/Rom-matrise gjennomført svært forenklet. Tidsaksen er delt inn i det vi anser å være de viktigste tidsepokene i utviklingen av området. Kun to flyhøyder er spesifisert;

1. Fredrikstad
2. Trosvikstranda, Trosvikberget og (Trosvik)Holmen.

Det kulturhistoriske grunnlaget i Trinn 1 er beskrevet i en kortfattet, kronologisk tekst med enkle kartillustrasjoner. Det er lagt vekt på å bruke bakgrunnsinformasjon som er mest mulig relevant for analyseområdet. Trinn 1 skal gi et grunnlag for å vurdere viktige historiske utviklingstrekk i Trinn 2 og verdi/sårbarhet i Trinn 3.

Fortid - 1860 Jordbruksbygd og handelsvirksomhet

Fredrikstad

Festningsbyen

Da Sarpsborg ble brent av svenskene i 1567 ble det bestemt at byen ikke skulle bygges opp igjen, men flyttes ut mot Glommas utløp. Det nye Sarpsborg ble etter tradisjonen lagt på østsida av elva der Gamlebyen i Fredrikstad ligger fordi byens borgere ønsket nærhet til de store og dyrkbare markene. Etter hvert fikk byen nytt navn etter kong Fredrik, med den gamle bys privilegier og rettigheter.

I 1624 brant størstedelen av Fredrikstad ned, men ble bygget opp igjen og befestet fra midten av 1600-tallet. Festningsbyen ble bygget for å verne landet mot svenskene, og bestod av Kongsten Fort, Gamlebyen innenfor vollgraver og bymurer, Isegran og Cicignon som forpost der elva deler seg i to samt fortene Huth og Akerøya lenger ute. Med dette fikk byen økt betydning regionalt, men ingen stor betydning i landets krigshistorie.

Fredrikstad ble erobret av svenskene etter kort kamp i 1814, og de holdt den besatt i lengre tid. Til tross for byens sentrale betydning som forsvarsverk, holdt folketallet seg relativt lavt. Ved inngangen til 1800-tallet bodde det drøyt 1600 personer i byen. Til sammenligning bodde det samtidig over 3100 personer i Moss. Selv om det hadde foregått en viss vekst på 1700-tallet, i kjølvannet av oppgangstidene i handels- og sjøfartsnæringen, hemmet festningen og det militære nærværet en større utvikling av byen.

Forstaden

Fra et militært og økonomisk perspektiv var vestsida av elva like godt egnet til bygrunn, mye fordi den strie strømmen på østsida medførte vanskelige havneforhold. Det var allerede på 1500-tallet etablert et ladested i Gresvikfloa, som medførte skipstrafikk og handelsaktivitet oppover Vesterelva. Denne trafikken og de gode havneforholdene langs elva, førte til en oppblomstring av

handelsvirksomhet fra elvemøtet og opp forbi Evja. Borgerne i festningsbyen, som hadde kjøpstads-privilegier, kjempet imot dette, men i 1735 fikk vestsida status som forstad med rett til å drive handel.

Figur 3: Fredrikstad 1776. Vi ser et kjøpmannsanlegg nederst i kartet. Utsnitt av kart hos NGO.

Kjøpmannsanleggene i Forstaden var annerledes enn i Festningsbyen. De hadde gjerne et representativt hovedhus med forhage og lastetomter ned mot elva. Utforming og plassering av bygningen var bestemt både av praktiske og sosiale funksjoner. Funksjonene var spesialisert for den økonomiske aktiviteten som var knyttet til elva som transportåre og havn. Og siden elva var hovedferdselsåre var det fra elva man skulle bli sett - særlig av skippere og kremmere som handlet med trelast og varer. Den representative fasaden på hovedbygningen vendte derfor mot elva og signaliserte god økonomi, tillit og sosial og kulturell tilhørighet.

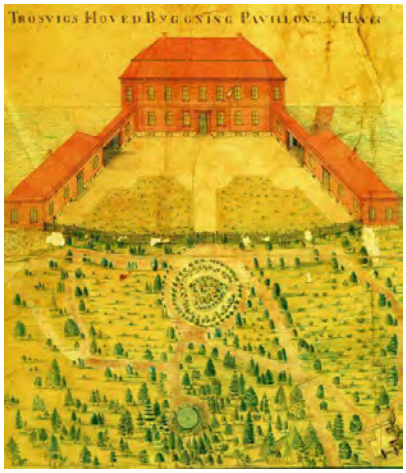
Også i Forstaden var det branner, blant annet i 1837. Frem mot 1850 utviklet vestsiden seg uten regulert byplan langs de gamle hovedferdselsårene. Dette er det fortsatt spor av, f.eks. i Storgata og områder av byen som fortsatt har en mer selvgrodd struktur. Fra denne tiden ble også kjøpmannsanleggene endret. De fleste bordtomtene som lå mellom hovedhuset og elva, ble bebygd eller lagt ut til torv, og de gamle kjøpmannsgårdene framsto som byhus i en gate.

Siden rammevilkårene for de to bydelene var ulike fikk de også helt ulike utviklingsforløp. Festningsbyen med sine vollgraver og privilegier ga mindre rom for utvikling og endring, mens den ekspansive Forstaden etterhvert ga en mer mangfoldig og dynamisk by.

Trosvik gård

Det meste av området nord-vest for Evja langsetter sjøen var eid av Trosvik gård, som trolig ble ryddet i begynnelsen av kristen tid. Gården var delt i to bruk frem til Svartedauden, men fra ca 1400 til 1558 var den biskopeie. Ved makeskiftet etter reformasjonen gikk gården til den danske

adelsmannen Peder Christensen Harbau, og ble herregård og setegård. Gården var vekselsvis i adelig og borgerlig eie på 1600-tallet. Fra 1680 til 1696 var Trosvik eid av den berømte kommandant og generalmajor ved Fredrikstad festning, Jean Gaspard de Cicignon. I 1717 overtok Christian Werenskiold gården.



Krigsråd, kjøpmann og magasinforvalter ved Fredrikstad festning Hans Siewers kjøpte Trosvik i 1803, og bodde her til sin død i 1839. Da Siewers overtok, rehabiliterte han både bygninger og parkanlegg. I 1819 oppførte han en ny hovedbygning i to etasjer, bygd av teglstein med et stort mansardtak og to sidepaviljonger. Allerede i 1850-årene var bygningen i dårlig forfatning, og andre etasje skal ha blitt revet i 1856. Trolig ble hele bygningen revet før 1870. Deler av grunnmuren ble gjenbrukt.

Figur 4: Hovedbygningen på Trosvik gård oppført i 1819

Trosviks betydning ble redusert da gården på 1840-tallet ble stykket opp og solgt på auksjon, og brukene Lia, Stræbsomhet, Fjeldberg og Labråten fraskilt. I 1860 ble gården kjøpt av Johan Larsen Unneberg. Hans sønn Ole overtok i 1865, og oppførte det nåværende hovedhuset.

Trosvikstranda, Trosvikberget og (Trosvik)Holmen

Seiersten gård (Lille Trosvik)
I 1710 ble en del av Trosvik bortbygslet til kjøpmann Søren Siersted, som i 1712 oppførte en ny bygning beliggende mellom Trosvik og Nygård. Trolig var det denne som senere ble kalt Lille Trosvik. Byfogd Niels Sigersted er den første man kjenner til som bodde på Lille Trosvik. I 1768 overtok Hans Schierman gården. Han bygde en vei fra Lille Trosvik til Evja med bru over elva. Navnet Seiersten ble første gang brukt om Lille Trosvik rundt 1790. I 1799 ble eiendommen overtatt av bataljonskirurg J. H. Prætorius som drev gården videre. En branntakst fra 1805 viser at han satte i stand bygnings-massen, som da var i dårlig forfatning. Den opprinnelige hovedbygningen fra 1700-tallet står fortsatt, men er utvidet med en etasje påbygget i 1890-årene.

Trosvikstranda omfatter området langs Vesterelven fra Gelertsens gate til Seierstenbryggen, senere «Verkstedsbrygga». På 1700-tallet festet Trosvik bort grunn ved Trosvikstranda til «byhus», og bebyggelsen på vestsiden av elva tok til å vokse. Gamle kart viser at her har vært en langsom utvikling, og fra slutten av 1700-tallet kom en mer konsentrert bymessig bebyggelse. I 1711 bodde det 13 familier her med i alt 34 personer. I 1801 bodde det 209 personer på Trosviks grunn. Disse utgjorde en blanding av skomakere, skipstømrere, pottemakere, skyss-skaffere, mesterskredder, full-mektiger, styrmenn, kapteiner, gullarbeidere, høkere, dampskipsførere, matroser, smeder med mer. På denne tiden vasket sjøen helt inn til nedsiden av bebyggelsen ved Trosvikgata. Området var den gang et av byens verste slumstrøk, her var tilholdssted for nye innflyttere og mange hadde fattigunderstøttelse.

Trosvikstranda nr 16 er den eldste bevarte bygningen på Trosvikstranda. Nåværende hus ble, etter en brann i ett eldre anlegg, gjenoppbygget i 1812, av skipper Lars Mørch (1764-1825). I dag er huset

mest kjent som «Havnefogd Mørchs hus» fordi Lars Mørchs barnebarn Lauritz Anker Mørch var havnefogd. Huset er senere solgt til private, mens grunnen eies av kommunen.

Figur 5: Akvarellen fra 1817 viser hovedbygningens representative fasade vendt mot elva, en liten slipp, folk i arbeid på lastetomta, trapp ned til elva og båttrafikk på elva.

Trosvikberget ble først bebygd i årene mellom 1750 og 1800, og var et arbeidsstrøk fra begynnelsen av 1800-tallet da den største andelen av arbeiderbefolkningen i Glemmen bodde der.

Figur 6: Kart som viser Trosvikstranda fra 1795. Kilde: Byantikvaren i Fredrikstad.

1860-1960 Industri og arbeidersamfunn

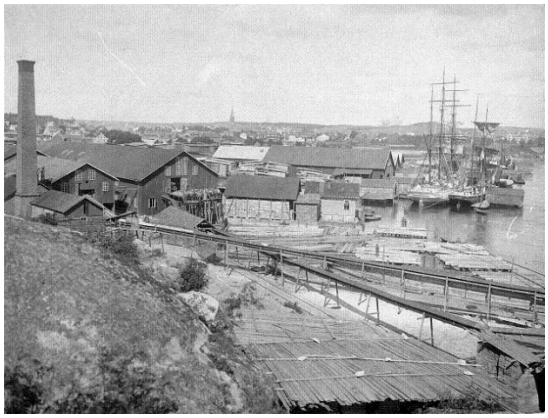
Fredrikstad

I 1860 opphørte sagbruksprivilegiene. Det førte til Fredrikstads kraftigste og viktigste vekstperiode. På relativt kort tid ble den lille handels- og sjøfartsbyen forvandlet til en av landets betydelige industribyer med sagbruksindustri, teglverksindustri og etter hvert skipsbyggingsindustri. Senere fikk også steinindustrien, den mekaniske verkstedindustrien og kjemisk industri stor betydning for Fredrikstad.

Trelastbyen

Gjennom sin beliggenhet ved utløpet av Glomma utviklet Fredrikstad seg til å bli landets viktigste trelastby, hvor hoveddelen av skogproduksjonen fra Østlandet ble skipet ut til trefattige land i Europa. Beliggenhet og havneforhold ga mulighet for fløting og tilgang på tømmer fra store områder og for skipstransporten ut av landet, og Fredrikstad opparbeidet seg en ledende stilling i sagbruks- og høvleriindustrien i landet.

Til å begynne med var det hovedsakelig hugne bjelker og skipsmaster som ble eksportert, etterhvert også mer bord. Teglstein var også en viktig eksportvare. Fra 1860-tallet var mesteparten av eksporten skåret og høvlet (justert) plank, og byen fikk navnet «plankebyen". Med de nye industrimaskinene økte foredlingsgraden, og høvellast og andre snekkerprodukter ble en del av produktspekteret. Sør for Rolvsøysund ble det mellom 1860 og 1900 anlagt til sammen 14 sagbruk i tillegg til 18 teglverk.



Figur 7: Sagbruksvirksomheten kilde: Byantikvaren

Fra østsiden til vestsiden

Med industrialiseringen ble byens folketall mangedoblet, og det vokste fram nye samfunnsklasser med nye behov. Som en følge av dette ble det utviklet en ny sosial- og funksjonsdelt by der byveksten hovedsakelig skjedde på vestsiden. Den nye Plankebyen - Fredrikstads andre «Gamleby» - oppsto i området mellom Cicignon og Holmen. Hovedgrepene ble gjort på 1860- og 1870-tallet, i den relativt korte gullalderen som skapte plankebyen fram mot begynnelsen av nittenhundretallet, og medførte at byen fikk en tydelig geografisk og sosialt lagdeling med borgerskap og arbeidere i hver sin ende. Byplanen har dannet kjernen i den videre utviklingen av vestsiden.

Det nye borgerskapet utviklet sin by i området rundt Fønixplassen der de bygde byvilla-anlegg etter engelske forbilder tegnet av arkitekter i det nasjonale toppsjiktet. Anleggene besto av frittliggende villaer med gårdsrom, stall med tjenerbolig og egen park eller liggende mot en park eller mot elva.

I det samme området ble også administrative, økonomiske, sosiale, kirkelige og kulturelle nøkkel-institusjoner og funksjoner etablert i tur og orden, som kirken, byens park, herreklubben Fønix, Turnhallen, sykehus, metodistkirken, den katolske kirken, bibliotek, Norges Bank, Jernbanestasjonen, Tollboden. Rådhuset var nybygd i den gamle byen på østsida i 1864, men siden byutviklingen skjedde i rivende fart på vestsida ble byens administrasjon etterhvert flyttet over, via Bjørnebyvillaen til Lykkeberg i 1931.

Arbeidenes strøk lå lenger nord og vest i byen, og på områder som ellers var vanskelig utnyttbare som på Apenesfjellet og det flomutsatte Holmen. Samtidig vokste det fram nye arbeiderdominerte tettsteder ved de ulike brukene langs Glomma. Flere av disse lå i nabokommunene. Foruten Vaterland og store deler av Gamlebyen, er det særlig miljøene fra slutten av 1800-tallet som er typiske for Fredrikstad, som Trosvikberget, Trosvikholmen, Sankthansfjellet, Apenesfjellet, Nabbetorp med videre.

Byggeskikken avspeilte de sosiale strukturene. De rikeste bygde murhus, mens trelastindustriens avfallsutfordringer ble en ressurs for arbeiderne som bygde hus av plankekapp. Å bygge hus av kubb (vedkabber) var kjent i større deler av landet, men i sagbruksområdene ble dette videreutviklet ved at man brukte kapp av bord og bakhon, også kalt knubb. Slike hus finnes i alle arbeiderbydelene, og er en regional byggeteknikk typisk for Fredrikstad.

Bedriften Fredrikstad Mekaniske Verksted (FMV) ble anlagt i 1870 for i hovedsak å betjene de mange sagbrukene i «plankebyen» når det gjaldt reparasjoner og vedlikehold av maskiner. Da den første verdenskrigen nærmet seg, ble konkurransen så hard at det måtte finnes nye leveveger. Småindustrien ble nedlagt og erstattet av en tyngre industri. Strukturendringene i industrien har bidratt til videre utvikling av byen, men også til å opprettholde Plankebyens sosiale lagdeling.

Trosvikstranda, Trosvikberget og (Trosvik)Holmen

Bydelene Trosvikberget og Trosvikholmen ble bygd ut som følge av gode tider i trelastindustrien og verfts- og mekanisk industri på slutten av 1800-tallet, i tråd med den nye byplanen. Beboerne var dominert av arbeidere og middelklasse, men også skippere og høyere sosiale lag var del av lokalsamfunnene.

Figur 8: Holmen 1860 fotografert fra St. Hansfjellet. Seiersten skole i bakgrunnen til høyre, FMV i bakgrunnen til venstre. Evja renner ut i Vesterelva tvers ovenfor FMV.

Trosvikholmen, etter hvert kalt Holmen, ble bygd ut på slutten av 1800-tallet i en kvartalsstruktur med en blanding av arbeiderboliger og småindustri. I 1870 var her i alt 126 hus med 1436 personer fordelt på 307 familier. Bosettingen skyldes i første rekke etableringen av W. Gutzeit & Cos dampsagbruk på Seiersten i 1860, som det første av sitt slag i Norge. Et kart fra 1870-tallet viser hvordan det nye gatenettet ble anlagt uten hensyn til de eldre plassene som lå i området. Den gamle hovedvegen til byen gikk lenge gjennom Holmen, og Veumbekken slynget seg gjennom området før den endte i Evja.

Figur 9: Trosvikstranda og Holmen i 1884. Kilde: Fredrikstad kommune.

Figur 10: Kart Trosvikstranda fra 1889 Kilde: 1881

Rundt 1895 kjøpte kommunen eiendommen Fjeldberg og hele Trosvikstranda med 16 kaier. I 1907 overtok kommunen 30 dekar inklusive 400 m strandlinje av eiendommen Seiersborg, samt området hvor Vestre Fredrikstad kirkegård og gravkapell ble etablert i 1877. Det fantes ingen ledige tomter innenfor bygrensen på vestsiden, og privatboliger begynte å sprette opp overalt utenfor bygrensen. I 1920 kom spørsmålet om byutvidelse opp i Bystyret, uten at det ble gjort noe med saken. Byarealet på vestsiden utgjorde da 1300 dekar, med 1116 bolighus i forhold til østsidens 8600 dekar med 461 bolighus.

Figur 11: Kart Trosvikstranda fra mellomkrigstiden. Kilde: Fredrikstad kommune.

Etableringen av ny industri i området førte med seg økt tilflytting av arbeidskraft, og fra 1916 var det akutt boligmangel. Krigen førte med seg mangel på brensel og matvarer, med påfølgende prisstigning og rasjonering. Kullmangel førte til innskrenkinger i flere bedrifter og dermed økt arbeidsledighet. Dette gikk verst ut over sjøfolk, anleggsarbeidere og sagarbeidere. I tillegg til Trosvikberget var også Trosvikstranda og Holmen fattige arbeiderstrøk. Boligområdet hadde fortsatt et negativt rykte på grunn av flomfare og dårlig vannkvalitet i Evja.

I mellomkrigstiden ble flere større infrastrukturtiltak gjennomført. Deriblant ble Veumbekkens nedre del (Evja) lukket, som frem til da tre broer over til Seierstensholmen. Den viktigste var Prætoriusbrua i krysset Brogaten/Seierstensgata. De to andre var gangbruer i krysset Brogaten/Borggaten og i krysset Huths gate/Holmegaten. Evja og Veumbekken dannet grensen mellom Fredrikstad og Glemmen kommuner.

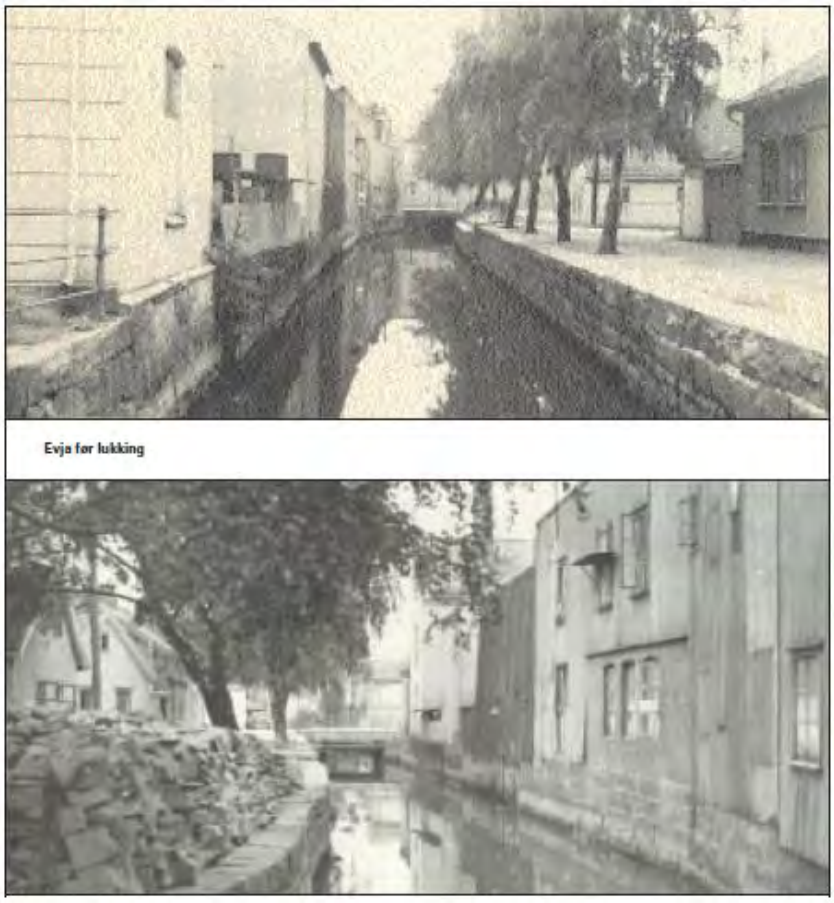
Seiersten Misjonsforening ble stiftet i 1909, og Seiersten Misjonshus ble oppført i 1927 i Holmegaten. Misjonshuset hadde møtesaler til i alt ca. 700 personer, og her ble det holdt søndagsskole for 300 barn.

Samfunnsendringene etter 1. verdenskrig medførte et stort behov for nye boliger og sosiale tiltak. Fra England kom idéen om hagebyen, tett og lav bebyggelse bestående av små villaer eller rekkehus med egen hageflekk. Karakteristiske eksempler på dette i Trosvikområdet er

bebyggelsen i Oslogata på Holmen, og bebyggelsen i Paul Holmsens vei. Typiske trekk ved denne villabebyggelse er en høyreist bygningskropp, med høye og bratte tak, kraftig detaljering og panel, og ofte smårutete vinduer.

Figur 12: Trosvikstranda 1912 Kilde: 1881.

Høsten 1950 oversvømte Veumbekken Holmen-området, og deler av byens kloakkanlegg kapitulerte. På 1950-tallet ble siste del av bekken lagt i kulvert rett ned Holmegata. Det var et stort behov for fornyelse og oppgradering av flere områder.



Figur 13: Evja før lukking. Kilde: http://www.fredrikstad.no/samfunn/Trosvik/Documents/Trosvik.pdf

1960-i dag Byen i endring

Fredrikstad

Rundt 1960 var industrien ennå Fredrikstads viktigste næring og vekstmotor, men mot 1990-tallet ble industrien passert av tjenesteytende næringer i sysselsettingsevne. 1970- og 1980-tallet førte med seg en generell nedgang i industrien. Den viktigste utviklingen innen området var at Brynildsens Fabrikker AS flyttet til Seiersborg i 1962. Brynildsen var opprinnelig mineralvannfabrikk etablert på slutten av 1800-tallet ved Molvigkaia. Fra 1925 produserte de drops og sukkervarer.

Glemmen kommune ble slått sammen med Fredrikstad kommune i 1964. Dette ga byen større rom for vekst på Vestsiden. 1960-tallet var tiåret for trehusbebyggelsens sanering i Fredrikstad, samtidig med en betydelig nedgang i boligbyggingen sammenlignet med slutten av 1950-tallet. Husbankfinansiering muliggjorde økt utbygging, og nye boligfelt som medfører større bilavhengighet dominerte. Prefabrikkerte katalogbygg med dårlig tilpasning til terreng og omgivelser overtok etter hvert eneboligmarkedet.

En ny bygningslov trådte i kraft i 1965 som påla kommunen utarbeidelse av generalplaner. Ny husbankordning i 1966 ga økte lånerammer og mer overkommelige innskudd, i tillegg til at det kom en ny lov om husleiestøtte. Det hersket en stor tro på befolkningsveksten og en optimisme i boligpolitikken.

Trosvikstranda, Trosvikberget og (Trosvik)Holmen

På 1970-tallet ble Holmenområdet gjenstand for kommunens kamp mot forslumming og avfolking. Bebyggelse og infrastruktur i området var stort sett i forfall, 42 % av beboerne hadde fremdeles utedo. Generalplanutvalget vedtok i 1973 at Holmen skulle bevares som boligområde. Samtidig skulle næringsutvikling og trafikkavvikling tilgodeses. Sikring og bevaring av strøkets særpreg var et mål i prosjektet, som stilte strenge krav til nybygg. Det var beboernes eget ansvar å rehabilitere husene, mens kommunen tok ansvar for eksteriør, vann og avløp. Området ble regulert i 1979, og deler av området ble avsatt til spesialområde bevaring, som byens første. Det ble bygget kompletterende innfil-bebyggelse som stilkopier av eldre hus, for eksempel i Borggata. Beboerne ble tilbudt lån fra Husbanken og ti timers gratis arkitektbistand. Prosjektet ble satt i verk på 1980-tallet, og var et pionerprosjekt der menneskenes levevilkår ble satt i forgrunn. Tiltakene bidro til at området i dag fremstår som et karakteristisk arbeiderboligstrøk med bebyggelse i liten skala som forholder seg til en tydelig kvartalsstruktur.

Værstebrua over Vesterelva ble åpnet i juni 2011. Med brua ble både gammel industribebyggelse og flere arbeiderboliger på Trosvikstranda revet. Det ble også P.B. Andersens jernstøperi og mek. verksted ved Trosvikstranda nr 20 og 22.

Figur 14: Nye Værstebrua og Trosvikstranda 2011. Kilde: Fredrikstad i Tid og rom.

3 TRINN 2 FORTOLKE

3.1 Metodikk T2

Historien vil alltid være gjenstand for nye tolkninger, både på det individuelle og samfunnsmessige plan. Hensikten med trinn to er å fortolke og drøfte analyseområdets historiske situasjon, meningsinnhold og betydning som underlag for verdidiskusjonen i trinn 3.

Det er ikke nødvendigvis bare høydepunktene i den historiske utviklingsprosessen som har etterlatt seg de mest betydningsfulle sporene i et landskap, og det er heller ikke alltid at de sporene som finnes er historisk viktige. Med utgangspunkt i hvilke historiske elementer som i dagens situasjon representerer de viktigste historiske fortellingene i trinn 1, vil trinn 2 undersøke hvilken tilstand de er i som formidlere av historisk meningsinnhold og samfunnsmessig betydning. I analysen brukes historisk lesbarhet, integritet (helhet) og autentisitet (ekthet/opprinnelighet) som mål på tilstand og formidlingsegenskaper (kilde: Riksantikvaren).

Fortid-1860 Jordbruksbygd og handelsvirksomhet

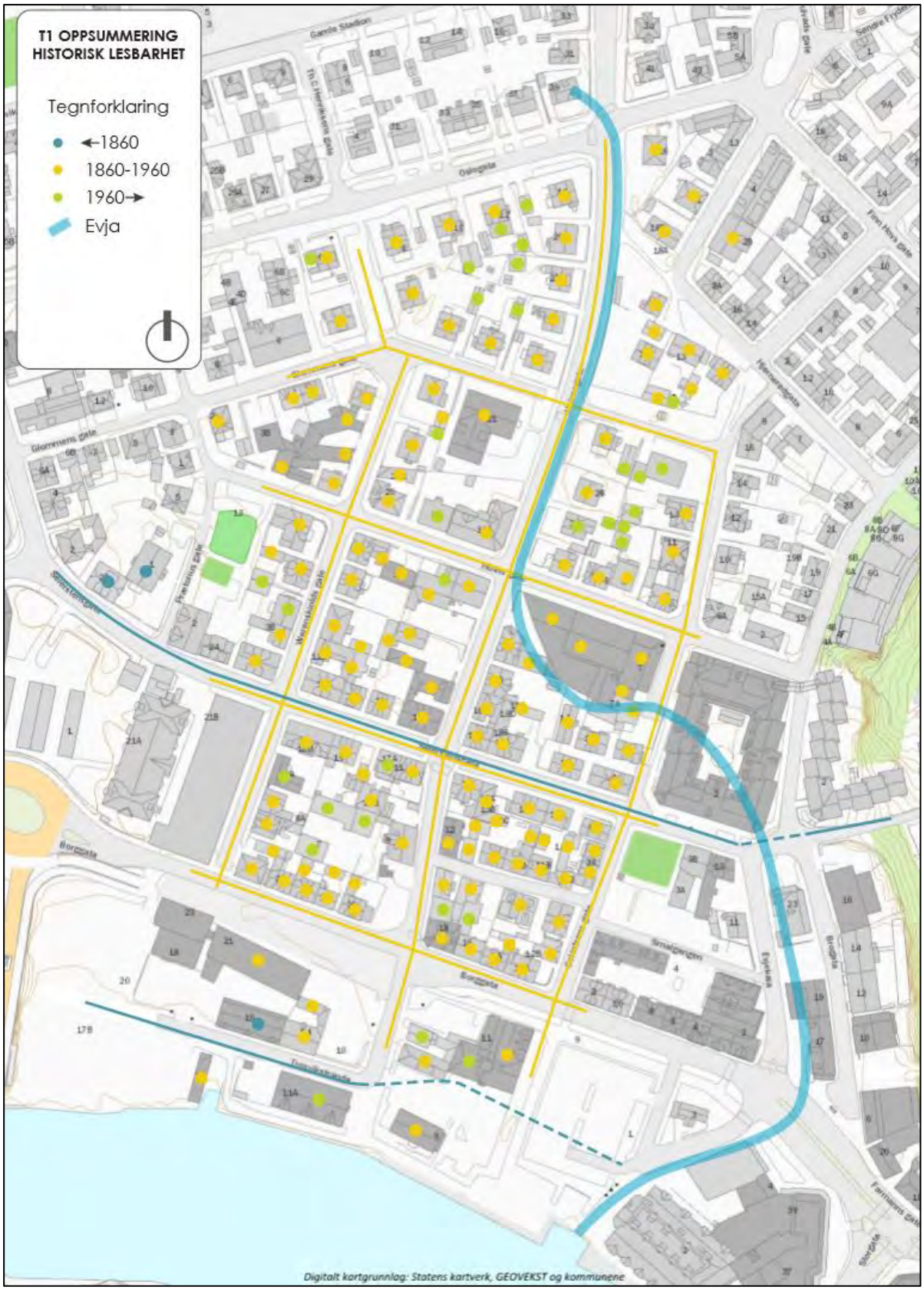
Viktige utviklingstrekk, lesbarhet og tilstand

Nåværende våningshus på Trosvik gård er fra 1860-tallet. Dagens kjellermurer er trolig delvis rester av det store våningshuset fra 1819. I Seierstensgata 28 og Prætorius gate 1 ligger to bolighus fra siste halvdel av 1700-tallet som har tilhørt tunet til Lille Trosvik (Seiersten jf kart fra 1884). Dessverre brant den ene, sidebygningen, ned i 2016. Opplevelsen av gårdstunet er i dag borte da uthusbygningen er revet. De to eldre bygningene er i tillegg omkranset av ny bebyggelse oppført som del av kvartalsstrukturen, noe som bidrar til å svekke lesbarheten. Bygningene er i god stand.

Seierstensgata følger samme løp som veien Schierman anla mellom Lille Trosvik og Evja, men brua er borte. På Trosvikberget er kun et hus fra siste kvartal av 1700-tallet bevart (Trosvikgata 7). I tillegg er det noen bygninger oppført i løpet av første halvdel av 1800-tallet (Kilde: SEFRAK).

Trosvikstranda 16 er det eneste gjenværende 1700-talls kjøpmannsanlegget som står med ubebygd lastetomt på Vestsiden, og som kan vise den opprinnelige sammenhengen mellom Gamlebyen og Forstaden. I dag gjenstår kun hovedhuset og lastetomta av et større opprinnelig anlegg. Nåværende hus ble gjenoppbygget etter en brann, i et 1700-talls preg, i 1812. Mye av dette er i dag revet, og lesbarheten er redusert. Bygningen er i bruk, og er i god teknisk stand.

Frem mot 1850 utviklet vestsiden (Forstaden) seg uten byplan, noe som fremdeles preger Trosvikstranda og deler av Storgata. Veiløpet med navn Trosvikstranda er inntegnet på kart fra 1884, men antas å være eldre enn byplanen fra 1860. Veien langs Trosvikstranda er et viktig karakteristisk trekk fra denne tidlige perioden som fortsatt er lesbar (se kart T2-1). Deler av veien er i dag borte, men den gjenværende delen er i bruk som adkomstvei til eiendommene i området.



Kart T2-1: Oppsummering historisk lesbarhet

Kartet viser gjenværende historiske bygninger og elementer fra de ulike tidsepokene som er beskrevet, samt en antydning av Evjas løp.

1860-1960 Industri og arbeidersamfunn

Viktige utviklingstrekk, lesbarhet og tilstand

Trosvikberget og Trosvikholmen utgjør to av relativt mange tilsvarende trehusmiljø som er typiske for Fredrikstads utvikling på slutten av 1800-tallet. Mengden trehusmiljø anses å være ganske unikt for Fredrikstad på landsbasis. Plankebyens byplan avspeiler samfunnsstrukturen, og er i seg selv bevaringsverdig på lik linje med bebyggelsen. Byplanens struktur med kvartalsinndeling, gateløp og opprinnelig arbeiderbebyggelse er fortsatt intakt og lesbar som en stor kvalitet for bydelen som omfatter Trosvikberget, Holmen og Trosvikstranda.

Arbeiderboligstrøket på Holmen er et av de best bevarte trehusområdene i Fredrikstad. Her finnes fortsatt en stor andel av tidstypiske arbeiderboliger iblandet bygninger for næringsvirksomhet/ småindustri. Bebyggelsen varierer mellom en til to etasjer med saltak, og mange bærer preg av sveitserstilen. Typiske bygninger er de enetasjes relativt små og lave arbeiderboligene med saltak og de litt større 1 eller 1 ½ etasjes bygningene med saltak og en sentral ark. Disse er det relativt mange av i området. De er med noen unntak i god stand og fremstår som tidstypiske og godt lesbare som del av strukturen. Det finnes også bygårder av i hovedsak tre og mur i to etasjer med saltak. Det er få murhus i området. Uthus er som regel oppført i en eller to etasjer. Spesielt hjørnebebyggelsen har vært viktig for handel i området. Dette vises gjennom brutte hjørner i 1. etasje med inngangsdør og noen større vindusåpninger. I hovedsak fremstår bebyggelsen i god teknisk stand. Noen fasader er sterkt ombygd og endret i nyere tid uten at dette har påvirket strukturen eller helhetsinntrykket i særlig grad.

I byplaner fra 1800-tallet var det vanlig å tilpasse bygningenes høyde til gatebredden med hoved-formål å stoppe brannspredning og/eller å tilføre boligene nok lys og solinnfall. Eldre byområder har som regel harmoniske gaterom basert på forholdet mellom veibredde og bygningshøyde, og et vanlig forekommende forhold er 5:3. Holmen har et tilnærmet forhold om man tar med arkene i beregningen. I og med at det innenfor kjernen av Holmenområdet ikke er tilført nye, større bygningsvolumer fremstår trehusområdet som opprinnelig og enhetlig. Nye tilføyelser ligger stort sett i randsonen av trehusområdet.

Bebyggelsen er i god stand etter oppgraderingene på 1980-tallet. Mange av bygningene er tilnærmet autentiske. Kun en liten andel av den opprinnelige bebyggelsen er revet etter 1979. Noe er bygd opp igjen som stilkopier. En del av de eiendommene som har vært bebygd tidligere, står i dag uten hovedbygning. Store deler av bakgårdsbebyggelsen er bevart. Disse har hatt en viktig funksjon for miljøet, og er fortsatt viktige kvalitative elementer for lesbarhet og verdi. Her er enkeltbygninger av stor verdi. Opplevelsen av den helhetlige og intakte kvartalsstrukturen i en helhetlig sammenheng er veldig tydelig, og er vel så viktig som opplevelsen av enkeltbygningene.

Dette er et av de best bevarte av trehusmiljøene som ble regulert og bygget i forbindelse med framveksten av den klassedelte byen etter 1860, og utgjør i så måte en uatskillelig og helt nødvendig del av historien om Plankebyen Fredrikstad.

I mellomkrigstiden ble Evja, Veumbekkens søndre del, lagt i rør gjennom Holmegata. Evja er fortsatt lukket, og bortsett fra ent stolpe etter ett rekkverk, finnes det ingen spor etter de tre bruene over til Seierstensholmen dag. Kun gatestrukturen vitner om det opprinnelige elveløpet, og gatekryssene illustrerer hvor bruene lå. Det fortelles at fundamenter til broene mv. er nedgravd i gategrunnen.

Den selvgrodde bebyggelsen på Trosvikberget er i stor grad intakt og lesbar, men bygningsfasadene er en god del endret i nyere tid.

Hagebybebyggelsen oppført i mellomkrigsperioden er godt bevart. Spesielt i kvartalet mellom Holmegata, Oslogata og Glommens gate har husene stor grad av autentisitet, og synes å være i god stand. Misjonshuset Seiersten er også godt bevart med stor grad av autentisitet inne og ute.

Ved Trosvikstranda er det bare Trosvikstranda 14 og Holmegata 2 som er igjen av arbeiderboligene på sørsiden av Borggata. Trosvikstranda 14 er et boligbygg med bakbygning oppført i 1899, bygd vegg i vegg med nr 16. Hovedfasaden er endret, men fasaden mot bakgården er opprinnelig. Bygget ser ut til å være i relativt god stand.

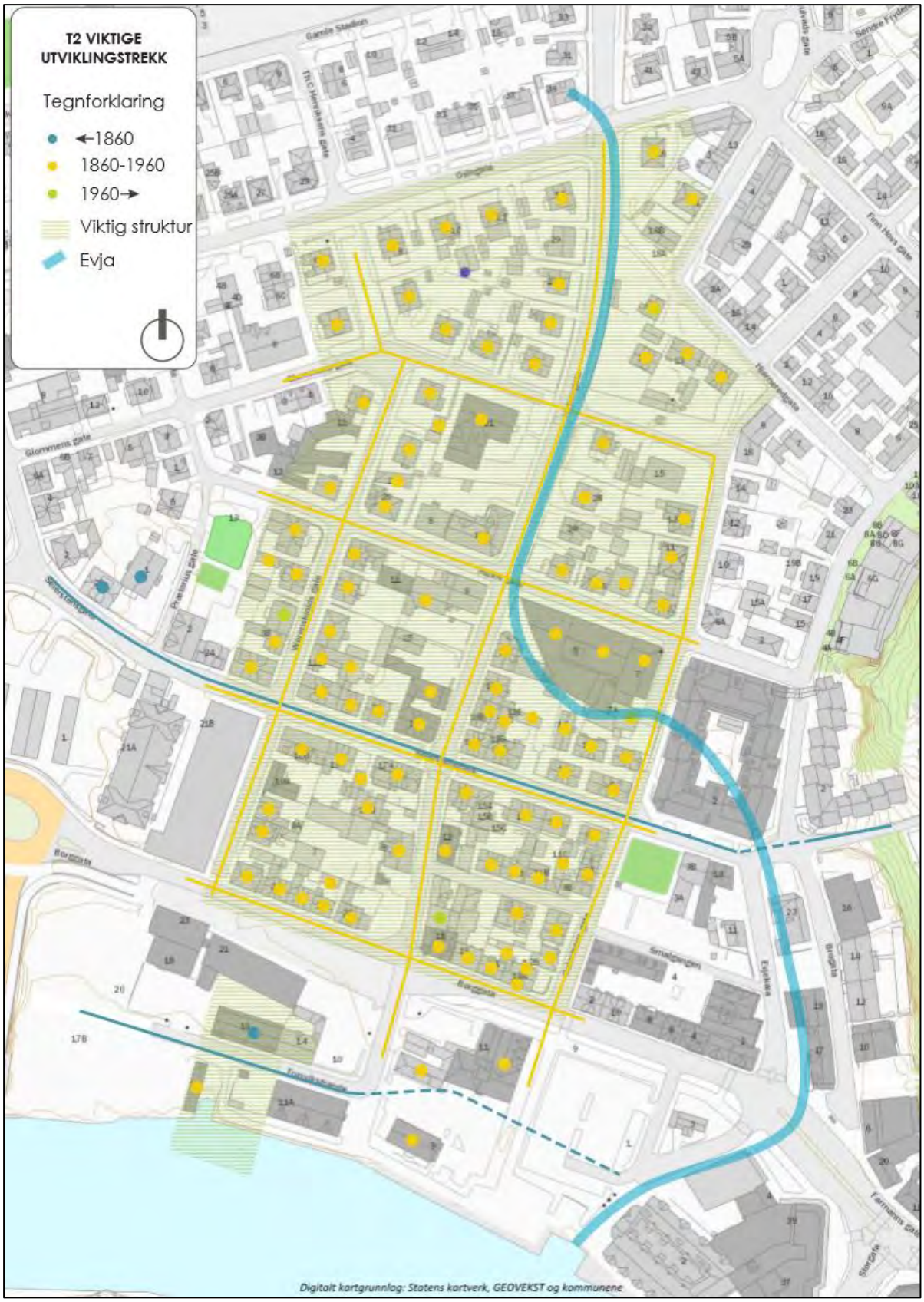
Vest for Trosvikstranda 16, ble det tidlig på 1900-tallet bygd en slipp med tilhørende småmotorverksted, en funksjon som også fantes i det opprinnelige kjøpmannsanlegget og var vanlig frem til 1960-tallet. Ideal Mek. Verksted er ett eksempel på de mange mindre slike anlegg som videreførte den lange tradisjonen med bygging og vedlikehold av båter og skip langsmed elva. Slippen og verkstedbygningen utgjør i dag «en vegg» mot lastetomten i vest, og har i kraft av sin funksjon en sterk sammenheng med kjøpmannsanlegget og ikke minst elva. Anlegget, som eies av kommunen, er istandsatt og har høy grad av autentisitet - også fordi hele verkstedet med kontor, maskiner, verktøy og smie er bevart. Slippen og brygga er i dag en del av elvepromenaden. Frem til ca 2010 var brygga sammenbygd med en av bygningene til P.B. Andersens Mek. Verksted som ble revet i forbindelse med bygging av Værstebrua (2011).

Trosvikstranda 9, er et næringsbygg være oppført i mellomkrigstida som kommunens første bilgarasje, og er bortsett fra takkonstruksjonen, lite endret fra byggeår. Bygningen er i god stand. Borggata 11 er en fabrikkbygning der deler av bygningen kan være fra siste kvartal av 1800-tallet. Bygningen er senere påbygd og ombygd, og er i bra stand. Begge bygningene er i bruk med nye funksjoner.

1960-i dag Byen i endring

Viktige utviklingstrekk, lesbarhet og tilstand

Generalplanutvalget vedtak i 1973 om at Holmenområdet skulle bevares som boligområde, og reguleringsplanen med bevaringsområder fra 1979, gjenspeiler i dag et homogent område med høy standard. Målet om sikring og bevaring av strøkets særpreg, med strenge krav til nybygg, må sies å være oppnådd. Områdets dårlige rykte forsvant i stor grad gjennom bevaringsprogrammet fra 1973, men også i dag scorer området lavt på levekårsundersøkelsene. I alt 11 hus, hvorav flere uthus, er revet etter 1979. Nye bolighus er oppført i stilkopier for å passe inn i bygningsmiljøet. Fem bolighus ved Trosvikstranda fra denne perioden, som lå på den søndre siden av Borggata, ble revet rundt 2010. Disse eiendommene er i dag i bruk til parkeringsarealer i påvente ny innfartsåre.
I villaområdet er det oppført noe innfil-bebyggelse. Disse tilpasser seg området særpreg i størrelse og volum, og påvirker ikke lesbarheten i området. Tilføyelsene forteller om områdets utvikling og bruk over tid.
I randsonene er det oppført flere større bygninger og ny bru som bryter med områdets opprinnelige struktur. Disse påvirker områdets lesbarhet mest indirekte.



Kart T2-2: Viktige utviklingstrekk

Kartet viser de viktigste gjenværende kulturhistoriske bygninger, elementer og strukturer fra de ulike tidsepokene som er beskrevet, samt en antydning av Evjas løp.

4 TRINN 3 VURDERING

4.1 Metodikk T3

I analysens tredje trinn er oppgaven å vurdere kulturarvens kvalitative egenskaper, muligheter og begrensninger med verdispørsmålet som hovedelement. Muligheter og begrensninger kan måles ved å vurdere utviklingspotensial og endringskapasitet.

Med utviklingspotensial menes ikke bare kulturarvens økonomiske og bruksmessige potensial, men også potensialet for utvikling av kunnskaps- og opplevelsesverdier. Når utviklingspotensialet er beskrevet kan de realistiske utviklingsmulighetene i relasjon til situasjonens begrensninger vurderes i trinn 4. I det inngår vurdering av kulturarvens sårbarhet og tålegrenser. (Kilde: Riksantikvaren)

4.2 Begrunnelse for vern

Kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer er: «*Med kulturminne menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljø menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.*» Dette betyr ikke at alle kulturminner og kulturmiljøer kan eller skal bevares. Samfunnet må prioritere hva som er verdifullt og skal vernes.

Ved vurdering av kulturminners verneverdi er det tre hovedparameter som tillegges betydning, kulturminnene skal være en *kilde til kunnskap*, gi *grunnlag for opplevelse* og være en *bruksressurs* for framtiden. I dette ligger også en vurdering om kulturminnene har nasjonal, regional eller lokal verdi (kilde: Riksantikvaren).

4.3 Vurdering av verneverdi og sårbarhet

Ut fra utviklingstrekkene beskrevet i Trinn 2 er planområdet delt inn i mindre delområder basert på gjenværende strukturer. Søndre del av området har samme verdivurdering som gitt i DIVE-analysen for Trosvikstranda (oktober 2015). Det to resterende delområdene, 4 Holmen og 5 Villabebyggelsen, er vurdert i denne analysen. Villabebyggelsen nord i analyseområdet er sett i sammenheng med Hagebyen. Selv om disse har ulikt preg, har vi valgt å se dette området samlet, da konklusjonene i samlet verdivurdering er relativt lik.

Verdivurderingene er gjennomført på områdenivå. De fleste gjenværende strukturene samlet har større verdi i en helhetlig sammenheng enn hver bygning har som enkeltobjekt. Det har ikke vært en del av denne analysen å analysere enkeltbygninger. Vi har heller ikke befart alle bakgårdene. Det anses imidlertid som viktig at autentiske enkelthus og elementer identifiseres i en videre prosess, og at disse i plansammenheng kan gis strengere føringer/bestemmelser enn delområdene.

Holmens posisjon i utviklingen av Fredrikstad som by

I vurderingene av verneverdi ligger også innspill fra Vegard Lie, byantikvar i Fredrikstad, som er viktig for å forstå hvordan byen har blitt til:

«Rammevilkårene for bydelene i Fredrikstad var ulike, og de fikk ulike utviklingsforløp. Den konserverende utviklingen i Festningsbyen skapte Gamlebyen som ett kulturminnemiljø i verdensklasse, mens den ekspansive forstaden ga en mangfoldig og dynamisk by. Bydelene var avhengige av hverandre, og den ene kan ikke forstås uten den andre. I begge bydelene er derfor

kulturminner viktige. Mens den tidlige historien er godt representert med kulturminner i festningsbyen, er det bare få igjen i Forstaden.

Foruten Vaterland og store deler av Gamlebyen, er det særlig miljøene fra slutten av 1800-tallet som er typiske for Fredrikstad, som Trosvikberget, Trosvikholmen, Sankthansfjellet, Apenesfjellet, Nabbetorp med videre. Dette er alle trehusmiljøer som i hovedsak har sine røtter i en by som gjennomgikk en omfattende transformasjon og vekst som følge av gode tider i trelastindustrien og verfts- og mekanisk industri. Beboerne var dominert av arbeidere og middelklasse, men også skippere og høyere sosiale lag var del av lokalsamfunnene. Disse arbeiderdominerte områdene kompletterer borgerskapets by slik den ble formet i området rundt Fønixplassen, tilstøtende parkområder, Cicignon mv. Slik sett er de en uatskillelig og helt nødvendig del av historien om Plankebyen Fredrikstad. Trosvikholmen, etter hvert kalt Holmen, ble regulert i en kvartalsstruktur på 1870-tallet, og hovedsakelig bygget på slutten av 1800-tallet. De mange arbeiderdominerte trehusbyområdene som oppsto, både som del av selve byen og ved brukene, er et særtrekk ved Fredrikstad.»

Medvirkningsmøtets vurdering av verneverdi

I medvirkningsmøtet ble det gitt en oppgave om hvilke vernekriterier/verneverdi Holmen-området har. Dette er en oppsummering av medvirkningsgruppens vurderinger:

Bydelen representerer byutviklingen i Fredrikstad fra 1700-tallet og frem til i dag, og viser ulike utviklingstrekk gjennom 200 år. Holmen er en arbeiderbydel og miljø med sammensatte funksjoner, bygningstyper og byrom. Områdets grønne preg utgjør en positiv ressurs, og områdets særpreg er viktig ut fra at mange ønsker å bo i hus med identitet og karakter. Her er mye av både bygnings- og bomiljøhistorie. Holmen består av mange viktige enkeltbygninger som samlet utgjør en større helhet som er verdifull, og som bør tas vare på. Seiersten Misjonshus er et viktig kulturhistorisk element som bør bevares. Mange av bygningene er istandsatt og har gode bokvaliteter, samtidig som noen er i dårligere stand. Hele området utgjør samlet et verneverdig bygningsmiljø av stor lokal verdi. Verneverdien ligger i hovedsak i skalaen og miljøet i hele området. Det er viktig å opprettholde de lave bygningene med ulike funksjoner som bolig, verksted og lager for å kunne ivareta verneverdien.

Tålegrense

Potensialet for utvikling av Holmen-området må sees opp mot verneverdi, sårbarhet og endringskapasitet som begrunner og angir maksimal tålegrense for de ulike delområdene.

I vurderingene av delområdene er struktur og alle elementer som tilhører strukturen (veier, plasser, kaifront, vannløp etc.) inkludert. Begrunnelsen og sammenstillingen er vist i tabellen nedenfor. NB! Kun en kortversjon av beskrivelsen av tålegrensen er lagt inn i tabellen. Det er fullversjonen nedenfor som gjelder. Tålegrensen vil bli videreført i trinn 4 som grunnlag for definering av handlingsrom.

Metodikken skisserer fire ulike hovedkategorier for gjenbruk innenfor de ulike delområdene (se kart T2-3 Dagens avgrensing):

A: *Videre tilpasset bruk med kun mindre endringer og tekniske oppgraderinger (fredning) i samråd med kulturminnemyndigheten. Vern omfatter eksteriør og interiør på bygninger og automatisk fredete kulturminner som ruiner og bygninger samt veger, plasser, stier, murer, gjerder etc. Nye tiltak krever få inngrep i kulturminnene, og kan gjennomføres uten konflikt med fredninger og vern av*

bygningsmessig eksteriør/interiør. Bruksmuligheter og økonomiske forutsetninger vil bli begrenset. Kun teknisk vedlikehold tillates.

***B:** Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Vern omfatter bygningsmessig eksteriør og hovedstruktur. Bygninger og områder vil oppleves som tilnærmet autentisk. Bruksmuligheter og økonomiske forutsetninger knyttet til bruk vil være en del begrenset. Innfil-bebyggelse/ nye erstatninger må tilpasses opprinnelige eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser mht. tomtestruktur, fotavtrykk, volum og retning, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet, høyder og størrelser på en slik måte at delområdets særpreg ikke svekkes. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak fattes. Autentisk materiale og bygningsdeler skal bevares (ikke fjernes).*

***C:** Videre bruk med omfattende endringer og tekniske oppgraderinger. Ombygging kan komme i konflikt med vernehensyn. Eiendomsstruktur bør vurderes opprettholdt. Ny bebyggelse må reguleres spesielt i forhold til volum, skala, proporsjoner og plassering på tomt. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og eventuelt aksepteres av vernemyndighetene før vedtak kan fattes.*

***D:** Videre bruk av deler av bygningsmassen. Kan innebære riving av kulturminner. De bygninger som velges ut for bevaring vil fremstå som viktige kulturbærere og som elementer som skal bidra til å ivareta stedsintentiteten. Kompromissløsninger der både vern og utvikling ivaretas et godt stykke på vei. I transformasjonsområder kan en stå friere, men hensynet til småskala nabobebyggelse må ivaretas. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres før vedtak kan fattes.*

Tabell verdi og tålegrense

Det er utarbeidet en enkel verdi- og sårbarhetsbeskrivelse i tabellen nedenfor. En kartillustrasjon sist i dette kapittelet viser verdi og endringskapasitet. Illustrasjonen viser forslag til nyanser av vern innenfor analyseområdet. Vi har forsøkt å få frem det vi mener er relevante og riktige verneverdier i dagens bystruktur, ut fra at de ulike strukturene henger sammen, og at de utgjør en del av et felles bygningsmiljø. Influensområder er også til en viss grad tatt med, da disse kan påvirke endrings-kapasiteten i hele- eller deler av analyseområdet.

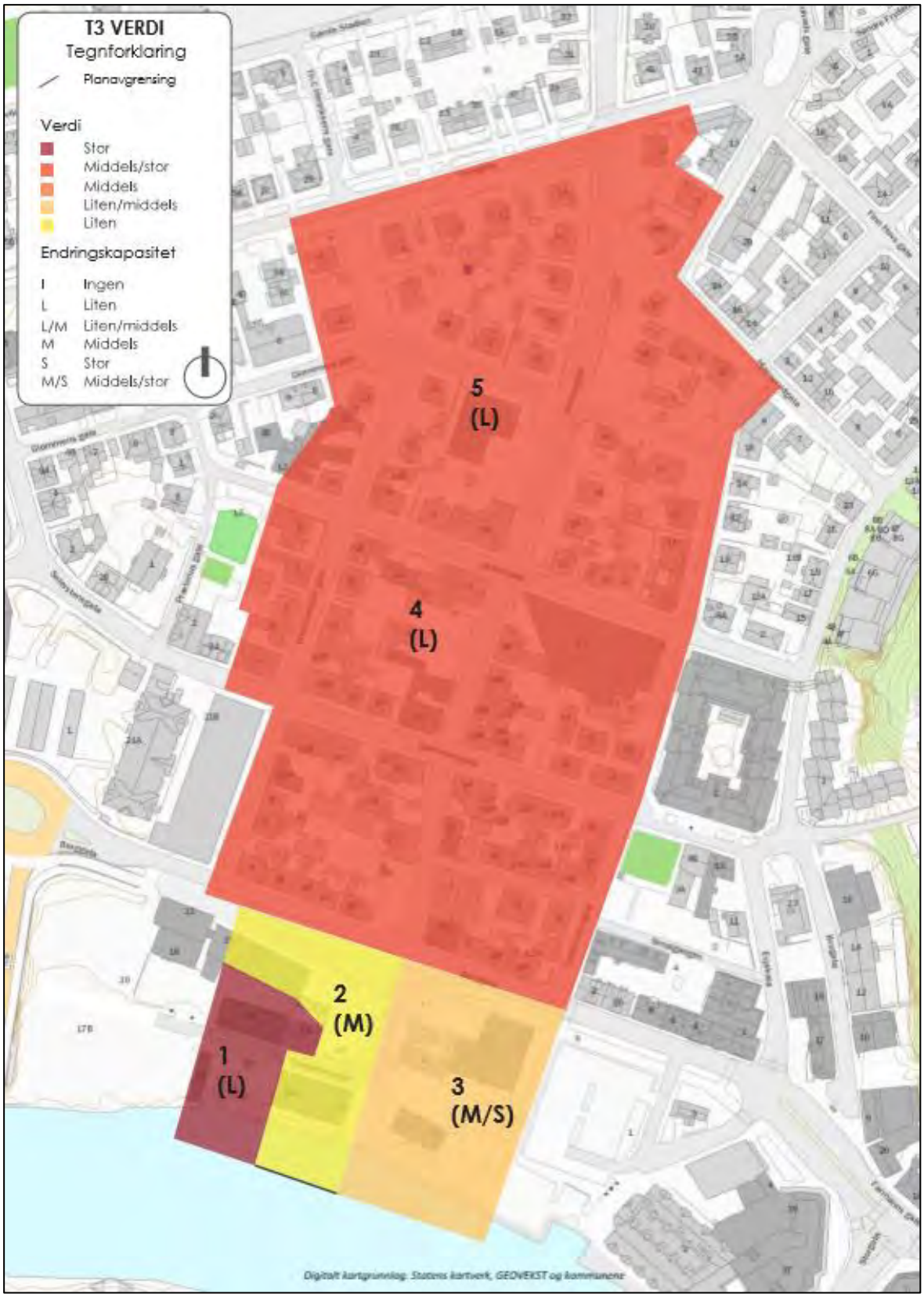
Tabell 1: Verdi- og sårbarhetsbeskrivelse

Omr nr	Delområde Navn	Verdi	Utviklings-potensial	Sårbarhet	Endrings-kapasitet	Tålegrense *)
1	Trosvikstranda	Veiløpet Trosvikstranda antas å være eldre enn byplanen, noe som gir alders- og kunnskapsverdi. Trosvikstranda 16 trolig den eneste gjenværende 1700-talls kjøp-mannsgården på vestsiden med ubebygd lastetomt ned mot elva. Viser en nær kontakt og sammen-heng med Gamlebyen byens utvikling, der anlegget er ett nøkkelobjekt i forståelsen av Fredrikstads historie. Huset fra 1800-tallet har tydelig 1700-talls preg, og er sjeldent. Det er noe	Anlegget med bygning, lastetomt, slipp og bygård kan inngå i en ny sammen-heng med tilpassede funksjoner.	Området tåler svært få endringer før særpreget går tapt.	Liten	B: Videre bruk med moderate endringer og tekniske opp-graderinger. Dokumentert tilbakeføring kan aksepteres.

		ombygd etter byggeår. Slippen/ Ideal Mek. Verksted er viktig som et eksempel på de mange mindre anlegg som videreførte den lange tradisjonen med bygging og vedlikehold av båter og skip langsmed elva. Sammenhengene forsterker verneverdien. Anlegget tilknyttet nr 16 er av nasjonal verdi. Området har stor kunnskaps-, opplevelses- og bruksverdi. Samlet verdi er stor.				
2	Holmegata/ Borggata/ Trosvikstranda	Tidligere bebyggelse er revet, og det ligger kun igjen fragmentert, nyere næringsbebyggelse. Delområdet har liten kunnskaps-, opplevelses- og bruksverdi. Samlet verdi er liten.	Området kan trans-formeres/ utvikles med hensyn til verne-verdige naboeien-dommer.	Pga nærheten til Trosvikstranda 16 på den ene siden og Holmenområdet på den andre, er del-området sårbart for nye store og omfattende tiltak.	Middels	B/C: Videre bruk med tilpassing av struktur og volum, men omfattende endringer. Nye bygninger bør ha et bevisst forhold til eksisterende bebyg-gelse og struktur i sør, vest og nord.
3	Borggata/ Holmegata/ Gelertsens gt	Her ligger de to eneste gjen-værende næringseiendommene i området fra siste del av 1800-tallet. Bygningene er i dag ombygget, og tatt ut av sin opprinnelige sammen-heng. I delområdet ligger også en nyere næringseiendom fra før 1950. Det gamle veiløpet gjennom Trosvikstranda er brutt ved Holmegata. Området har liten til middels kunnskaps- og opplevelses-og middels bruksverdi. Samlet verdi er liten til middels.	Området kan utvikles med hensyn til verne-verdige naboeien-dommer. Det bør vurderes videre bruk av eldre næringseien dommer.	Pga nærheten til Trosvikstranda 16 og Holmenområdet, vil deler av delområdet være sårbart for ny større bebyggelse og omfattende tiltak.	Middels/ stor	C: Videre bruk med omfattende endr-inger og tekniske oppgraderinger. Ombygging kan komme i konflikt med vernehensyn. Nye bygninger bør ha et bevisst for-hold til eksisterende bebyggelse og struktur i vest og nord.
4	Holmen-kvartalene	Relativt homogent arbeiderstrøk/ trehusområde fra siste del av 1800-tallet med islett av nærings-struktur. Et av de best bevarte trehusområdene i Fredrikstad. Byplanens struktur med kvartals-inndeling og gateløp fremstår som autentisk. Hjørnemotivet med brutte hjørner i første etasje med inngangen til forretningene er et særpreg for området. En del hus er revet, men området oppleves helhetlig og sammenhengende, noe som gir opplevelsesverdi. Bygningsmassen er istandsatt på antikvariske premisser iht. reguleringsbestemmelser. Enkeltbygninger er autentiske og i god teknisk stand, mens andre er mye endret og er i dårligere forfatning. Noen nye bygninger er oppført som kopier av eldre bygninger, og bidrar til å supplere strukturen. Området er av lokal/ regional verdi som trehusområde knyttet til Fredrikstads utvikling	Fortsatt bruk som i dag. Kan forsiktig fortettes på ledige tomter i samme skala.	Området tåler få større endringer av strukturen før særpreget går tapt.	Lite	B: Videre bruk med moderate endringer og tekniske opp-graderinger. Eventuelt nye bygninger bør ha et bevisst forhold til eksisterende bebyggelse, gateløp og struktur.

		som plankeby, noe som gir kunnskapsverdi. Området har middels til stor kunnskaps-, opplevelses- og bruksverdi. Samlet verdi er middels til stor.				
5	Villa-bebyggelsen og Hagebyen	Boligkvartaler oppført i mellom-krigsperioden ispedd eldre og nyere bebyggelse. Hagebyen utgjør boliger med hage som forholder seg til kvartalsstrukturen. Hage-byen oppleves autentisk både ift. arkitektur og struktur. Hagene er i nyere tid bebygd med nye uthus, og den opprinnelige lekeplassen (felles-arealet) er i dag gjenbygd. Holmegt 29 ser ut til å være oppført like etter andre verdens-krig. Årsaken er usikker da det lå et opprinnelig hus her (brann?). Boligene i Hjørnerødgata 11-17 ligger inne i et kvartal med store omkringliggende hager, og utgjør en eldre tunstruktur. Nr 11, 15 og 17 er oppført i siste halvdel av 1800-t. Nr 13 er et nyere innfil-bygg. Opprinnelig struktur og gateløp er fortsatt lesbar innen de ulike delene av området. Seiersten Misjonshus ligger i området, lite endret fra byggeår. I tillegg er ledige tomter bebygd med nyere boliger. Området fremstår som helhetlig, autentisk og i god stand. Det viser en utvikling av bolig-området over tid. Hagebyen har stor lokal/regional verdi. Området har samlet middels til stor kunn-skaps-, opplevelses- og bruksverdi. Samlet verdi er middels til stor.	Fortsatt bruk som i dag. Bør ikke fortettes ytterligere med nye boliger. «Hus i hage»-preget bør opprett-holdes.	Området tåler få større endringer av strukturen og bebyggelsen før særpreget går tapt.	Liten	B: Videre bruk med moderate endringer og tekniske opp-graderinger. Nye bygninger bør ha et bevisst forhold til eksisterende bebyggelse, gateløp og struktur.

**) Fullstendig definisjon av tålegrense er beskrevet i teksten over.*



Kart T3: Verdi- og endringskapasitet

Kartet viser områdets verdi som er vist i en fargeskala jf. tittelfeltet. Endringskapasiteten er tilsvarende vist med bokstaver.

5 TRINN 4 AKTIVERING

5.1 Metodikk T4

Det fjerde trinnet inneholder syntesen, oppsummeringen og konsentratet av analyseprosessen, og utgjør anbefalinger og innspill til videre planarbeid. I Trinn 4 defineres det historiske handlingsrommet med sikte på aktivering av analyseområdets kulturhistoriske ressurser i planleggingen. Handlingsrommet angir mulighetene for vern kontra utvikling av området, både totalt sett og i forhold til de enkelte kulturhistoriske elementene. Analysen skal resultere i råd og anbefalinger tilpasset nivået for planen den er tilknyttet. Rådene og forslagene som legges frem må derfor henge sammen med planarbeidets utfordringer og svare på spørsmålene som var utgangspunktet for analysen (kilde: Riksantikvaren).

5.2 Analyseområdet i dag

Pågående planarbeid med premisser for analyseområdet

Gjeldende Kommuneplan 2011-2023

Kommuneplanens samfunnsdel fokuserer på tre tema: Kunnskap, kultur og klima. Det skal blant annet prioriteres attraktive møteplasser i sentrum og i lokalsamfunnene, et sammenhengende sykkelveinett, en effektiv og miljøvennlig infrastruktur, prioritere samarbeidet med Framtidens byer for å redusere klimagassutslippene og utvikle et bedre bomiljø. I kommuneplanen står flere mål om levekår og folkehelse. Veumbekken og mulig bekkeåpning er nevnt i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel 2011–2023 i tilknytning til økt nedbør og håndtering av overvann.

Kommunedelplan for byområde 2011-20123

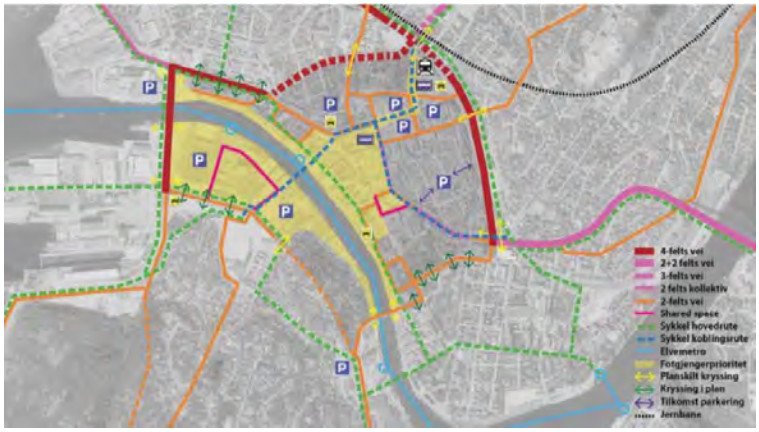
Kommunedelplanen legger opp til en fortetting med fokus på utvikling av gode levekår, og å gi gode rammer for muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon gjennom grøntarealer og tilrettelegging for myke trafikanter, sosiale møteplasser, en byutforming som ivaretar og gir opplevelsen av identitet og tilhørighet til byen, trygghet og estetiske verdier samt et godt kulturliv. Sammenhengene mellom grøntområdene skal styrkes, og det skal tilrettelegges for fysisk aktivitet.

Holmen-området ligger innenfor sentrumsavgrensingen. Det er ønske om å redusere kravet til parkering på egen grunn for bedre å kunne legge til rette for fortetting. Mulighet for åpningen av Veumbekken i Holmegata er sikret gjennom hensynssone for infrastruktur H410_4 Holmegata / Veumbekken, som tilsier at det ikke tillates arbeid som kan være til hinder for fremtidig åpning av Veumbekken. Kommunedelplanen gir konkrete føringer for fortetting i områder med kvartalsbebyggelse med intensjonen om at kvartalsstrukturen skal videreføres. Det settes funksjonelle krav til første etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass hvor det skal det være virksomhet med aktiv utadrettet fasade. Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone H570_48 Bevaringsverdig bygningsmiljø. Tiltak som berører bygninger og bygnings-miljøer omfattet av hensynssone kulturmiljø må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.

Trosvikstranda er avsatt til fremtidig sentrumsformål med bestemmelser knyttet til byggehøyder. Retningslinjer sier at ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal illustrasjonsplan for Trosvikstranda gi føringer for bebyggelses- og grønnstruktur i området.

Indre sentrumsring: I kommunedelplanen for byområdet er det foreslått en indre sentrumsring med mål om å avlaste bygatenettet og tilrettelegge for gang, sykkel og kollektivtrafikk. Det er gjennomført

et utredningsarbeid for Indre sentrumsring som grunnlag for videre planlegging i området. Formannskapet fattet den 16.01.2014 vedtak om at følgende prinsipp for planlegging av en indre sentrumsring skal legges til grunn: *Ringen skal ha god avviklingskapasitet for biltrafikken, mens i bygatene vektlegges kapasitet for myke Trafikanter. Dette vil medføre 4-feltsveg i Borggata. Varelevering og mulighet for kjøring til eiendommene må sikres. Det skal, med unntak av buss, ikke være mulig med gjennomkjøring på dagens vegnett i Holmenområdet. I saksfremstillingen vises Holmegata som ny sykkelhovedrute. Borggata skal krysses i plan.*



Figur 15: Sentrumsring. Anbefalte løsninger langsiktig (sak 2014/850)

Gjeldende reguleringsplaner i analyseområdet

Reguleringsplan 120 Holmenområdet, vedtatt 1979 med tillegg til reguleringsbestemmelser 1993 (byfornyelsesplan). Området er i hovedsak avsatt til boligformål. I hvert enkelt tilfelle kan det vurderes andre formål, som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. Bruksendringen skal godkjennes. Seiersten Misjonshus er avsatt til allmennyttig formål.

Figur 16: Utsnitt fra gjeldende kommunedelplan og reguleringsplaner. (Kilde: Kartportal Fredrikstad kommune)

Næringsområdet i Huths gate er avsatt til forretning og lager. På hjørnet mellom Holmegatas østside og Huths gates sørside er det regulert inn et areal for offentlige bygninger. Arealet skal benyttes til

formål kommunalteknisk bygning, kloakk-pumpestasjon. En ca. 8 m bredt stripe nord for Glommens gate på østsiden av Holmegata er avsatt til friområde.

Innenfor bevaringsområdene skal alle bygninger som oppføres i form, dimensjon og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantninger, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Kvartalene mellom Huths gate og Borggata er avgrenset som spesialområder. Formålet er å sikre at strøkets særpreg opprettholdes, at helhetsmiljøet kan bevares og videreutvikles, og at man tar vare på de bygningsmessige kvaliteter som finnes i området. Bygningsrådet kan nekte riving av bebyggelse som anses å være av betydning for miljøet og planens gjennomføring. Bygninger som har spesielt verneverdige kvaliteter skal ved istandsetting eller påbygging opprettholde sin opprinnelige karakter eller tilbakeføres til tidligere utseende.

Temaplaner og andre føringer

Bypakke Nedre Glomma

I juni 2011 vedtok bystyrene i Fredrikstad og Sarpsborg og Østfold fylkesting en 5-årig samarbeids-avtale om areal- og transportutviklingen i Nedre Glomma der målet er å utvikle Nedre Glomma som en attraktiv og konkurransedyktig region på en bærekraftig måte. For nå målene må prosjekt og tiltak gjennomføres parallelt med virkemidler som kan redusere transportbehovet, legge til rette for miljøvennlig transport og begrense bilbruken, særlig til arbeidsreiser.

Sykkelhovedplan for Fredrikstad, september 2009

Fredrikstad kommune vedtok i 2004 en sykkelmelding «Strategiske grep for økt sykkelbruk». Målet er at minst 15 % av dagens bilreiser skal overføres til sykkel. Hovedprinsippene for utvikling av sykkelvegnett i bysentrum er at sykkelfelt skal etableres i hovedgatene, syklende og kjørende blandes i bygatene, syklende og gående blandes på hovedgangaksene, gågaten og bryggepromenaden. Sykkelhovedplanen definerer behov for tosidig sykkelfelt i Borggata.

Figur 17: Prinsippkart som viser løsningen i sentrum.

Levekårskartlegging 2012

Levekårskartleggingen skal øke kunnskapen om hvor det skal settes inn innsats for å bedre levekår i Fredrikstad. Holmenområdet er et av områdene som har de største utfordringene i levekår med lavest inntekt, flest uføretrygde, lavest utdanning, størst ledighet og høy turnover (flytting). Området preges av høy andel hus med flere husholdninger og en stor andel som leier sin bolig.

Igangsatt planarbeid/ planforslag

*Detaljregulering 1099 for Veumbekken-Holmen (v*arslet igangsetting per 5.3.2014). Hensikten med planen er å legge til rette for åpning av Veumbekken og utvikling av et grøntdrag i Holmegata. Grøntdraget skal opparbeides til en attraktiv forbindelse for gående og syklende, og en bypark med unike kvaliteter og stor rekreativ verdi for nærmiljøet. Standardheving av nærmiljøet skal gi gode forutsetninger for revitalisering av området, samtidig med at det spesielle bygningsmiljøet bevares.

Figur 1: Eksisterende situasjon

Figur 2: Planlagt situasjon

Kilde: Norconsult

Premisser for utforming av planforslaget:

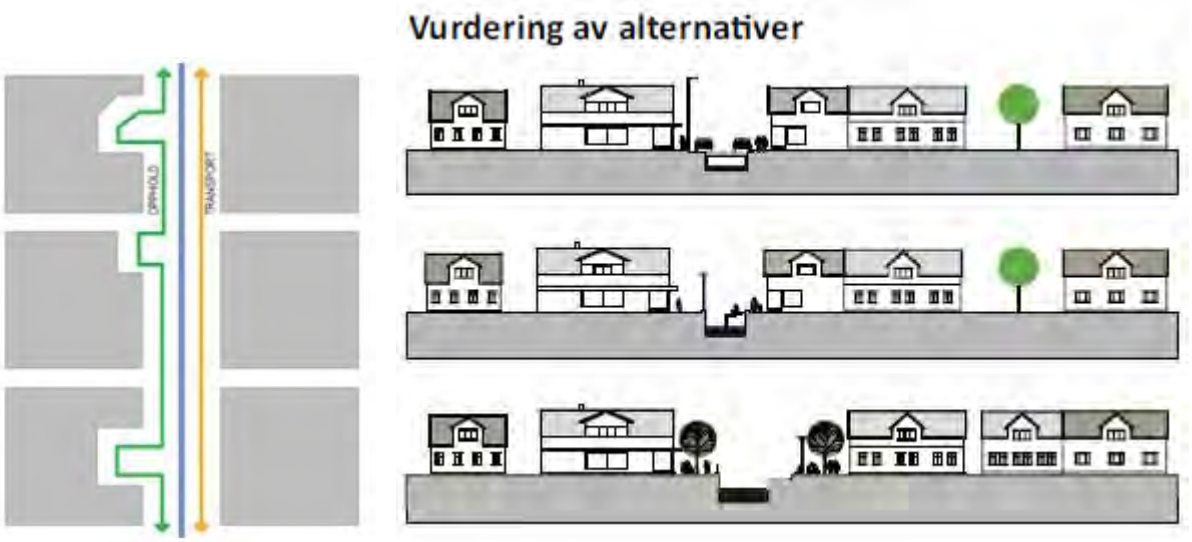
- *Veumbekken skal åpnes i Holmegata fra Oslogata til Vesterelva.*
- *Hensyn til byrom som arena for byliv med solfylte oppholdsarealer og med gode muligheter for visuell kontakt med vannflaten skal være styrende for utforming av tiltaket.*
- *Parkdraget skal inneholde gode forbindelser både for gående og syklister.*
- *Parkdraget skal få tilfredsstillende plass til etablering av trær og annen beplanting, slik at det framstår som grønt.*
- *Dimensjonering av kanalen skal ta høyde for en 200 års flom fra Veumbekken.*
- *Hensynssone for det bevaringsverdige bygningsmiljøet skal videreføres.*
- *Et viktig prinsipp fra forprosjektet videreføres i reguleringsplanen. Sonen for opphold og beplanting med nedtrapping til vann skal etableres på østsiden (solsiden), mens det på vestsiden fokuseres på forbindelsesfunksjonen for gående og syklende.*

I 2012 ble det utarbeidet et **forprosjekt** som belyste åpning av Veumbekken i tre alternativer (Veumbekken, Bekkeåpning byrom og teknisk infrastruktur, datert den 30.04.2012):

- Alternativ **1**: Åpen bekk mellom Vesterelva og Borggata, ny kulvert i Holmegata som opprettholdes som bilgate.

- Alternativ **2**: Åpen bekk i eksisterende gatetverrsnitt.
- Alternativ **3**: Åpen bekk i utvidet gatetversnitt

Forprosjektets alternativ 3 viste seg å gi størst handlingsrom, som det eneste av de tre alternativene som gir de nødvendige forutsetninger for etablering av alle de tre hovedelementene i planen: Den åpne kanalen, gang- og sykkelforbindelsen samt gode og inkluderende oppholdsrom og møteplasser med treplantinger og tilfredsstillende grønne arealer. Det er dette alternativet som ligger som grunnlag for detaljplanen.



Figur 18: Prinsipp for organisering av opphold og ferdsel og alternativ vurdert i forprosjektet til høyre. Kilde: Norconsult

Detaljplanen er utformet som en landskapsplan som er styrende for omformingen av Holmegata fra bilgate til park. Landskapsprosjektet binder områdene langs den nye kanalen sammen til en lesbar og attraktiv forbindelse. Forslag til utforming av de tre delområdene er vist i vedlegg 1 bak i rapporten.

Områderegulering Trosvikstranda (1110). Varslet igangsatt 26.6.2015. Det er igangsatt reguleringsarbeid for områdereguleringsplan for Trosvikstranda i tett samarbeid med grunneierne i området. Planarbeidet er initiert av grunneierne og Fredrikstad kommune i fellesskap, med et ønske om en helhetlig utvikling av området. Målet med planen er å legge til rette for et mangfoldig og levende bysentrum, varierte uttrykksformer, samtidig som hensyn til identitet, trygghet, ankerfeste, orden og historisk tilhørighet ivaretas. Det som bygges i dag er morgendagens kulturminner (jf. byområdeplanen kap. 9.7 – måloppnåelse). Området skal utvikles med en høy miljømessig profil, og det legges til grunn at byggene skal tilfredsstille en standard tilsvarende det Framtidens byer har utarbeidet.

Dagens situasjon

Innenfor analyseområdet er det hovedsakelig boliger med innslag av næringsvirksomhet i form av spisesteder, dagligvarehandel, små butikker, verksted/håndverkere og tjenesteyting. Handel og matservering er orientert mot Holmegata mens verksted/håndverkere og tjenesteyting ligger hovedsakelig i sidegatene og bakgårdene. En del næringsarealer i første etasje står tomme eller er i bruk som bolig. Misjonshuset er ikke lenger i bruk som forsamlingslokale.

Trosvikstranda utgjør området mellom Vesterelva og Borggata, og er preget av åpenhet og nærheten til Glommavassdraget. Bebyggelse som grenser til planområdet omfatter kontor-/næringsbebyggelse

og et hybelhus. Det meste av trehusbebyggelsen er revet, og tomtene er i dag i bruk til parkerings-arealer. En offentlig gangvei går langs sjøkanten frem til Trosvikstranda.

Holmen-området utgjør en del av et større område preget av småskala trehusbebyggelse i 1 til 2 etasjer som forholder seg til en tydelig kvartalsstruktur. Småhuskvartalene mellom Borggata og Huths gate har et urbant og intimt preg der bebyggelsen henvender seg mot gaten og danner tydelige byrom. De er en del av det bevaringsverdige kulturmiljøet på Holmen. Mest typisk for området er sveitser-husene i halvannen etasje. Dette er boliger og/eller bolig i kombinasjon med næring i første etasje. Bebyggelsen forholder seg til kvartalsstrukturen gjennom bygningenes plassering mot gata, beliggenhet mot bygaten og plassering av vinduene i fasaden. Fasadelengdene varierer fra 8 til 15 meter. Skalaen preger sammen med de store gavlene gatebildet. Inngangen til boligene er fra baksiden, mens inngangen til forretningene er fra gatesiden. Hjørnemotivet med brutte hjørner i første etasje, med inngangen til forretningene plassert i hjørnet, finnes i store deler av området.

Holmegata er i dag en relativt smal bygate. Gata er sterkt trafikkert, og området bærer preg av belastninger fra biltrafikken. Også Borggata er sterkt trafikkert. Siktlinje ned Holmegata til elven er en viktig orienteringslinje i byen.

Villakvartalene med Hagebyen i nord er preget av frittliggende bolighus i grønne hager som grenser inn til Holmegata. Seiersten Misjonshus ligger i dette området. Bygningen er i dag ikke i bruk, men står intakt med løsøre.

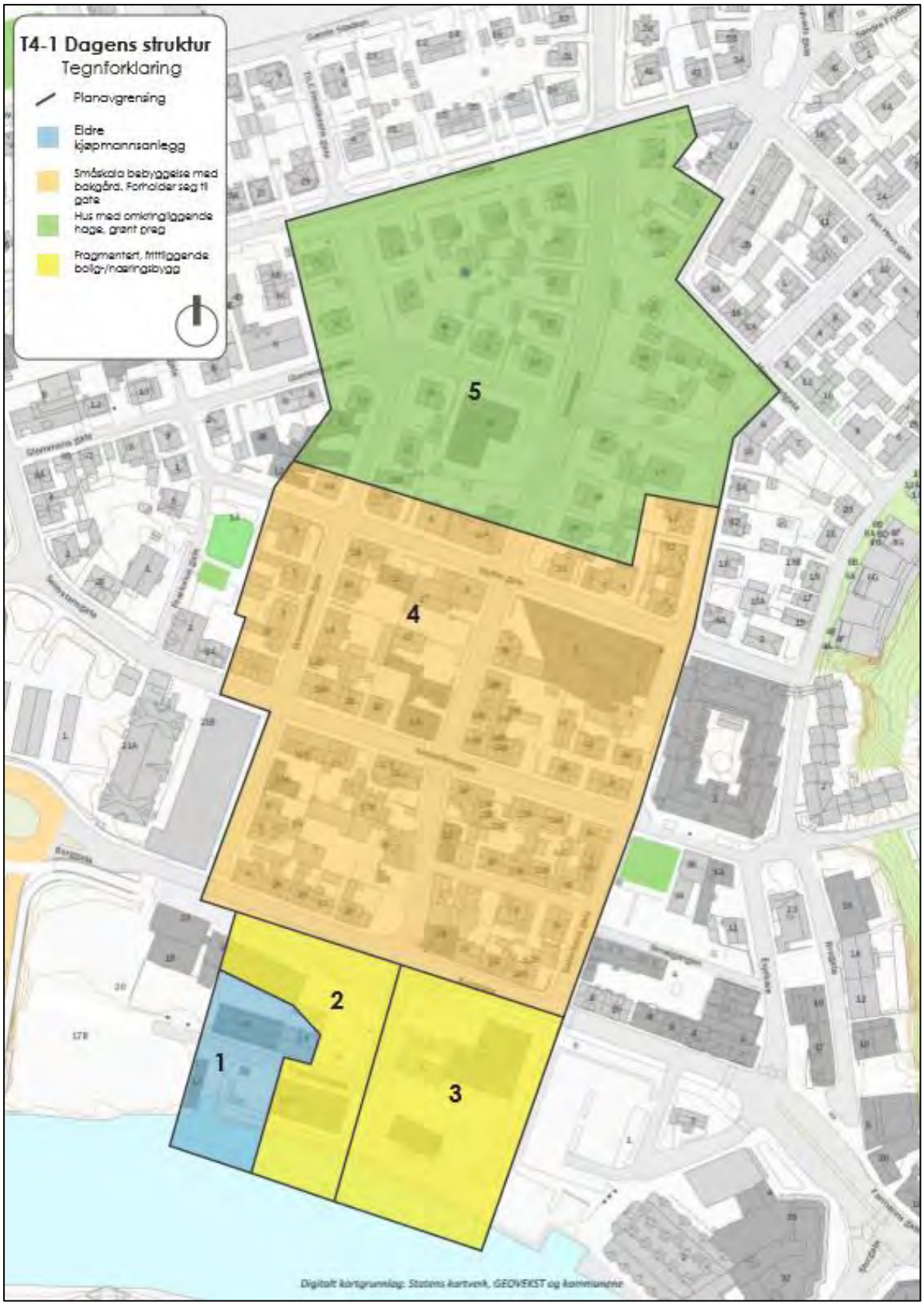
Utfordringer i området

I byutvikling er det et mål å skape gode og miljøvennlige byer gjennom fortetting, redusert CO2-utslipp og tilfredsstillende krav om sykkelveier og nye innfartsveier. Tiltak som er så krevende og omfattende at de ofte utfordrer stedenes kulturhistoriske kvaliteter. I denne sammenheng er det en generell utfordring at norske byer utvikles uten at stedsidentiteten ivaretas godt nok. Byenes utviklingstrekk og særpreg forsvinner litt etter litt.

De store pågående, komplekse planforslagene medfører utfordringer for det verneverdige Holmen-området. Det savnes en helhetlig vurdering som ser bydelen og byen i sammenheng. Planprosessene skaper usikkerhet blant beboere og utbyggere som ønsker å videreføre kvalitetene i bo- og kulturmiljøet, og utviklingen av området har stoppet opp i påvente av de nye planene. Det er uheldig dersom ressurssterke beboere selger og flytter, eller at hus blir stående tomme eller forfaller i påvente av oppgradering.

Det er en generell utfordring at historiske småskalastrukturer ikke er tilpasset alle moderne krav til funksjon, arealbehov eller krav etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder også Holmen. Samtidig er det ikke i tråd med gjeldende miljømål å rive mange hus.

Levekårsundersøkelser benyttes ofte som grunnlag i byutvikling, men de inkluderer ikke fysiske boforhold. Et område som scorer dårlig på sosiale levekår, kan allikevel ha gode fysiske bokvaliteter. Store deler av Holmen-området er i relativt god teknisk stand gjennom rehabilitering underlagt bevaringsbestemmelser på ulike nivå, mens enkelte deler av området er i dårligere stand. Det kan bli en utfordring for verneformålet dersom bevaringsplanen går over til å bli en landskapsplan der verneverdige og brukbare bygninger må rives til fordel for nye tiltak. Det handler ikke lenger om bevaring dersom nye tiltak medfører at store deler av kvartaler og bebyggelsen må rives.



Kart T4-1: Dagens struktur

Kartet viser dagens strukturer som er forklart på neste side. Samme fargekode er også vist i tabellen på side 35.

5.3 Handlingsrom

Ut fra metodikken skal Trinn 4 definere og drøfte handlingsrom og strategi for videre forvaltning i lys av bærekraftig byutvikling. Vurderingene av mulige handlingsrom skal ses ut fra ønsker og behov knyttet til pågående og fremtidig utvikling av hele Holmen-området, men skal også ivareta elementer og spor fra de ulike historiske periodene som har vært viktige for utviklingen av området. Kunnskapsplattformen ligger i rapportens Trinn 1 til 3, som også medvirkningsgruppa har diskutert og gitt innspill til. Handlingsrommet skal vektes mot kunnskapsplattformen i de foregående trinn. Denne balansegangen skal svare ut målsettingen for analysen. Konklusjonene i Trinn 4 foreslår rammer og muligheter for hvert delområde.

Strukturkart

Trinn 2 viser et behov for ikke bare å ivareta de viktigste bygningene, men at det også er viktig å bevare strukturene i homogene områder. Basert på kart T2-2 V*iktige utviklingstrekk* er det utarbeidet et kart T4-1 *Strukturkart* som viser de ulike hovedstrukturene i dagens situasjon (se side 33). Grensene mellom de enkeltvise områdene er ikke entydige, og kan justeres ved senere behov.

De fire ulike strukturene som er definert og beskrevet er som følger:

I Eldre kjøpmannsanlegg

II Småskala bybebyggelse med bakgård. Forholder seg til gatestruktur.

III Hus med omkringliggende hage, grønt preg

IV Fragmentert, frittliggende bolig- og næringsbygg

Nye strukturer for delområdene 2 og 3 er også beskrevet i DIVE-analysen for Trosvikstranda. For de øvrige delområdene bør ny utvikling gjennomføres innenfor rammen til den eksisterende strukturen. Gjennom DIVE-metodikken søkes det å finne det reelle handlingsrommet for en fremtidig utvikling av Holmen-området på vernets premisser. Innenfor Holmen og Trosvikstranda (Holmen-området) er det i dag en variasjon av bygningstyper, størrelser og strukturer. De delområdene som gjennom de tre første trinnene er definert med stor og middels til stor verdi samt liten endringskapasitet, vil oppnå best vern gjennom å bevare dagens kvartals- og bygningsstruktur. De største restriksjonene i forhold til endringer vil være i delområdene 1. Trosvikstranda, 4. Holmen-området og 5. Villabebyggelsen med Hagebyen. Delområdene 2 Holmegata/ Borggata/ Trosvikstranda og 3 Borggata/ Holmegata/ Gelertsens gate er områder der nye strukturer kan innføres.

Tabell handlingsrom ut fra verneverdi

Tabellen nedenfor viser **DIVE-analysens anbefaling** til handlingsrom for de ulike delområdene basert på kunnskapsplattformen i de foregående trinnene. Tabellen kan tolkes slik at verdi og endringskapasitet sier noe om verdiene i hvert enkelt delområde, mens tålegrensen gir rammebetingelser for utvikling.

Strukturangivelsen gir føringer for detaljeringsgraden og strengheten i forhold til verneverdiene. Eksempelvis har delområde 4. Holmen-området middels til stor verdi og liten endringskapasitet, noe som tilsier at området ikke tåler så mange endringer før verdien forringes. Tålegrense B tilsier videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Nybygging på ledige tomter må ha et bevisst forhold til eksisterende bebyggelse og struktur. Skala/ volum og forhold til gate skal defineres tydelig. Vern omfatter eksteriør og hovedstruktur. Bygninger og områder vil oppleves som tilnærmet

autentiske. Bruksmuligheter og økonomiske forutsetninger knyttet til bruk vil være en del begrenset. Fortetting/ nye erstatninger må tilpasses på en slik måte at delområdets særpreg ikke svekkes. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak fattes. Autentisk materiale og bygningsdeler skal bevares (ikke fjernes). Dagens struktur «Småskala bybebyggelse med bakgård. Forholder seg til gatestruktur» skal bevares. Forslaget til handlingsrom viser rammer for ønsket utvikling i dette delområdet basert på verneverdi og sårbarhet. Handlingsrom er også vist i kart *T4-2 Handlingsrom*.

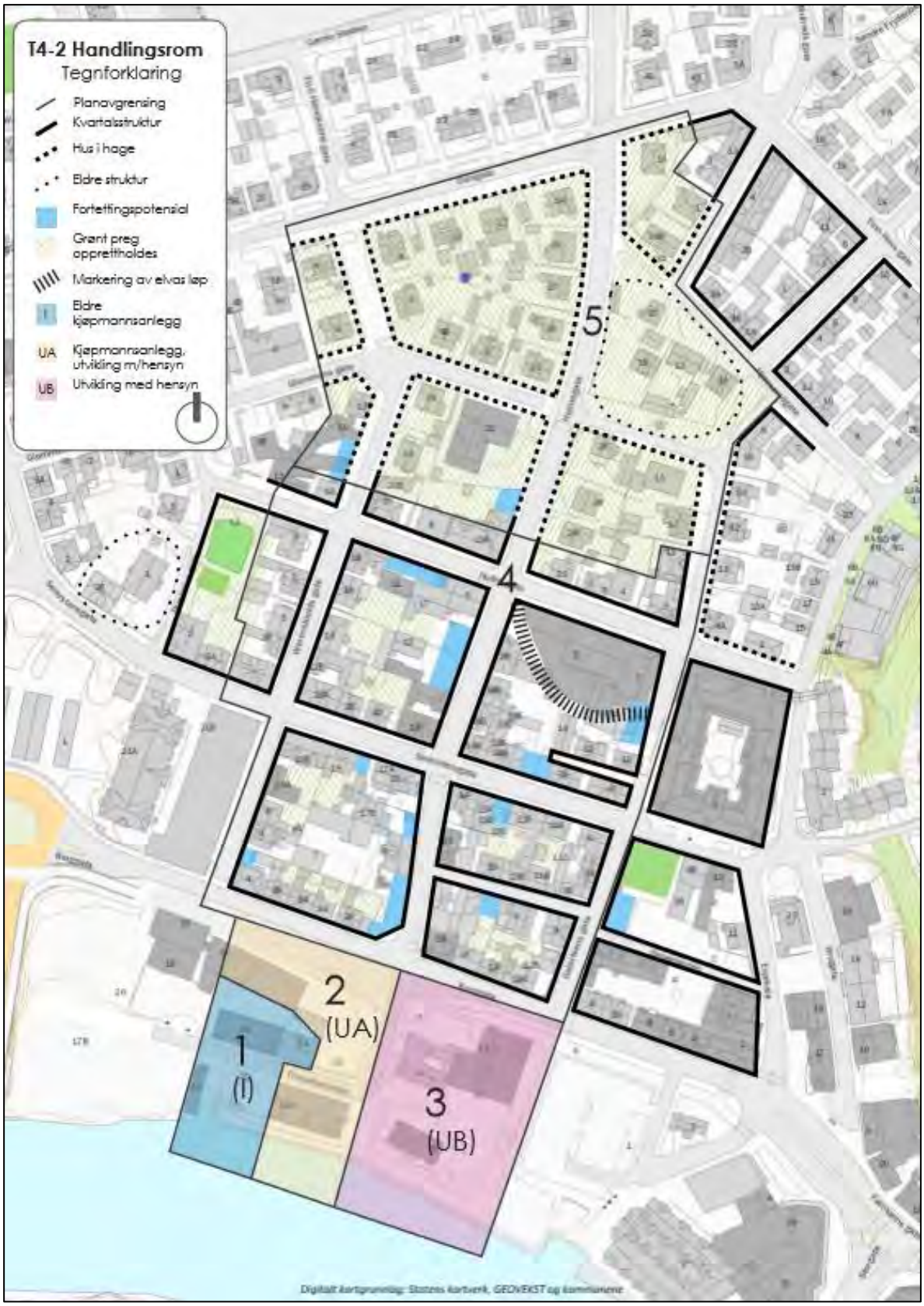
Tabell 4-1 Handlingsrom

Nr	Delområde	Verdi *	Endrings-kapasitet	Tåle-grense	Handlingsrom
1	Trosvik-stranda 16	Stor	Liten	A/B (I)**	Dagens struktur følges (I). Her er ikke rom for større endringer. Enkeltbygninger har stor verdi i seg selv, og bør ikke rives. Bygningenes eksteriør bør bevares eller tilbakeføres. Ny bebyggelse innenfor delområdets avgrensing anbefales ikke. Anlegget inkl. slipp og lasteplass bør fortsatt ha et urbant preg med relasjon til opprinnelig funksjon. Områdets tilgang til elva bør bevares. I tilstøtende områder bør ny bebyggelse forholde seg til 1700-tallsanlegget, gjerne med en buffer. Planer tilknyttet endringer av anlegget bør godkjennes av kultur-minnemyndigheten. Juridisk vern (pbl) bør vurderes.
2	Holmegata/ Borggata/ Trosvik-stranda	Liten	Middels	B/C (UA)**	Ny struktur, men utvikling med hensyn til Kjøpmannsanlegget (UA). Det vil være mulig å endre deler av, eller hele det store delområdet. Riving av dagens bebyggelse vil kunne skape et godt handlingsrom for utvikling med ny identitet. Trosvikstranda 16 bør ut fra vernehensyn sette noen rammer for omkringliggende utvikling. Det frarådes høye, store og dominerende volumer som kan forrykke skala og påvirke kjøpmannsanlegget visuelt negativt.
3	Borggata/ Holmegata/ Gelertsens gt	Liten/ Middels	Middels/ Stor	C (UB)**	Ny struktur, men utvikling med hensyn (UB). Området består av noen gjenstående nærings- og boligbygg med kulturhistorisk verdi som kan videreføres. Det er rom for større endringer og utvikling av området. Her er få kulturhistoriske verdier igjen. Området kan utvikles/ transformeres for bymessig bebyggelse, men bør hensynta omkringliggende boligstruktur (Holmen) og kjøpmannsanlegget i Trosvikstranda 16. Gjelder spesielt høyder og volum i naboskap mot omkringliggende delområder 1, 2 og 4.
4	Holmen-kvartalene	Middels/ stor	Liten/ middels	B	Relativt godt bevart og homogent trehusområde oppført i en kvartalsstruktur. Eksisterende struktur og bebyggelse i delområdet bør bevares og kompletteres i tråd med opprinnelig struktur. Her bør ikke bygges nye, avvikende strukturer. Det bør sikres at preget i delområdet ikke endres slik at helheten går tapt. Forsiktig innfil-bebyggelse/nye erstatninger kan tillates der det er hull i strukturen. Nye hus bør da tilpasses opprinnelige eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser mht tomtestruktur, fotavtrykk, volum og retning,

					takform, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet samt høyder og størrelser på en slik måte at delområdets særpreg ikke svekkes. Det bør ikke tillates nye, større utbygginger som går over flere eiendommer, eller i bakgårder da dette kan påvirke hele området negativt. Større påbygg og ombygginger bør unngås. Ved til-/påbygging er det viktig at bygningens opprinnelige form blir tydelig. Gårdsrom bør ikke fortettes med nye, store bolighus. Juridiske vern bør opprettholdes (pbl).
5	Villa-bebyggelsen og Hagebyen	Middels til stor	Liten	B	Området består stort sett av ulike soner med eneboliger i hage oppført i ulike perioder. Eksisterende kvartals-struktur og bebyggelse bør bevares i tråd med den opprinnelige. Det bør sikres at preget i delområdet ikke endres slik at helheten går tapt. Innfilbebyggelse kan tillates der det er hull i strukturen. Nye hus bør tilpasses opprinnelig eiendomsstrukturer langs gateløp og byrom mht tomtestruktur, fotavtrykk, volum og retning, takform, passering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet samt høyder og størrelser på en slik måte at delområdets særpreg ikke svekkes. Det bør ikke tillates utbygging som går over flere eiendommer. Større påbygg og ombygginger bør unngås, men ved til-/påbygginger er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar.

**Verdi, endringskapasitet og tålegrense er definert, beskrevet og vurdert i Trinn 3 (se både tabell og tekst).*

*** Henspeiler til DIVE-analysens beskrivelse av handlingsrom for delområdene 1, 2 og 3.*



Kart T4-1: Handlingsrom

Kartet viser et anbefalt handlingsrom for område vist som føringer for strukturen og nye strukturer. Kartet supplerer tabellen på side 35.

6 MULIGE STRATEGIER FOR FREMTIDIG UTVIKLING AV HOLMEN-OMRÅDET

DIVE-analysen skal gi et godt nok grunnlag til å gi en vurdering av om planforslagets tiltak skal skje innenfor rammen av et videreført vern, eller om det skal tillates byfornying av området eller deler av det. Det er ut fra dette belyst tre mulige strategiske tilnærminger for valg av en fremtidig utvikling av Holmen-området, der DIVE-analysens konklusjon utgjør strategi 1:

1. Bevaring som hovedintensjon
2. Revitalisering med vernehensyn
3. Byfornying uten vernehensyn

Strategi 1 - Bevaring som hovedintensjon
Dersom vern og bevaring fortsatt skal være hovedintensjonen i videre utvikling av området, bør handlingsrommet beskrevet i tabell *4-1 Handlingsrom* følges. Dette handlingsrommet er i tråd med dagens verneplan, og vil kunne bidra til å opprettholde Holmens høye verneverdi.
De viktigste føringene for å kunne bevare området for fremtiden er:

Det bør sikres at preget i både Holmen-området og Villabebyggelsen med Hagebyen ikke endres slik at helheten går tapt. Det innebærer at dagens kvartalsstruktur ivaretas og forsterkes gjennom å fylle inn nye hus på ledige tomter. Bygninger bør ikke rives, men bestå gjennom restaurering eller tilbakeføring. Eventuelle nye bygninger bør oppføres i samme skala som eksisterende, som forsiktig innfil-bebyggelse. Nye hus bør tilpasses opprinnelige eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser mht. tomtestruktur, fotavtrykk, volum og retning, takform, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet samt høyder og størrelser på en slik måte at delområdets særpreg ikke svekkes. Det bør heller ikke tillates nye, større utbygginger som går over flere eiendommer, eller i bakgårder. Større påbygg og ombygginger bør unngås. Ved til-/påbygging er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar. Gårdsrom og hager bør bevares, og ikke fortettes med nye, store flerleilighetsbygg. Dagens kulvert erstattes med ny kulvert (lukket løsning som i dag).

Kanalens nedre del, ved Trosvikstranda, kan etableres som foreslått i detaljplanen for Veumbekken-Holmen. Med unntak av veiløpet Trosvikstranda med Mørchegården med lasteplass og Trosvikstranda 14, er det meste av den opprinnelige strukturen i dag borte. Dette er i tråd med detaljplanens forprosjekt, alternativ 1. Nye tiltak i dette området bør hensynta eksisterende kulturhistoriske verdier som beskrevet i tabell 4-1.

Juridisk vern bør opprettholdes (pbl) i tråd med dagens verneplan.

Figur 19: Holmens struktur i dag. Kilde: 1881 Kart

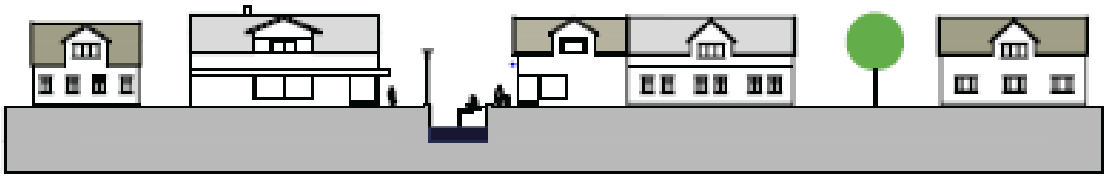
Strategi 2- Revitalisering med vernehensyn

En standardheving av nærmiljøet kan gi gode forutsetninger for revitalisering av området, samtidig med at det spesielle bygningsmiljøet bevares. Det innebærer at en kanal i gateløpet kan aksepteres dersom dagens kvartalsstruktur opprettholdes og kanalen tilpasses denne strukturen. Skal denne løsningen kunne gjennomføres, bør det søkes løsninger jf. detaljplanens forprosjekt, alternativ 2. Eksempelvis kan det legges en konstruksjon over deler av kanalen for gående/syklende, eller at kanalen forskyves inn mot en av gatesidene, som den opprinnelige Evja, og at det benyttes felles trasé for syklende og tilførselstrafikk. Så lenge føringene fortsatt er i tråd med dagens verneplan, vil det ikke bidra til å redusere verneverdien i særlig grad. De viktigste føringene for å kunne bevare området for fremtiden etter strategi 2 kan være:

Eksisterende hus bør helst bevares der de står, slik at kvartalsstrukturen bevares, men enkelte bygninger kan flyttes internt innenfor området og restaureres i tråd med opprinnelig fasadeuttrykk. Riving av bygninger bør frarådes. Ledige tomter bør helst bebygges for å komplettere kvartalsstrukturen, men det kan eventuelt etableres parkrom på eiendommer som allerede står uten bebyggelse. Nye hus bør oppføres i samme skala og funksjon som bygningsmiljøet for øvrig. Det bør ikke tillates nye, større utbygginger som går over flere eiendommer. Større påbygg og ombygginger bør unngås. Ved til-/påbygging er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar. Gårdsrom og hager bør ikke fortettes med nye, store flerleilighetsbygg. Nye elementer som store takvinduer, takterrasser og balkonger bør unngås, men kan aksepteres inn mot bakgårdene. En noe høyere grunnmur kan aksepteres.

Kanalens nedre del ved Trosvikstranda kan etableres som foreslått i detaljplanen. Med unntak av veiløpet Trosvikstranda med Mørchegården med lasteplass og Trosvikstranda 14, er det meste av den opprinnelige strukturen i dag borte.

Juridisk vern bør opprettholdes (pbl) ut fra en ny, detaljert gjennomgang og prioritering av struktur og bygninger.



Figur 20: Illustrasjon fra forprosjektets alternativ som kan belyse strategi 2. Kilde: Fredrikstad kommune.

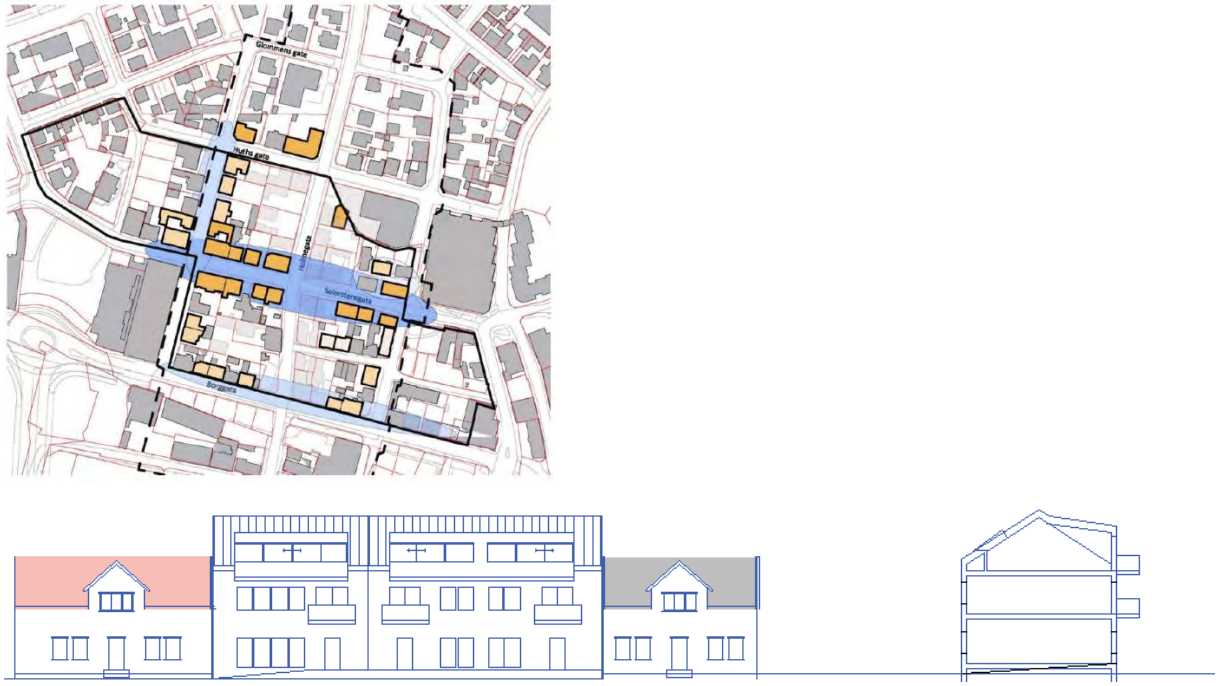
Strategi 3 - Byfornying uten vernehensyn

Denne strategier tilsvarer forprosjektets alternativ 3 som gir størst handlingsrom for kanalprosjektet, men som går mest utover verneverdiene i området. Denne er den eneste av strategiene som gir forutsetning for etablering av alle de tre hovedelementene i den foreslåtte detaljplanen for Veumbekken-Holmen: Den åpne kanalen, gang- og sykkelforbindelsen og oppholdsrom og møteplasser. Strategi 3 omfatter tiltak som er basert på andre kriterier enn vern (landskapsplan). Foreslåtte tiltak innebærer at deler av eksisterende kvartalsstruktur må endres, og at en stor andel bygninger rives til fordel for nye stedsfremmede bygningstyper. Planens omfang vil medføre at Holmen-områdets kulturhistoriske identitet og særpreg, slik den kom til som en følge av utviklingen av Plankebyens sosialt delte by, langt på vei kan bli redusert og gå tapt. **De foreslåtte enkeltbygningene som i detaljplanen for Veumbekken-Holmen er foreslått vernet, kan være et**

positivt innslag i området, men disse vil hverken alene eller samlet klare å opprettholde Holmens høye verneverdi. Strategi 3 handler i hovedsak om byfornying/ transformasjon, og ikke om vern selv om enkeltbygninger kan bli bevart.

I dette planforslaget vi det være positivt om så mye som mulig av kulturhistoriske elementer og strukturer kan tas vare på, men vernehensynet vil ikke være det viktigste hensynet i planen med denne strategien.

Juridisk vern av et større område vil ikke lenger være hensiktsmessig, men juridisk vern kan eventuelt vurderes for enkeltbygninger som likevel skal bevares (pbl).



Figur 21: Foreslåtte bygninger som skal vernes, og forslag til utforming av ny, tilpasset bebyggelse. Kilde: Norconsult.

Medvirkningsmøtes innspill til strategier

Medvirkningsgruppenes innspill er vektet i vurderingen av de foreslåtte strategiene. I medvirkningsmøtet ble det i oppgave 2 spurt om det finnes alternative løsninger som både kan ivareta kvalitetene ved å gjenåpne Evja i Holmegata, vist i pågående detaljreguleringsplanprosess for Holmen-Veumbekken, og som også kan ivareta viktige kulturhistoriske verdier.
Medvirkningsgruppenes vurderinger av tiltak på Holmen er som følger:

A) Tilbakemeldinger knyttet til foreliggende planforslag for Veumbekken-Holmen:

- Analysearbeidet burde vært sett som en del av et større helhetlig område enn reguleringsplanavgrensingen, og ikke isolert kun til noen kvartaler innenfor analyseområdet.
- Åpning av Evja gjennom Holmegata oppleves som historieforfalskning.
- Det er ikke ønskelig å rive så mange bygninger. Planen utgjør et stort infrastrukturtiltak i et lite område med risiko for både beboere og utbyggere, uten å se tiltaket i en større sammenheng.
- Holmen er et populært og sentrumsnært område som vil få stor verdi etter hvert som sentrum fortettes.

- Riving av hus er et miljøspørsmål ut fra at det er lite miljømessig økonomisk ift sortering og kostnader.
- I planområdets nordre del økes gate(kanal)bredden fra 12,5 m til 17 m. Det skal legges ramper ned i kanalen til et vannspeil med 60 cm dybde. De store grønne hagene reduseres betraktelig, og tiltaket anses å være et helt nytt og fremmed element som ikke hensyntar områdets særpreg. Forventet kapasitet tilsier at det heller ikke er behov for å legge et slikt anlegg i nord.
- Transformasjon og bevaring er to helt ulike tilnærminger, og disse begrepene bør ikke blandes.
- Om verneverdien tilsier en forsiktig utbygging er det mulig at økonomien i prosjektet ikke kan forsvares. Om hus må rives, vil det ikke være økonomisk forsvarlig å sette opp nye hus i samme størrelse. Da er det bedre å flytte eksisterende bygninger innenfor området, og restaurere disse.

B) Forslag til alternative løsninger:

- Det er behov for å løse utfordringen med kulvert og overvann, men det er ønskelig å se på en alternativ løsning for kanalen med en mer fleksibel tilnærming, eksempelvis:
    - Snevre inn kanalen uten å rive bygninger, og legge gangbanen delvis ut over kanalen for å slippe å ta så mye gatebredde.
    - Legge kanalen inntil husveggene på den ene siden tilsvarende den opprinnelige Evja.
    - Legge kanalen inn i dagens veibredde uten å rive.
- Eksisterende gatenett bevares som i dag. Det burde være stor nok kapasitet til en redusert løsning da behovet for kapasitet ut fra vannmengde er mindre enn det det var i utgangspunktet. Det fremkom ulike meninger om behov knyttet til kapasitet og grunn-leggende vannmengde. Behovet for å se på alternative løsninger for framføring av vann fra eventuell nedsenket ny stasjon ved Grønli, framfor å føre det ned Holmegata, ble lagt fram.
- Dagens grønne preg bør beholdes eller økes.
- Det anses å være uproblematisk å åpne en kanal i nedre del ved Trosvikstranda, da her er lite igjen av kulturhistoriske verdier.
- Seiersten Misjonshus bør bli et grendehus for hele Holmenområdet.
- Det er behov for tiltak som kan løfte Holmen sosialt og økonomisk.

Konklusjon og anbefaling

Det anses som viktig at den kulturhistoriske forankringen fra Holmen-området til Cicignon opprettholdes i fremtidig byutvikling. Med noe tilrettelegging kan Holmen, på samme måte som Cicignon, bli en viktig og attraktiv bydel med identitet og særpreg i kort avstand til bysentrum. Dette er en utvikling vi har sett i arbeiderbydeler med småskala trehus i andre byer som har gjennomgått sterke urbaniseringsprosesser og fortetting. Det innebærer at strategi 1 anbefales ut fra intensjon om vern, men også at strategi 2 kan aksepteres under visse forutsetninger.

Nedre del av kanalen kan uavhengig av strategivalg åpnes ved Trosvikstranda, hvor kulturmiljøet er fragmentert og redusert.

Uansett valg av løsning bør nye tiltak hensynta de gjenværende kulturhistoriske strukturene som finnes. Det vil være viktig å se hele Holmen-området under ett for å sikre tilstrekkelig vern, og finne gode rammer for hvordan området kan utvikles i sammenheng med bysentrum. Eksisterende

strukturer og bebyggelse, siktlinjer, veifar, bygninger, Evja (Veumbekken) samt hensynet til sårbare omkringliggende områder vil samlet være viktige faktorer i planleggingen av området. Ut fra vernehensyn anbefales ikke strategi 3.

7 JURIDISKE VIRKEMIDLER

Den beste formen for vern er gjennom et juridisk virkemiddel, enten gjennom reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, eller fredning etter kulturminneloven.

Dagens plan- og bygningslov er et godt virkemiddel for å kunne ta vare på verdifulle kulturminner og kulturmiljø. Loven (virksom fra 01.07.2008) har tre tilgjengelige verktøy. Det ene er arealbruks-formålet, det andre er bruken av hensynssoner og det tredje er bruken av reguleringsbestemmelser. Samlet gir disse verktøyene muligheter for å nyansere bestemmelsene ut i fra at de ulike delområdene har ulike kulturminneverdier innenfor et større planområde.
Det anbefales at det stilles krav til mulighetsstudie eller planprogram (som Oslo kommune benytter) for utbygging av større områder for å sikre en helhetlig vurdering av tiltak sett ut fra verdiene i historiske byområder. For innfil-prosjekt anbefales det at det stilles krav til å se enkeltvise tiltak i en større sammenheng enn bare den nærmeste nabobebyggelsen.

Andre virkemidler
En estetisk veileder kan være et godt hjelpemiddel for både kommune og tiltakshaver for å skape forutsigbare rammer og godt argumentasjonsgrunnlag i plan- og byggeprosesser.

Kilder

Skriftlige kilder

Artikler i Fredrikstad Blad: *Litt om Seiersten og noen av dem som bodde der* av Erling Eskesen, 29.12. 1974

Artikler i Fredrikstad Blad: *Trosvigbjerget, Trosvikstranden og Seierstensholmes territorier blir endelig by* av Erling Eskesen, 23.12.1975

Asplan Viak: DIVE-analyse for Trosvikstranda, 2015.

Forstadsminner – Bilder fra gamle Fredrikstad. Svenn Poppe i samarbeid med Fredrikstad museum. 1983.

Fredrikstad kommune: Historisk kartportal, https://www.fredrikstad.kommune.no/aktuelt/lanserer-historisk-kartportal/

Fredrikstad kommune: www.fredrikstad.kommune .no
Norconsult: Detaljplan Holmen-Vearbekken, 2014.

Notat om Trosvikstranda 16. Vegard Lie, byantikvar Fredrikstad kommune. 2015.

Om Fredrikstad by. Fredrikstad kommunes nettside. 2015.

Riksantikvarens NB! Register
Riksantikvarens register Askeladden

Trosvik Lokalsamfunnsprosjekt 2003. Utarbeidet av en sammensatt arbeidsgruppe ledet av Miljøbyprosjektet ved Plan- og miljøseksjonen, Fredrikstad kommune på bakgrunn av gruppens arbeid mai 2001-august 2002.

www.lokalhistoriewiki.no

Muntlig kilder

Byantikvar i Fredrikstad Vegard Lie
Svein Skahjem, Historielaget i Fredrikstad

VEDLEGG

Vedlegg 1

Detaljregulering 1099 for Veumbekken-Holmen (varslet igangsetting per 5.3.2014). Hensikten med planen er å legge til rette for åpning av Veumbekken og utvikling av et grøntdrag i Holmegata. Grøntdraget skal opparbeides til en attraktiv forbindelse for gående og syklende, og en bypark med unike kvaliteter og stor rekreativ verdi for nærmiljøet. Standardheving av nærmiljøet skal gi gode forutsetninger for revitalisering av området, samtidig med at det spesielle bygningsmiljøet bevares.

Figur 1: Eksisterende situasjon

Figur 2: Planlagt situasjon

Kilde: Norconsult

Premisser for utforming av planforslaget:

- Veumbekken skal åpnes i Holmegata fra Oslogata til Vesterelva.
- Hensyn til byrom som arena for byliv med solfylte oppholdsarealer og med gode muligheter for visuell kontakt med vannflaten skal være styrende for utforming av tiltaket.
- Parkdraget skal inneholde gode forbindelser både for gående og syklister.
- Parkdraget skal få tilfredsstillende plass til etablering av trær og annen beplanting, slik at det framstår som grønt.
- Dimensjonering av kanalen skal ta høyde for en 200 års flom fra Veumbekken.
- Hensynssone for det bevaringsverdige bygningsmiljøet skal videreføres.
- Et viktig prinsipp fra forprosjektet videreføres i reguleringsplanen. Sonen for opphold og beplanting med nedtrapping til vann skal etableres på østsiden (solsiden), mens det på vestsiden fokuseres på forbindelsesfunksjonen for gående og syklende.

Detaljplanen er utformet som en landskapsplan som er styrende for omformingen av Holmegata fra bilgate til park. Landskapsprosjektet binder områdene langs den nye kanalen sammen til en lesbar og attraktiv forbindelse.

Trosvikstranda

Parkrommet og kanalen åpner seg mot Vesterelva for å skape en god forbindelse og utsyn ut mot det store elverommet. Parken forbindes inn mot eksisterende kaikant og elvepromenaden inn til Fredrikstad. Det kan tilrettelegges for eventuelt fergeanløp. På østsiden tilrettelegges det for et amfi og brygge. Her er gode solforhold på kveldstid, og mulighet for å legge til med kajakk. På vestsiden opparbeides en grønn park med sitteelementer og trevegetasjon. Parken krysser Borggata med et opphøyet gangfelt. Den visuelle sammenhengen styrkes ved en videreføring av det gjennomgående dekket. En åpning i brua gir bedre lysforhold for fisk. På nordvestsiden av Borggata etableres et grønt parkområde med ny trevegetasjon og det er foreslått en skulptur som skal bli et visuelt fokuspunkt ved krysset.

Figur 29: Illustrasjonssnitt A-A' fra Trosvikstranda

Figur 30: Utsnitt av landskapsplanen. Viser områdene ved Trosvikstranda og kryssingen av 4-feltsveien i Borggata.

Figur 22: Foreslått løsning ved Trosvikstranda (Kilde: Norconsult)

Småhuskvartalene og Holmen Torg

Mellom Borggata og Glommens gate skal det legges til rette for et urbant miljø med kafeliv, handel og møteplasser. Holmen torg blir en liten lokal møteplass. Plassen ligger der kanalløpet tidligere svingte vekk fra Holmegata. Vestsiden av kanalen skal tilrettelegges for ferdsel for både sykkel og gående. Bredden på ferdselssonen er minimum 4,0 meter, med minimum 1,8 meter gangsone nærmest bebyggelsen og 2,2 m sykkelsone nærmest kanalen. På østsiden etableres to roligere, nedsenkede oppholdssoner innrammet av grønne plantefelt og trevegetasjon. Her trapper man seg også helt ned til kanalen med en brygge i sivet.

Figur 32: Illustrasjonssnitt B-B'

Figur 33: Utsnitt av landskapsplanen i midtre del

Figur 23: Foreslått løsning ved Småhuskvartalene og Holmen Torg (Kilde: Norconsult)

Villakvartalene

Mellom Glommens gate og Oslo gate får bekken et grønnere preg, med eksisterende hager som en viktig del av miljøet. Det tilrettelegges for lek nede i kanalen, med lav vannstand og gode oppstigningsmuligheter. Det er tilrettelagt for store plater nær vann der en kan plaske og plukke stein, muligheter for å hoppe fra stein til stein og klatre på vaiere, og kryssing av kanalen i hengebro. Det etableres store sittetrinn ned mot kanalen som avsluttes med en liten plass ved Oslogate. Videre nordover fra kanalplassen kan man følge en lett tilgjengelig tursti videre oppover mot marka. (Kilde: Norconsult).

Figur 37: Illustrasjonssnitt C-C'

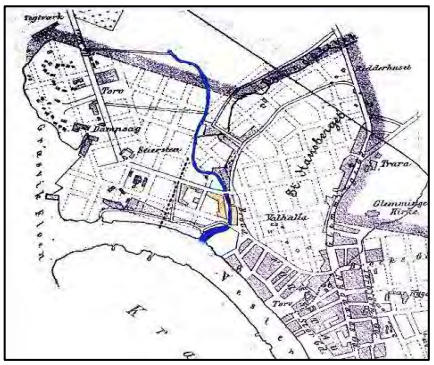
Figur 38: Utsnitt av landskapsplanen øvre del

Figur 24: Foreslått løsning ved Villakvartalene (Kilde: Norconsult)

Vedlegg 2

Kvaliteter i Holmen-området

Et steds egenart er basert på ulike byformingskvaliteter som var typisk for mange norske byer i perioden mellom midten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, også for Holmen-området. Følgende elementer har vært viktige ved utformingen av Holmene:



Kvartalsstrukturen var en av de viktigste byformings-kvalitetene som ble innført i mange norske byer fra ca 1860-tallet.

Stedstypisk bygningsstruktur: Sveitserhusene i en etasje med saltak preger området. Det er også en del mindre enetasjes arbeiderboliger med enkelt saltak. Øvrige bebyggelse er bygårder av tre og mur i to etasjer, med saltak. De utgjør samlet et helhetlig mangfold med ensartet skala.

Næringsvirksomhet på Holmen: I arbeiderstrøk var det blandede funksjoner med forretninger ut mot gaten og næringsvirksomhet og lettere industri i bakgårdene. På Holmen er de brutte hjørnene med inngang til forretningene stedstypiske.

Arkitektonisk uttrykk: Sveitserstilens arkitektoniske uttrykk er typisk for mange norske byer, også for plankebyen Fredrikstad. Selv om bygningene er modernisert har de ikke endret hoveduttrykket.

Aldersverdier: Ca 50 % av bebyggelsen i Holmen-området er oppført før 1900. Ut fra flyfoto tatt like etter andre verdenskrig, er svært mange av bygningene oppført før andre verdenskrig.

Disse kvalitetene er viktige for stedets identitet, og bør derfor bevares.

Fredrikstad kommune

Reguleringsplan for Veumbekken Holmen
Utvikling av det bevaringsverdige bygningsmiljø i planområdet

2015-05-05 Oppdragsnr.: 5133585

Norconsult

Innhold

1	Trosvikholmen	4
1.1	Stedskarakter, byrom og bygningsstruktur	6
2	Kortfattet analyse av småhuskvartalene i planområdet	8
2.1	Registreringer	8
2.2	Identifisering av bygninger som ansees å være av særlig betydning for miljøet.	13
2.2.1	Sveitserhus i halvannen etasje	13
2.2.2	Bygårder i tre	14
2.2.3	Murhus	14
2.3	Identifisering av bygningsmiljøer med særlig betydning for områdets særpreg	15
2.3.1	Seierstensgata	15
2.3.2	Werenskiolds gate mellom Seierstensgata og Huths gate	17
2.3.3	Bebyggelse langs Borggata	18
2.3.4	Bygningsmiljø mellom Seierstensgata og tidligere elveløp	19
2.4	Identifisering av Enkeltbygg med særlig betydning for områdets særpreg	20
2.4.1	Murhus	20
2.4.2	Holmengate 20	21
3	Bevarings- og utviklingskonsept for området	22
3.1	Flomfare	22
3.2	Bevaringskonsept	22
3.3	Føringer for ny bebyggelse	24
4	Forslag til bestemmelser	27

	25.04.2015		BEB/KH	KH	BEB
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Introduksjon

Norconsult har i forbindelsen med planarbeidet for detaljregulering Veumbekken - Holmen utarbeidet en bevaringsstrategi for det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Holmen, som berøres av reguleringsarbeidet. Hensikten med planen er å legge til rette for åpning av Veumbekken og parkdrag i Holmegata. Samtidig skal det åpnes for en fortetting i de tilliggende kvartalene, med spesielt hensyn til det spesielle bygningsmiljøet i planområdet.

Notatet er et innspill til planarbeidet som både skal ivareta bygningsmiljøet og legge til rette for utviklingen av området. Målet med arbeidet er å identifisere bebyggelse som bør bevares og å komme fram til viktige særtrekk som bør videreføres når området utvikles.

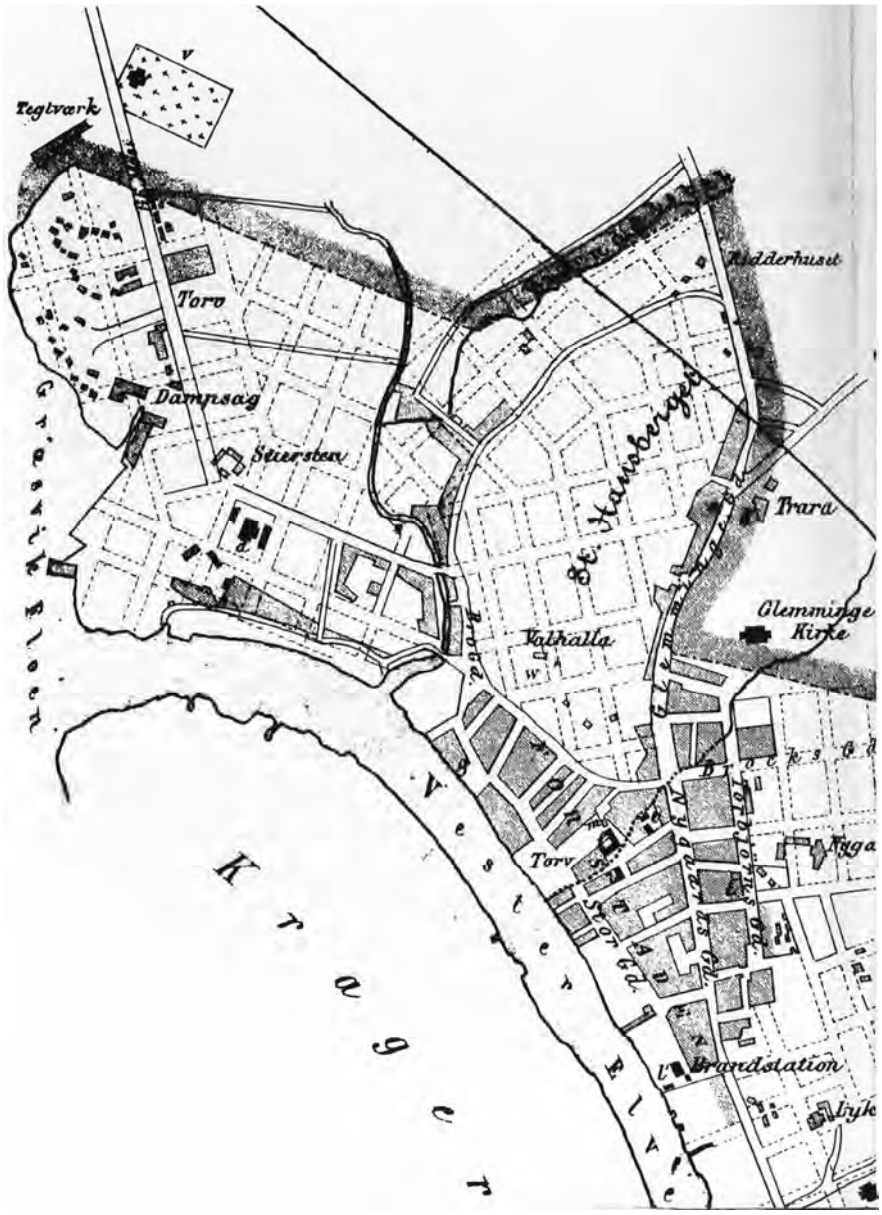
1 Trosvikholmen

De sentrale bykvartalene, som er del av det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Holmen, ble tidligere omtalt som Trosvikholmen.

Trosvikholmen var et typisk arbeiderstrøk som vokste fram utenfor byen med bakgrunn i industrialiseringen og behov for å skaffe boliger til industriarbeidere. Området var i gamle dager ikke regnet for å være et godt strøk. En av årsakene var mye sumpig mark som særlig vår og høst var utsatt for oversvømmelser. Beboere besto av håndverkere og arbeidere og boligområdet hadde innslag av småindustri og håndverk.

En stor del av bebyggelsen ble bygd i 1870-90 årene og det er sveitserstilen som fremdeles er karakteristisk for bygningsmiljøet. Tilstanden til de gamle husene varierer og det er gjort bygningsmessige endringer som bryter med stilen, men huskroppene er i stor grad uendret.

Figur 1: Typiske bebyggelse i bykvartalene på Holmen



Figur 2: Historisk byplan for Fredrikstad

Historisk byplan (1884) som viser den fremvoksende bystrukturen tydeliggjør Seierstensgatas rolle i utviklingen, både som forbindelsesledd mellom byen og næringsvirksomhet utenfor byen og som utgangspunkt for utviklingen på Holmen.

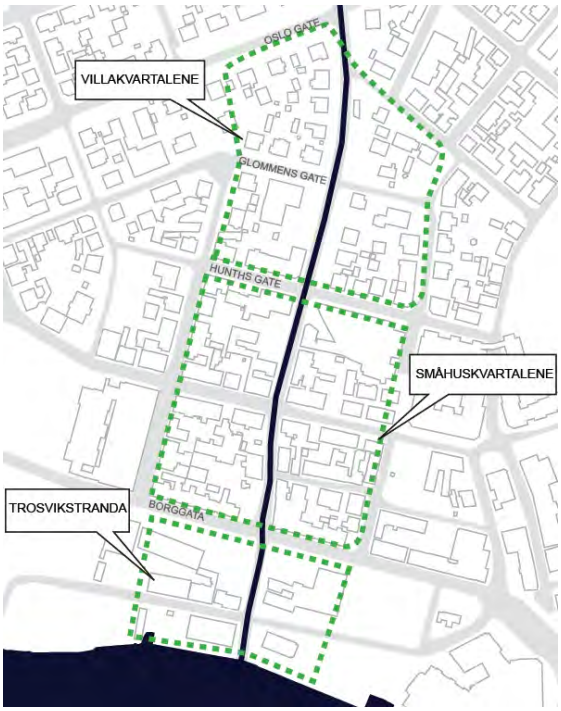
Evja, som den nedre delen av Veumbekken ble kalt, gikk som en kanal gjennom tett bystruktur. Den hadde kaier på begge sider og var viktig som småbåthavn. Det var mulig å ro opp Veumbekken helt til jernbanelinjen. (se også Lokalsamfunnsrapport Trosvik, side 28).

Etter hvert ble Veumbekken lagt i kulvert. Den nordre delen i 30-tallet, den søndre delen først i 50-tallet, sannsynligvis på grunn av sin betydning som småbåthavn. Tidligere elveløpet går delvis

gjennom Trosvikholmen og er fremdeles lesbar i bystrukturen, gjennom tomtegrenser og gateforløp. Den begrenser også dagens hensynssone for bevaringsverdig kulturmiljø mot øst.

1.1 Stedskarakter, byrom og BYGNINGSSTRUKTUR

Planområdet omfatter en del av Fredrikstads elvepromenade og en del av Holmenområdet som er preget av småskala trehusbebyggelse med hovedfunksjon boliger.



Innenfor planområdet ser man tre tydelig ulike karakterer, som samlet utgjør Holmens identitet.

Trosvikstranda med beliggenhet mellom Vesterelva og Borggata er preget av åpenhet og nærheten til Glommavassdraget.

Småhuskvartalene mellom Borggata og Huths gate har et mer urbant og intimt preg. Bebyggelsen henvender seg mot gaten og danner tydelige byrom.

Villakvartalene i nord er preget av de grønne hagene som grenser inntil Holmegata.

Holmegata er i dag en relativt smal bygate. Gata er sterkt trafikkert og området bærer preg av belastninger fra biltrafikken. Veumbekken, eller Evja som den søndre delen av Veumbekken ble kalt, rant til dels gjennom området, før den ble lagt i kulvert under Holmegata.

Siktlinje ned Holmegata til elven er en viktig orienteringslinje i byen.

Trosviksstranda

Bebyggelse som grenser til planområdet er nyere tids industri- og næringsbebyggelse, som nå vurderes i forbindelse med planarbeid for områderegulering av Trosvikstranda.

Småhuskvartalene

Småhuskvartaltene i planområdet er del av det bevaringsverdige kulturmiljøet på Holmen. Mest typisk for området er sveitershusene i halvannen etasje. De ble benyttet som bolig eller som bolig i kombinasjon med næring i første etasje. Bebyggelsen forholder seg til kvartalsstrukturen gjennom gateveggers beliggenhet mot bygaten og plassering av vinduene i fasaden. Inngang til bolig er fra bakside. Inngang til forretning fra gatesiden. Brutte hjørner i første etasje og inngang til forretning plassert i hjørne er typisk for området. Tettheten i området varierer, men ligger hovedsakelig mellom %-BRA = 40 - 150 % BRA . Tomtene med høy utnyttelse har som regel lite eller ingen uteoppholdsarealer.

Villakvartalene

Bebyggelsen i de øvre kvartalene har likhetstrekk med hagebyene som ble etablert etter 1900 og var en reaksjon mot industrialismens tettpakkede bysamfunn. Rundt boligområdene skulle det anlegges grønne parker og alle boligene skulle få sin egen hageflekk.

Arkitekturen vest for Holmegate har klare referanser til empire og klassisme, typisk fra perioden 1920-1935. I denne perioden er bygningene symmetriske, krysspostvinduene fra sveitserstilen ble erstattet med smårutete vinduer med midtpost inspirert av Louis Sieze-stilen. Bygningskroppen er avgrenset rektangulær, saltaket har svært bratt takvinkel og bred takgesims som danner overgangen mellom vegg og tak. Det er detaljering rundt vinduer og markante vindskier. Et annet typisk trekk fra Louis Seize-stilen er tak med markant svai mot gesimsen og arkoppbygg, noe som disse bygningene er gode eksempler på.

Stilperioden kalt Nyklassisime sammenfalt med oppbyggingen av et selvstendig Norge etter unionsoppløsningen og ønsket om en ny «egen» arkitektur og omtales ofte som «Det nye Norge».

2 Kortfattet analyse av småhuskvartalene i planområdet

Småhuskvartalene i planområdet er del av det bevaringsverdige kulturmiljøet på Holmen. Mange av trehusene representerer ikke unik arkitektur hver for seg, men til sammen utgjør de en særpreget helhet. Å styrke bevaring av bygningsmiljøet er en forutsetning for gjennomføring av planforslag Veumbekken – Holmen med bekkeåpningen, som forutsetter at noen bygninger må rives i det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Målet med analysen er å identifisere bebyggelse som bør bevares og å komme fram til viktige særtrekk som bør videreføres når området utvikles. Planforslaget skal sikre at dagens bygningsmiljø ivaretas uten at utviklingen av området stopper opp.

Kommunedelplanen gir sammen med gjeldende reguleringsplan føringer for bevaringsområdet hvor følgende står sentralt:

1. Strøkets særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles.

2. Bygninger som har spesielt verneverdige kvaliteter skal opprettholde sin opprinnelige karakter Bygninger som ansees å være av betydning for miljøet kan nektes revet.

2.1 REGISTRERINGER

Kvartalsstruktur/Byrom inkl. hjørner

Forstaden ble, noe som også er typisk for denne tiden, bygget ut etter rutenettsplaner. De sentrale bykvartaler har en størrelse på ca. 65 m x 65 m og det karakteristiske gateløpet har en bredde på 12 meter. Et av kvartalene er delt opp i øst vest retning med en sentral adkomst: Smalgangen

Bykvartalenes fasader er plassert på linje langs gaten. De tverrgående gatene har historisk vært de viktigste, derfor vender langsiden av bebyggelsene til dagens tverrgater. Fasadeutformingen tar hensyn til det offentlige gaterommet uansett om det er tverr- eller langsgående gater. Boliginngangene ligger bak husene og mange av husene er bygget vegg i vegg med nabohuset. Avstand mellom husene varierer mellom 2 og 10 meter. Området som ble benyttet til småindustri og annen næringsvirksomhet brukes i dag stort sett som lager, verksted og parkering.

Bebyggelse registrert i Sefrak

Figur 3: Sefrak registering i planområdet og i hensynssone kulturmiljø, kilde: kommunens kartklient.
(Stiplet linje: varslet planområdet, hel linje: hensynssone kulturmiljø, rød linje: Sefrak registrerte bygninger)

Rundt 50% av bebyggelsen er sefrak registrert, dvs. at det ble bygget før 1900.

Etasjer og takform

Figur 4: Byggehøyder

Bebyggelsen i bevaringsområdet varierer fra 1 etasje til 2 etasjer med saltak. Mange bygninger i 1 etasje har takutstikk og hovedvekt av bebyggelsen oppfattes derfor som halvannen etasje, Sveitserhusene i 1 etasje med saltak og ett sentralt takutstikk preger området.

Den øvrige bebyggelse er bygårdene av tre og mur i 2 etasjer, med saltak og til dels mindre dominerende takutstikk. De utgjør sammen med den øvrige bebyggelsen et mangfold uten at de bryter med skalaen til de typiske sveitserhusene.

Bebyggelse i de tilgrensende kvartaler varierer mellom 1 og 2 etasjer. Unntak er eldresenteret som er bygget i 3 etasjer og et næringsbygg på Trosvikstranda i 4 etasjer.

Materialbruk

Figur 5: Murhus markert i gul

Det er hovedsakelig trehus i området. Murhus er unntaket, noe som er typisk for områder utenfor murbyens tvang, fordi det var billigere å bygge i tre.

Funksjon: Bolig / Næring

Figur 6 Næringsvirksomhet

Det er spesielt hjørnebebyggelsen som var viktig for handel i området. Småindustri forgikk sannsynligvis inne i kvartalene eller i tilliggende næringsområder.

2.2 IDENTIFISERING AV BYGNINGER SOM ANSEES Å VÆRE AV SÆRLIG BETYDNING FOR MILJØET.

3 ulike typer bebyggelse har betydning for området særpreg:

2.2.1 Sveitserhus i halvannen etasje

Figur 7: Werenskiolds Gate 12 A: Eksempel på sveitserhus i halvannen etasje -

Mest typisk for området er sveitershusene i halvannen etasje. Sveitserhuset kjennetegnes av saltak med bratte vinkler, ofte høy synlig grunnmur og krysspostvinduer som ga mulighet til å lufte bedre. Det finnes eksempler på bygninger med tidligere stilarter, spesielt senempire, og noen bygg har detaljer fra flere stilarter. Dette kan være fordi de gamle byggene ble ombygget rundt 1900, og noen har fått takoppbygg. Flere av disse har fortsatt senempire vinduer. Huskroppene er i stor grad uendret.

De ble benyttet som bolig eller som bolig i kombinasjon med næring i første etasjen. Bebyggelsen forholder seg til kvartalsstrukturen gjennom gateveggers beliggenhet mot bygaten og plassering av vinduene i fasaden. Fasade lengde varierer fra 8 til 15 meter. Skalaen preger sammen med de store gavlene gatebildet. Inngang til bolig er fra bakside. Inngang til forretning fra gatesiden. Brutte hjørner i første etasje markerer kvartalets hjørner. Inngang til butikker og annen servicevirksomhet lå sannsynligvis også i hjørnet.

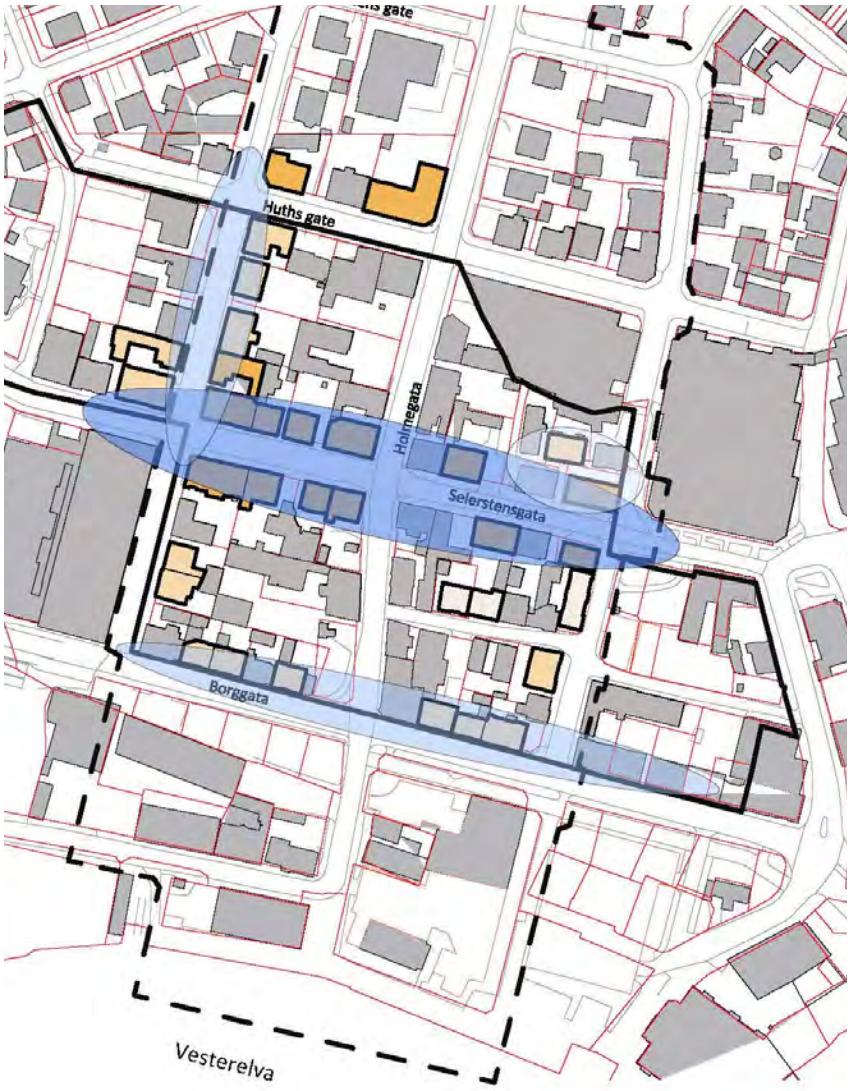
2.2.2 Bygårder i tre

De fire bygårdene i planområdet har to fulle etasjer og framstår med en noe større skala enn Sveitserhusene. Disse gårdene ligner på den klassiske 1890-gårdsbebyggelsen i Oslo, med vertikale t-post vinduer og klassiske detaljer under gesims. Detaljene under gesims er ikke lik den man finner på murbygg, men derimot fra trebygninger i dragestil. Fasadelengden varierer mellom 15 og 22 m. Også bygårdene forholder seg til kvartalsstrukturen med gateveggens beliggenhet som avgrenser bygaten og med plassering av vinduer i fasaden. Boligens innganger er fra baksiden.

2.2.3 Murhus

Det er fire murhus i planområdet. Det er bolighus som er bygget i 2 fulle etasjer. Fasadelengde varierer mellom 8 og 13 meter. Bebyggelsen forholder seg til kvartalsstruktur på samme måte som bygårdene. Werenskiolds gate 20 har i tillegg et skrått gatehjørne med inngang til butikklokaler i første etasje.

2.3 IDENTIFISERING AV BYGNINGSMILJØER MED SÆRLIG BETYDNING FOR OMRÅDETS SÆRPREG



Figur 8: Områder med spesiell betydning for opplevelse av bygningsmiljøet

Det er identifisert 4 områder som har spesiell betydning for opplevelse av området. I tillegg er det enkeltbygg som vurderes viktig for helhetsopplevelsen.

2.3.1 Seierstensgata

Seierstensgata framstår som et helhetlig bygningsmiljø. Bygningsmessige kvaliteter henger sammen med at disse byggene er en lang sammenhengende rekke av trehus fra samme tidsepoke med stiltypiske takutstikk, takvinkel, materialbruk, proporsjoner, vinduer. Som enkelt bygg kan

Werenskiolds gate 12 fremheves som en velholdt bygning med mange opprinnelige detaljer og høy representasjonsverdi.

Sveitserhusene i 1 etasje med saltak og et sentralt takoppbygg preger byrommet. At Seierstensgata samtidig er del av den historiske ferdselsåren øker verdien av å bevare bygningsmiljøets særpreg ytterligere.

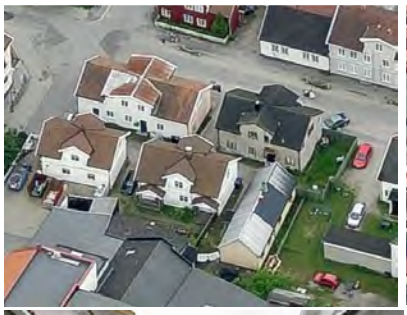
2.3.2 Werenskiolds gate mellom Seierstensgata og Huths gate

Også Werenskiolds gate framstår som et helhetlig bygningsmiljø. Noe som er spesielt med denne gaten, er at det i midten er bygget en bygård, antakeligvis i samme tidsepoke. Gården har mye til felles med f.eks. Oslos 1890-gårds bebyggelse. Denne husrekken er enhetlig i sitt uttrykk, men har samtidig en variasjon i høyder og volumer uten at det går på bekostning av helhetsinntrykket. Hjørnebebyggelsen mot Seierstensgata har mest særpreg, med det typiske kuttede hjørnet og plassering langs med Seierstensgata, som gjør at bygningene vender gavlen mot Werenskiolds gate.

2.3.3 Bebyggelse langs Borggata

Den småskala trehusbebyggelse mot Borggata avslutter småhuskvartalen mot sør og synliggjør det historiske bygningsmiljøet mot bysiden. Det historiske byrommet framstår som fragmentert siden bebyggelsen på andre siden av gaten er revet. Bebyggelsen langs Borggata er allikevel viktig som markering av det historiske bygningsmiljøet i byen og markering av Holmen mot Borggata.

2.3.4 Bygningsmiljø mellom Seierstensgata og tidligere elveløp



Bebyggelsen framstår som en husgruppe med 4 boliger og et uthus. Husgruppen er organisert både mot Seierstensgata og mot en indre adkomst som boliginngangene sannsynligvis vendte mot. Bebyggelsen grenset opprinnelig til Evjas åpne kanal, noe som fremdeles kan synes gjennom eiendomsgrensene. Betydningen av bygningsmiljøet for det offentlige gaterommet er ikke framtredende og bevaringsverdien er derfor ikke like stort som for de andre miljøene.

2.4 IDENTIFISERING AV ENKELTBYGG MED SÆRLIG BETYDNING FOR OMRÅDETS SÆRPREG

2.4.1 Murhus

Werenskiolds gate 20

Werenskiolds gate 20 er en av fire murbygninger i planområdet. Bygget har andre idealer enn sveitserhusene, men underordne seg likevel kvartalsstrukturen og har som øvrige hjørnebygg skrått hjørne. Murhuset har klassiske trekk med buet vindu i en spiss gavl i hjørnet. Vinduene har fått en omramning med dekorative elementer, som er en blanding av historiske elementer og en smak av jugendarkitektur. Fasaden er asymmetrisk, som var typisk for den nye arkitekturen. Under viser bilder fra Ålesund, man kan se at det er noen trekk som minner, selv om Werenskiolds gate har et langt enklere uttrykk. Bygget bidrar postivt til mangfold i området.

Werenskiolds gate 6 + 8

Disse to byggene ligner på viktorianske hus fra England med stor takhøyde og klassiske murdetaljer på hjørner og rundt vinduer. Tidsepoken sammenfaller med våre sveitserhus, men her har eier vært utenlands for å hente inspirasjon eller byggmesteren kanskje vært av utenlandsk opprinnelse – noe som ikke var uvanlig på denne tiden.

2.4.2 Holmengata 20

Bygningen ligger vendt mot Holmegata og tidligere elveløp og ble oppført som bryggerhus og vedskur i 1894, og hovedbygget i 1895. Bygningen har store takutstikk, utskårne motiv i gavlene og krysspostvinduer i 2.etasje, som er kjennetegn for sveitserhus. Det er stående kledning på yttervegg i 2.etg., og liggende kledning på 1.etg under med markert etasjeskiller. Bygget har fått en særpreget form da det har fulgt det opprinnelige elveløpet til Evja. Det har bevart sitt flotte særpreg og mange opprinnelige detaljer.

3 Bevarings- og utviklingskonsept for området

3.1 FLOMFARE

Det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Holmen ligger innenfor hensynssone for flomfare iht. kommunedelplanen for byområdet. Innenfor hensynssone tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom satt til kotehøyde 2,5 meter, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK. Dvs. at ny bebyggelse må ha en gulvhøyde på 2,5 meter eller at bebyggelse må kunne tåle flom.

Endringer og fortetting i området må foretas med hensyn til eksisterende bygningsstruktur og bebyggelse. Krav om tiltak som reduserer fare for skader på grunn av flom må balanseres med krav om tilpasning til det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Som tiltak mot flomfare er det foreslått å heve gulvnivå for boliger i 1. etasje med 0,5 meter over terreng. Synlig grunnmur er typisk for byggestilen og det å løfte første etasjen med 0,5 meter syns derfor akseptabelt i det eksisterende bygningsmiljøet. Samtidig vil det gi bedre bokvalitet å løfte boligetasjen noe over det offentlige gaterommet. Gulvnivå for nye boliger vil da ligge over nivået til 200-årsflom (uten klimatillegg).

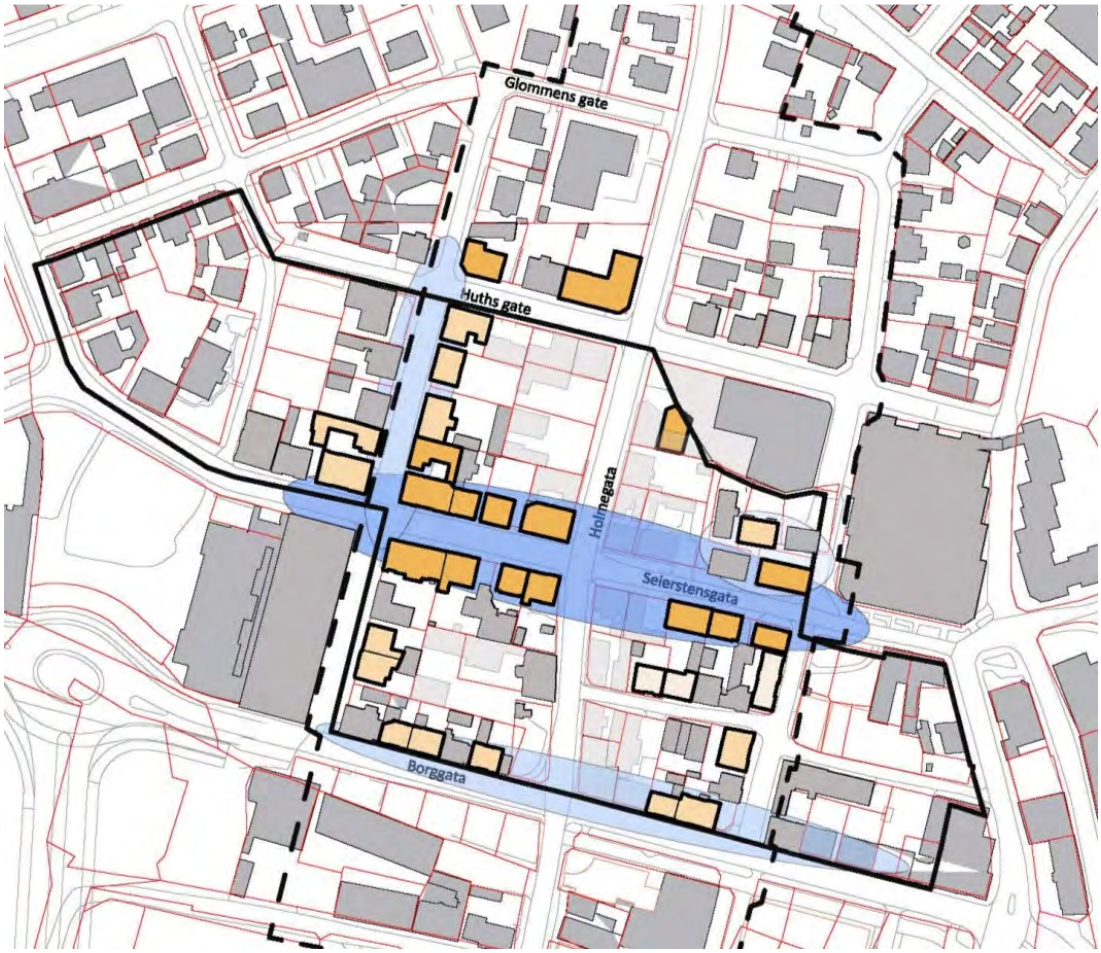
3.2 BEVARINGSKONSEPT

Verdifull bebyggelse for bygningsmiljø

Avgjørende i bevaringsstrategien er at mange av de opprinnelige bygninger beholdes. Nye bygninger skal oppleves som en komplementering og ikke som en erstatning av bebyggelse i området. Derfor omfatter reguleringsplanen for Veumbekken ikke bare parkdraget i Holmegata, men også de tilliggende småhuskvartalene som er del av det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Holmen.

Videreføring av kvartalsstruktur er grunnleggende for bevaringskonseptet. I tillegg er det identifisert bebyggelse som er spesielt verdifullt for opplevelsen av bygningsmiljøet. Bebyggelse som utgjør det helhetlige bygningsmiljø i Seierstensgata, Werenskoilds gate og Borggata er særlig viktig. Werenskiolds gate 20 og Holmegata 19 er avgjørende for at Huths gate oppleves som del av dette miljøet. Derfor foreslås det å inkludere nordre siden av Huths gate i bevaringsområdet. I tillegg skal bebyggelsen bevares som markerer kvartalsstrukturen og er særlig miljøskapende.

Intensjonen er at bebyggelse bevares i sin hovedform og at hovedelementene i bebyggelsens utvendig utseende videreføres eller tilbakeføres til det opprinnelige. Det bør ikke settes krav til bevaring av bærekonstruksjonen eller interiør for å muliggjøre at bygningene kan moderniseres innvendig og at tekniske forbedringer kan utføres.



Figur 9: Bebyggelse som foreslås regulert til bevaring (mørk gul er mest viktig)

Holmegata 20

Holmegata 20 er bygningen med mest særpreg i husrekken som er foreslått revet. Bygningen ble ført opp i 1895 i sveitserstil og har mange fine detaljer. Fotavtrykket er påvirket av plasseringen, ved siden av det gamle elveløpet. Det bør derfor drøftes om det er mulig å flytte bebyggelsen bakover, slik at den fremdeles vil utgjøre hjørnebebyggelsen i kvartalet.

Seierstensgata 18 a og Borggata 16

Seierstensgata 18 a og Borggata 16 er bebyggelse som er i analysen markert som viktig for bygningsmiljøet. Ved utvidelse av gatetverrsnitt og riving av eksisterende bebyggelse vil disse bygninger framstå i en annen sammenheng enn før. Bebyggelsen inntar hjørnetomter i kvartalsstruktur som er ønskelig å reetablere mot parkdraget. De eksisterende bygninger er lite egnet til definering av kvartalets hjørner. Et suksesskriterium for tiltaket med etablering av parkdrag i Holmegata er imidlertid at det kan bygges opp gode fasader mot parkdraget som sikrer aktivitet og sosial kontroll i det offentlige rommet. Det er derfor foreslått at Seierstensgata 18 a og Borggata 16 kan erstattes av ny bebyggelse for å markerer kvartalsstrukturen i hjørnet. Det er da også satt krav om publikumsrettet funksjon i første etasje.

3.3 FØRINGER FOR NY BEBYGGELSE

Tilpasningsarkitektur kan grovt deles i tre kategorier: stilkopiering, tilpasning eller sterk kontrast. De to ytterpunktene gir dårlige løsninger. Stilkopien fokuserer kun på estetikk, den forvansker historieforståelsen og gir forvirrende arkitektur. Den sterke kontrasten er i mange sammenhenger estetisk uheldig og underordner seg ikke det miljøet den skal forholde seg til.

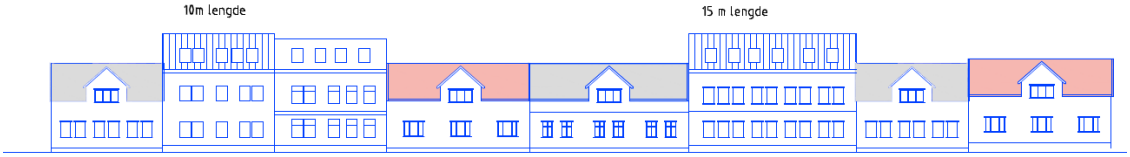
Et godt resultat må ivareta både estetikk og historisk lesbarhet. De beste løsningene ligger i de fleste tilfeller i ulik grad av tilpasning til det omliggende miljøet, fra nesten-kopien til et moderne arkitekturuttrykk. Tilpasningen kan gjelde overordnete trekk som tomtestruktur, skala og bygningstypologi, og detaljer som materialbruk, fasadekomposisjon og dekor. Hvor mange parametre som skal gjentas eller fortolkes i nybygget, vil avhenge av bygningsmiljøets sårbarhet.

På Holmen bør ny bebyggelse ha høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk som gir et godt samspill mellom gammel og ny bebyggelse. Følgende forhold bør være styrende for ny bebyggelse i Holmeområdet:

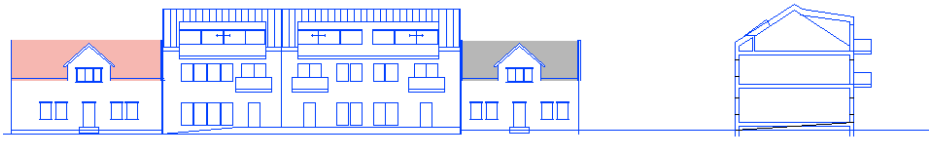
- Ny bebyggelsen skal plasseres og orienteres i forhold til kvartalsstrukturen.
- Bygningsvolumer eller fasader skal deles opp slik at de er tilpasset eksisterende bebyggelses skala.
- Ny bebyggelse skal ha skråtak mot gatesiden. Takvinkel og høyder på gesims og møne skal tilpasses slik at ny bebyggelse ikke dominerer eksisterende bebyggelse.
- Nye bygninger som definerer kvartalets hjørner skal ha en 45 graders knekk i hjørnet. Inngang til næringsvirksomhet skal være fra hjørnet.
- Nye bygninger skal framstå som trehusbebyggelse.

Reguleringsplanforslaget har søkt å finne en balanse mellom hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet, bokvalitet og tilrettelegging for en tidsriktig utvikling av områder. Prinsippet for utbygging er at ny bebyggelse skal ha en gesimshøyde på to etasjer og saltak mot det offentlige rom, dvs. gater og parkdrag. Fasadeuttrykket mot gaten og park skal i detaljeringen være tilbakeholdende for å ikke visuelt dominere over den bevaringsverdige trehusbebyggelsen. Balkonger tillates ikke mot gate. Takutstikk tillates kun for hjørnebebyggelsen, som et hjørnemotiv. Fasadeutrykket skal varieres slik at bebyggelse oppfattes som enkeltstående bygninger med maksimal fasadelengde på 15 meter.

I området hvor flere tomter kan utvikles samlet og potensialet for gode uterom er stort, er det foreslått å åpne for stor grad av takoppløft (3/4 deler takoppløft per maks. fasadelengde på 15m) mot bakgården. Det er stor frihet i utforming av fasaden i forhold til balkonger, takoppløft, vindusutforming mm, men materialvalg og maksimal fasadelengde skal videreføres. Forslag til rammer for ny bebyggelse gir en nesten fullverdig tredje etasje og mulighet for å legge inn mange kvaliteter for etablering av attraktive boliger.

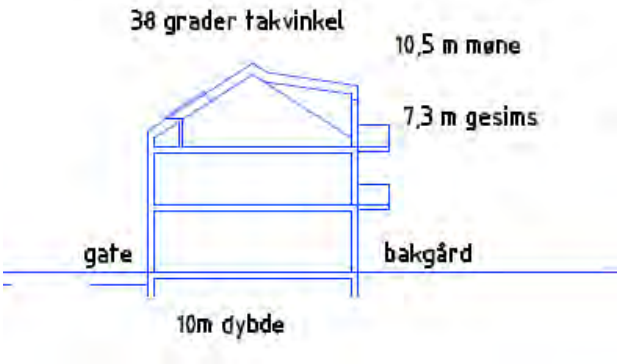


Figur 10: Prinsipp for utforming av ny bebyggelse mot det offentlige rom



Figur 11: Prinsipp for utforming av ny bebyggelse mot bakgård

Figur 12: Eksempler på bebyggelse med takutstikk på hjørner



Figur 13: Typisk snitt for transformasjonsområder med 2 etasjer og saltak mot gate og takutstikk med gesimshøyde opp til 3 etasjer mot bakgård.

Det er viktig med arkitektfaglig kompetanse ved alle nye byggesaker i området. Utbyggere bør vurdere å bruke arkitekter som kan dokumentere kompetanse på infill- og fortettingsprosjekter i bevaringsverdig bygningsmiljøer. Tett kontakt både med kommunens byggesaksavdeling og vernemyndigheter vil være viktig for å få til gode løsninger som bidra med å videreutvikle kvalitetene i området.

For å oppnå ønsket resultat, er det også viktig hvordan det offentlige rom utformes. Gatestrukturen bør reetableres. Belysningen bør vurderes helhetlig for hele Holmenområdet.

Figur 14: Utbyggingspotensial, utsnitt illustrasjonsplan for planforslag Veumbekken – Holmen, april 2015, (bebyggelse i rosa er foreslått regulert med krav om publikumsrettet funksjon i første etasje)

4 Forslag til bestemmelser

Bevaring av enkelt bygninger

Bebyggelse som er viktig for områdets særpreg er markert i plankartet og reguleres til bevaring. Målet er at bebyggelse bevares i sin hovedform og at hovedelementene i bebyggelsens utvendige utseende tilbakeføres til det opprinnelige. Det settes ikke krav til bevaring av bærekonstruksjon eller interiør.

Hensynssone – bevaring kulturmiljø

a) Bebyggelse avmerket på plankart skal bevares

Eksisterende bebyggelse avmerket på plankartet som bebyggelse som skal bevares tillates ikke revet/fjernet. Bevaringsverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares eller tilbakeføres til det opprinnelige. Ved ombygging skal hovedelementene i bebyggelsens utvendig utseende tilbakeføres til det opprinnelige. Ved reparasjon av fasader gjelder at gamle elementer i størst mulig grad skal beholdes, og at nødvendige nye skal utføres i samme materialer og med samme uttrykk som de gamle. Et skadet bevaringsverdig bygg eller deler av det kan nektes fjernet / revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig at eieren setter bygningen i stand. Dersom rivning /fjerning tillates må det dokumenteres at bygninger kan erstattes med nybygg / tilbygg som tilfører området kvaliteter på linje med bebyggelse som søkes fjernet.

b) Alle søknadspliktige tiltak på eksisterende bebyggelse skal forelegges vernemyndigheten.

Alle søknadspliktige tiltak på eksisterende bebyggelse skal forelegges vernemyndigheten til uttalelse før det fattes vedtak. Sammen med søknad skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og så langt mulig opprinnelig situasjon, begrunnelse for tiltaket og en beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

c) Kommunen skal informeres om byggearbeider

Alle utvendige byggearbeider som påvirker bygningens utseende mot offentlig gate, gatetun og park skal forelegges bygningsmyndigheter i skriftlig form. Intensjonen er å sikre at kommunen er informert om byggearbeider før de utføres og kan dermed få mulighet til å veilede utbyggerne i tilpasning av tiltak til det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

d) Ny bebyggelse i hensynssone bevaring

Det er tillatt å rive bygninger i området som ikke er vist som bevaringsverdige. Ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til bygningsvolum, proporsjoner, utforming av fasader og materialbruk. Hvis flere eiendommer slås sammen må det redegjøres for hvordan nybygg tilpasser seg områdets skala og hvordan en oppnår variasjon i

fasadeuttrykk. Ingen bygninger skal framstå med en fasadelengde lengere enn 15 m. Volumene kan kreves delt opp enten visuelt gjennom å gi inntrykk av å være flere bygninger eller ved fysisk adskillelse. Husdybde skal ikke overstige 10 meter.

e) Materialbruk

Vinduer, dører og ytterkledning skal utføres i tre.

f) Alle søknadspliktige tiltak på eksisterende bebyggelse skal forelegges vernemyndigheten

Alle søknadspliktige tiltak for oppføring av ny bebyggelse skal forelegges vernemyndigheten til uttalelse før det fattes vedtak. Sammen med søknad skal foreligge en dokumentasjon og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

g) Byggehøyder

Byggehøyder foreslås regulert med maksimal gesims til 7,5 m og er maksimal byggehøyder til 10,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For områder med større sammenhengende utbyggingspotensialet tillates det omfattende takoppløft mot bakgården, slik at bebyggelsen kan få en tilnærmet fullverdig tredje etasje.

Felles bestemmelser for småhuskvartalene

Småhuskvartalet i planområdet oppfattes som del av et bygningsmiljø på Holmen. Bestemmelsen som styrer plassering av bebyggelsen, utforming og estetikk er derfor lik innenfor og utenfor hensynssone for bevaring.

Felles bestemmelser for småhuskvartalene (i hensynssone bevaring og utenfor hensynssone bevaring):

Plassering av bebyggelse
Kvartalsstrukturen skal videreføres. Der hvor byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen mot gate og park skal bygningenes fasade ligge i formålsgrensen. Mindre avvik fra byggegrensen tillates for å oppnå variasjon i fasadeuttrykk. Ny bebyggelse kan oppføres i tomtegrense under forutsetning av at brann- og byggeforskrifter er oppfylte.

Utforming
Bebyggelsen skal ta hensyn til områdets karakter og gi gode overganger til tilgrensende bebyggelse.

Høye, lukkede sokkeletasjer mot gater eller park tillates ikke. Parkeringsanlegg, boder eller lignende tillates ikke eksponert mot offentlige gater, byrom og parker. Inn- og utkjørsler inkludert ramper skal integreres i bebyggelsen og avskjermes fra gateløp med port.

Balkonger tillates ikke plassert mot gater og park. Balkonger tillates mot bakgård. Utkragingen for balkonger begrenses til 1,5 m dybde. Svalganger tillates ikke.

Gulvnivå for boliger i 1. etasje skal ligge på ca. 0,5 m over terreng, mot det offentlige gatenettet og grøntstruktur park. Inngang til boliger skal ligge mot bakgård. Gulvnivå for publikumsrettet virksomhet skal ligge i terreng for å ivareta universell utforming. Inngang til næringsvirksomhet skal ligge mot gaten eller park med minst en inngang per virksomhet. Etasjehøyde for næringsareal i første etasje skal være minst 3,5m.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 33 og 38 grader mot offentlige rom som gater og park.

Kvartalets hjørner i småhuskvartalet skal ha en knekk på 45 grader.

Takoppløft tillates som ikke mot gaten. Unntak er takoppløft som markerer kvartalets hjørner, som hjørnemotiv.

Gjerder og murer kan tillates oppført etter at særskilt tillatelse er gitt. Disse skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

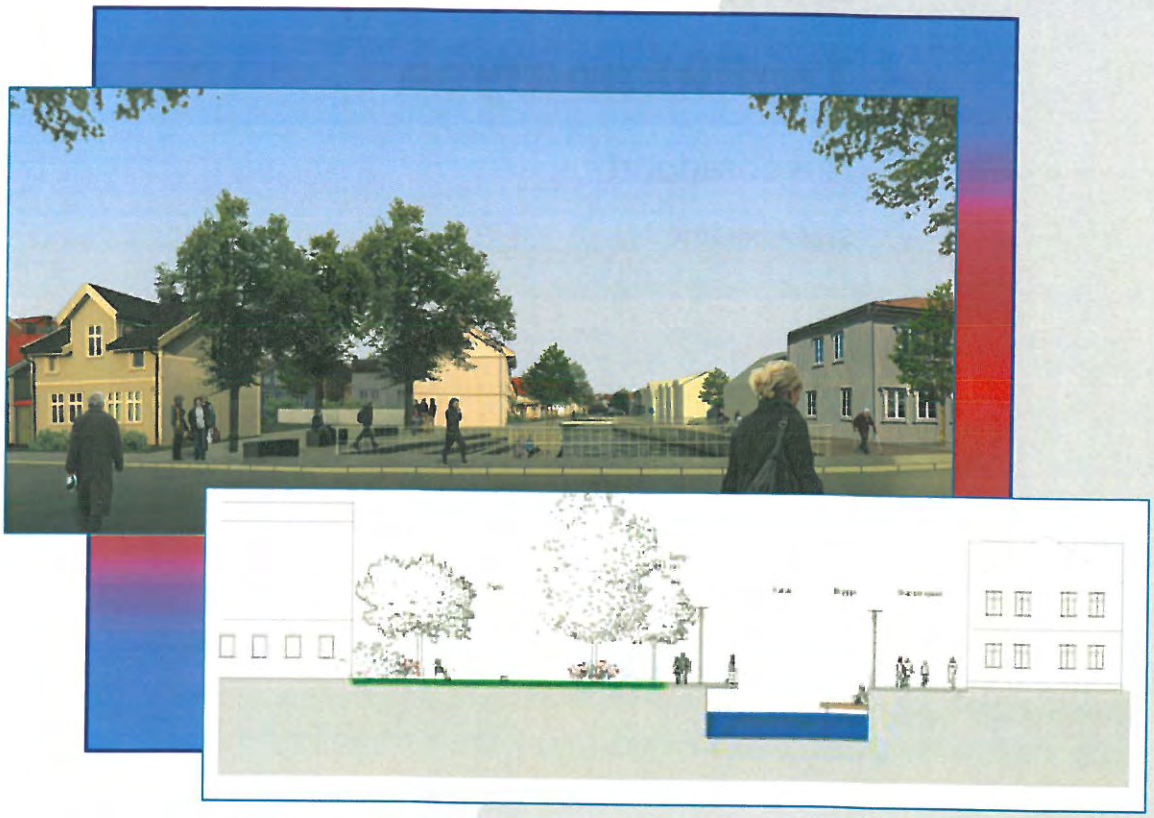
FREDRIKSTAD kommune

Åpning av Veumbekken, og stenging av Holmegata i Fredrikstad

Trafikkanalyse

Rapport

September 2010



COWI

COWI AS
Grensev. 88
Postboks 6412 Etterstad
0605 Oslo

Telefon 02694
www.cowi.no

FREDRIKSTAD kommune

Åpning av Veumbekken, og stenging av Holmegata i Fredrikstad

Trafikkanalyse

Hovedrapport

September 2010

Oppdragsnummer:	131605
Dokument nr.	1
Versjonsnr.	1
Utgivelsesdato	29.09.2010
Utarbeidet	Rolf Marstein
Kontrollert	
Godkjent	

Innholdsfortegnelse

1	**Trafikkavviklingen i år 2013**	**3**
1.1	Trafikkbelastningen	3
1.2	Vegnettet i år 2013	3
1.3	Veumbekken, om prosjektet	5
2	**Trafikkavviklingen i år 2013**	**6**
2.1	Konsekvens av ny bro til Kråkerøy	6
2.2	Holmegata i år 2013	7
3	**Trafikkberegninger for åpning av Veumbekken**	**9**
3.1	Stenging av Holmegata uten andre tiltak	9
3.2	Holmegata og Gutzeits gate stengt	10
3.3	Etablering av ny gate	11
4	**Oppsummering/problemstilling**	**13**

Vedlegg:

Forord

COWI AS har fått i oppdrag fra Fredrikstad kommune å vurdere konsekvensene av å stenge "nedre del" av Holmegata mellom Borggata og Idrettsvegen.

Veumbekken går i dag i kulvert langs Holmegata til utløpet i Vesterelva (Glomma). Kulverten er i svært dårlig forfatning og må erstattes innen kort tid. Nå vurderer en å åpne bekken igjen, og gjøre bekken/Holmegata til et grøntdrag gjennom området. All biltrafikk vil i så fall bli fjernet fra den aktuelle strekningen av Holmegata.

Kommunen ønsker utredet konsekvensene av å stenge Holmegata uten andre tiltak. Videre ønskes en utredning av to forskjellige gatereguleringer: Konsekvensene av å stenge Gutzeits gate mellom Teglverksveien og Borggata i tillegg til Holmegata, og konsekvensene av å tilrettelegge for at Oslogata, Teglverksveien og en ny lenke ned til Borggata skal erstatte Holmegata.

Trafikkberegninger i Contrammodellen for Fredrikstad skal danne grunnlag for utredningen og de trafikale vurderingene. I trafikkberegningene skal en legge til grunn at ny bro til Kråkerøy med tilhørende vegnett er etablert, og at Rv 110 mellom Simo og Ørebekk har fått fire felt.

Fredrikstad kommunes representant har vært Hallvard Romundset og prosjektansvarlig og utførende hos COWI har vært Rolf Marstein som har utført beregningene i trafikkmodell og skrevet rapporten.

Oslo 29. september 2010

1 Trafikkavviklingen i år 2013

1.1 Trafikkbelastningen

Trafikkprognosen for år 2013, nå tre år frem i tid, er også i flere andre trafikkutredninger blitt lagt til grunn for beregningene. Årsaken er at en forventer at Rv 110 har fått fire felt mellom Simo og Ørebekk til år 2013, og at ny Kråkerøyforbindelse er blitt åpnet. Dermed vil en få tatt med de trafikale konsekvensene av disse prosjektene i trafikkberegningene.

Denne trafikkprognosen "har i seg" vegdirektoratets prognose, prognosen for utviklingen av Værste og en prognose for de trafikale konsekvensene av forventet utbygging i kommunen.

1.2 Vegnettet i år 2013

Vegnettet som legges til grunn i beregningene er dagens vegnett, Kråkerøyprosjektets 1. utbyggingstrinn og prosjektet fire felt på strekningen Simo - Ørebekk.

Kråkerøyprosjektet
Forventet åpning for Kråkerøyprosjektet er i mars-april neste år (2011).

Da åpnes ny bro til Kråkerøy (Seiersten-Værste), Bjølstadfjell tunnel og ny veg til Glombo.

På "bysiden" opprustes Mosseveien med to rundkjøringer og kollektivfelt fra Floaveien til Innfartsåra (figur 1.1).

Figur 1.1: Opprusting av Mosseveien

Simo - Ørebekk

Det vil trolig bli startet planleggings- og reguleringsarbeid for denne strekningen i inneværende år. Men åpning forventes ikke før i år 2013.
I forbindelse med reguleringsplanen for Seut ble det gjennomført en mulighetsstudie for utviding av Rv 110 til fire felt på strekningen Simo - Ørebekk. Dette er trolig det eneste som foreløpig foreligger omkring denne strekningen, og det er benyttet som grunnlag for å kode vegnettet i modellen.

Figur 1.2 viser strekningen fra Simo (nederst) til Ørebekk (øverst).

Langs industriområdet på Seut vil to nye kjørefelt måtte legges på vestsiden av eksisterende veg på grunn av jernbanen.

I Ørebekkområdet gjør eksisterende aktiviteter det naturlig å plassere nye kjørefelt øst for eksisterende veg.

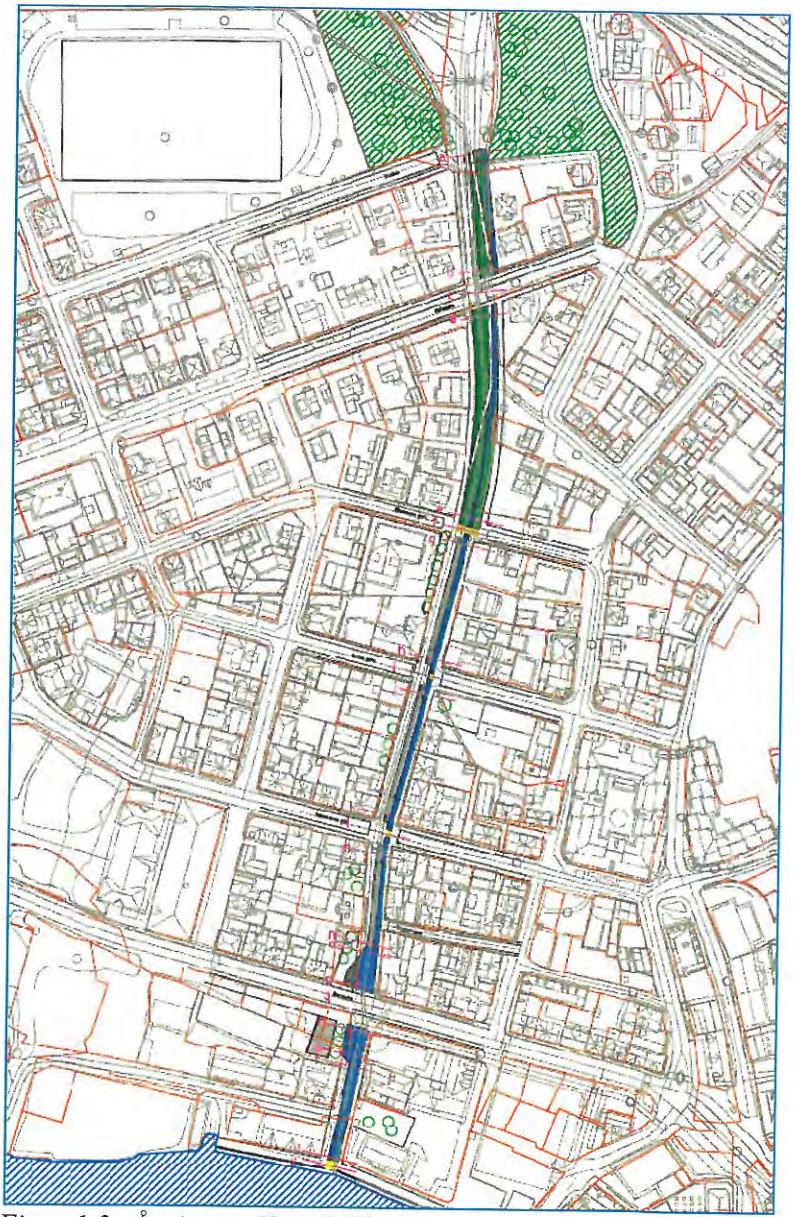
Figur 1.2: Rv 110 fire felt - en mulig utforming

Trafikkbelastningen i krysset Holmegata/Borggata er i dag relativt høy i rushet. Når den nye broen åpner blir trafikkbelastningen i dette krysset så høy at krysset ikke vil fungere tilfredsstillende. I beregningene for år 2013 har vi forutsatt at dette krysset vil bli signalregulert. Krysset har derfor i modellberegningene høyere kapasitet enn dagens kryss.

1.3 Veumbekken, om prosjektet

Veumbekken vurderes åpnet fra (gaten) Stadion til elva. På strekningen mellom Stadion og Oslogata flyttes eksisterende veg mot vest. På strekningen fra Oslogata til Borggata fjernes eksisterende gate helt til fordel for bekken, gang- og sykkelveg og grøntdrag.

En oversikt over prosjektet er vist i figur 1.3.



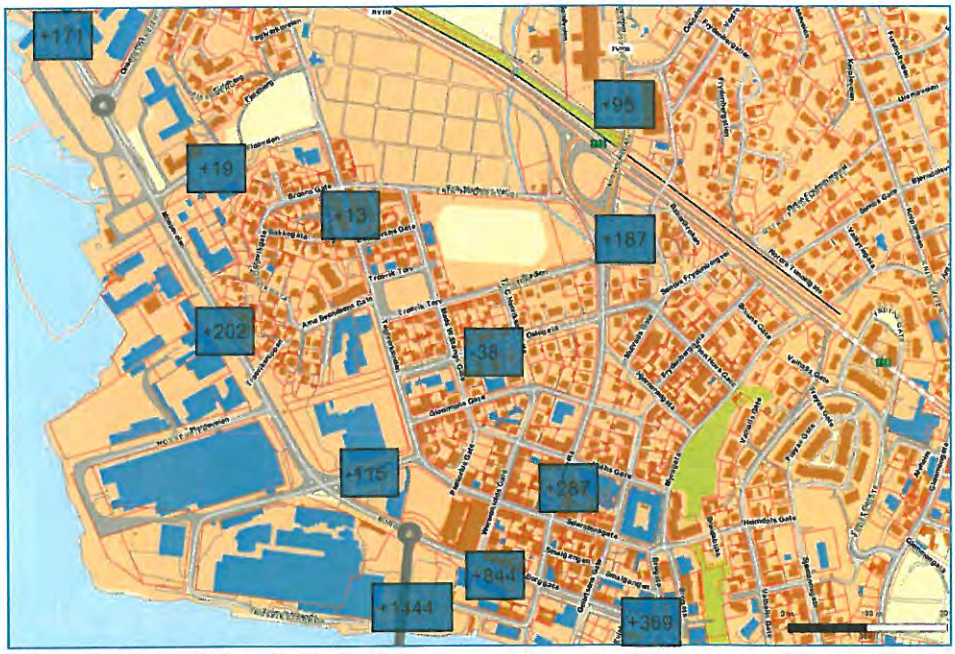
Figur 1.3: Åpning av Veumbekken

2 Trafikkavviklingen i år 2013

2.1 Konsekvens av ny bro til Kråkerøy

Figur 2.1 viser forventet trafikkendring i Holmegata og tilstøtende områder i år 2013 som følge av den nye broen til Kråkerøy (blå bokser).

I år 2013 forventer vi at den nye broen vil få en trafikkbelastning på 1444 kjt i dimensjonerende time (i ettermiddagsrushet).



Figur 2.1: Trafikkendring i Holmenområdet som følge av ny bro (kjt/t i år 2013)

Holmegata vil nærmest Borggata få en trafikkøkning på +287 kjt/t, i midtre del +187 kjt/t og nord for Rv 110 +95 kjt/t.

Borggata vil på strekningen mellom veg fra ny bro og Holmegata få en trafikkvekst på +844 kjt/t og mellom Holmegata og Storgata en trafikkvekst på +369 kjt/t. Mosseveien vil øst for veg fra ny bro og Onsøyveien få en trafikkvekst på +202 kjt/t, og inn mot rundkjøringen ved Simo +171 kjt/t.

Trafikkberegningen viser at en del av vegnettet vil bli hardt belastet, og en del av eksisterende trafikk vil måtte finne seg nye kjøreruter når broen åpner. Når

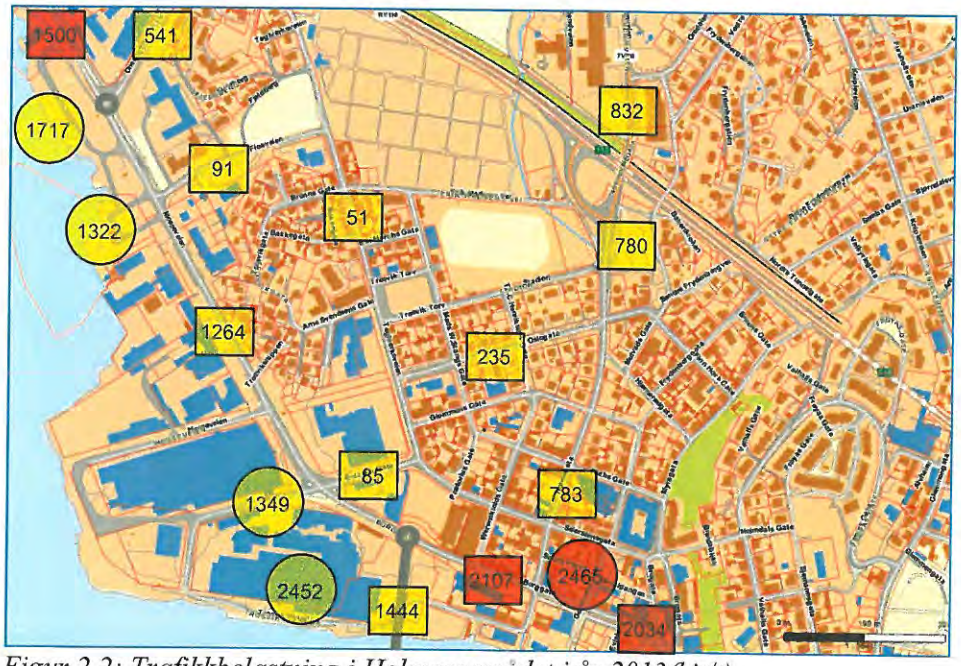
ny bro åpner vil en del av eksisterende trafikk bli fortrengt fra området, og det nære vegnettet vil ikke få så høy trafikkvekst som trafikkbelastningen på den nye broen i utgangspunktet skulle tilsi.

Det legges opp til å tilføre en eksisterende tofeltsveg (Borggata - Mosseveien), som er nær kapasitetsgrensen i rushet, en trafikkmengde som i seg selv overskrider (>1400 kjt/t) grensen for akseptabel trafikkbelastning på en tofeltsveg.

2.2 Holmegata i år 2013

Figur 2.2 viser trafikkbelastningen i Holmegata og i tilstøtende områder i år 2013 med det nye vegnettet. Det nye vegnettet består på "bysiden" av ny firefelts bro til Kråkerøy, ny stor rundkjøring i kryss mellom gate fra ny bro og Mosseveien/Borggata og en ny rundkjøring i krysset Mosseveien/Onsøyveien.

I forklaringen til denne og de etterfølgende figurene har vi brukt en notasjon der kryssbelastningene blir vist inne i en sirkel, mens strekningsbelastningene blir vist i rektangulære bokser. Når trafikkbelastningen ikke overstiger akseptable verdier er bakgrunnsfargen gul. Når trafikkbelastningen vurderes som for høy er bakgrunnsfargen rød.



Figur 2.2: Trafikkbelastning i Holmenområdet i år 2013(kjt/t)

Figur 2.2 viser at vi forventer at trafikkbelastningen vil bli for høy i Borggata på begge sider av kryss med Holmegata. Trafikkbelastningen her vil bli som på strekningen Simo - Ørebekk i dag. Vi venter også en uønsket høy trafikkbelastning i Mosseveien inn mot Simorundkjøringen (strekningen Onsøveien - Simo).

Krysset mellom Borggata og Holmegata, som vi i beregningen har forutsatt ombygd til signalanlegg, vil få for høy trafikkbelastning. Erfaringsmessig kan en få et trearmet signalanlegg med lite fotgjengertrafikk til å avvikle ca 2200 kjt/t tilfredsstillende. Dette er imidlertid under forutsetning av at det er plass til

nødvendige breddeutvidelser i alle tilfarter i kryssområdet. Og det har vi trolig ikke i dette krysset selv om vi har forutsatt dette i beregningen.

Det er grunn til å forvente utilfredsstillende trafikkforhold i krysset Borggata/Holmegata, og for høy trafikkbelasting i Borggata på strekningen fra ny bro til kryss med Storgata, etter at ny bro til Kråkerøy er blitt åpnet.

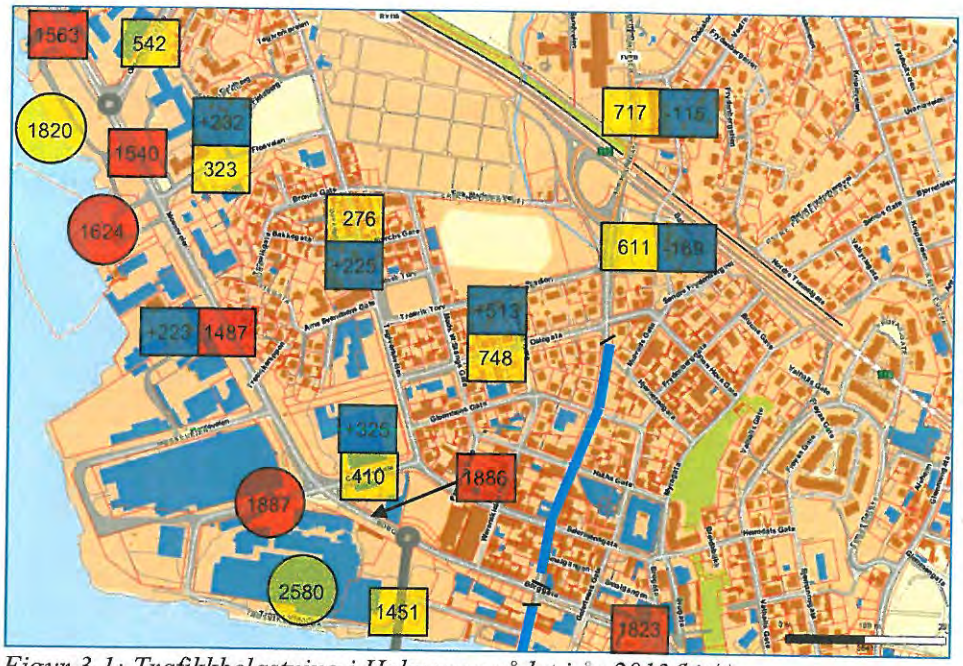
Det er behov for å utvide Borggata til fire felt for å utnytte ny bro og for å unngå a flytte trafikk til andre områder. Samtidig er det vanskelig a opprettholde krysset mellom Borggata og Holmegata uten å gjøre inngrep i bebyggelsen.

Det er nærliggende å tenke at Innfartsåra bør opprustes til å avlaste Mosseveien og Borggata.

3 Trafikkberegninger for åpning av Veumbekken

3.1 Stenging av Holmegata uten andre tiltak

Figur 3.1 viser hvordan trafikken vil fordele seg dersom en velger å stenge Holmegata mellom Stadion og Borggata uten øvrige tiltak. De blå boksene viser endringene i trafikkvolumet som en følge av å stenge nedre del av Holmegata.



Figur 3.1: Trafikkbelastning i Holmenområdet i år 2013(kjt/t)

Trafikken i Borggata på sentrumssiden av broa vil få redusert trafikkbelastningen fra ca 2100 kjt/t til 1823 kjt/t. 1823 kjt/t er fortsatt alt for mye trafikk for en tofeltsgate (Veg- og gatenormalen: < 1400 kjt/t).

Mosseveien vil som følge av stengningen få økt trafikkbelastning i de sentrumsnære delene, og hele Mosseveien/Borggata mellom Storgata og Simo vil få uønsket høy trafikkbelastning.

Mye av trafikken som før stenging benytter i Holmegata vil etter en stengning bli avvist fra området. Likevel vil trafikken øke med ca 500 kjt/t i Oslogata til

748 kjt/t, i Teglverksveien syd og Gutzeits gate vil trafikken øke med ca 300 kjt/t til 410 kjt/t og i Teglverksveien nord/Floaveien med ca 230 kjt/t til 323 kjt/t.

Kryssene mellom Gutzeits gate/Mosseveien og Floaveien/Mosseveien vil bli overbelastet. Med denne trafikkbelastningen er det vanskelig å tenke seg disse kryssene uten en full kanalisering. Særlig venstre utsving fra sideveg til Mossevegen vil det være liten kapasitet for i rushet. Dette vil avstedkomme omkjøring (høyresving ut) med en god del U-svinger i rundkjøringen Onsøyveien/Mosseveien.

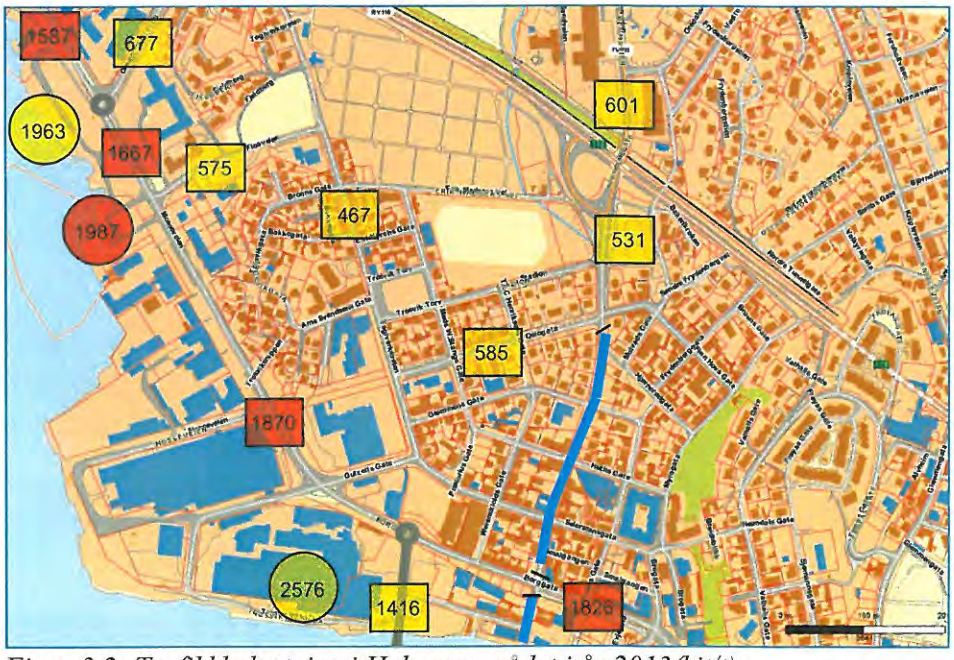
Trafikkmengden gjennom Holmenområdet vil minke. Men mye av trafikken som tidligere gikk i Holmegata vil overføres til Oslogata, Teglverksveien, Gutzeits gate og Floaveien. Kryssene Gutzeits gate/Borggata og Floaveien/Mosseveien vil bli overbelastet.

De to kryssene bør signalreguleres eller bygges om til rundkjøringer. Trafikkbelastningen vil bli for stor til at kanalisering alene vil gi tilstrekkelig kapasitet.

Innfartsåra bør opprustes til å avlaste Mosseveien og Borggata.

3.2 Holmegata og Gutzeits gate stengt

Et alternativ som også vurderes er å stenge Gutzeits gate i tillegg til Holmegata. Da vil det være Oslogata, nordre del av Teglverksveien og Floaveien som erstatter Holmegata.



Figur 3.2: Trafikkbelastning i Holmenområdet i år 2013(kjt/t)

I denne løsningen vil Borggata - Mosseveien få uønsket og svært høy trafikkbelastning mellom Floaveien og Storgata. Også videre ut mot Simo vil Mosseveien få for høy trafikkbelastning.

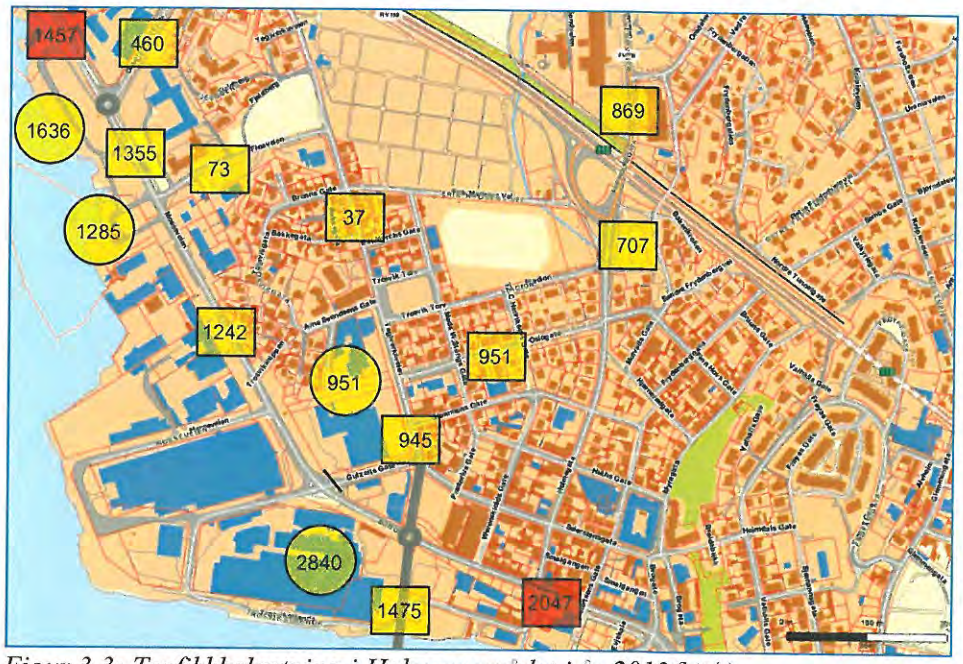
Kryssene vil fungere godt med unntak av krysset Floaveien/Mosseveien. Dette krysset bør bygges om til signalanlegg eller rundkjøring. Gatene som vil erstatte Holmegata vil få en trafikkbelastning tilsvarende det Holmegata har i dag (5-600 kjt/t i rushet).

Dette alternativet vil kreve at en oppruster krysset Floaveien/Mosseveien, og at en oppruster Innfartsåra til å avlaste Borggata - Mosseveien.

3.3 Etablering av ny gate

I denne løsningen stenges Gutzeits gate og erstattes av en ny gate mellom Borggata og Teglverksvegen. Den nye gata forutsettes knyttet til Borggata som en fjerde arm i rundkjøringen der gaten fra ny bro til Kråkerøy kommer inn.

Floaveien forutsettes å forbli åpen mot Mosseveien. Gutzeits gate forutsettes å bli stengt mot Mosseveien. Traseen for den nye gaten er vist i figur 3.3.



Figur 3.3: Trafikkbelastning i Holmenområdet i år 2013(kjt/t)

Det vil bli Oslogata, Floaveien syd og den nye gaten som skal erstatte Holmegata.

I denne løsningen vil Borggata mellom kryss med ny gate til Kråkerøy og kryss med Storgata få en for høy trafikkbelastning. Også siste del av Mosseveien inn mot Simorundkjøringen vil få for stor trafikkbelastning, som i de øvrige alternativene.

Den nye firearmede rundkjøringen vil få en trafikkbelastning på 2840 kjt/t. Dette er å oppfatte som en relativt lav trafikkbelastning i et kryss som bør kunne avvikle rundt 4500 kjt/t.

Kryss mellom Floaveien og Mosseveien vil få en trafikkbelastning på 1285 kjt/t. Her er en kommet opp i en trafikkbelastning der en ønsker kanalisering i krysset (dråpeøy i sideveg, venstresvingefelt i hovedveg) selv med lite trafikk i sidevegen.

Vegnettet som skal avlaste Holmegata i dette alternativet (ny gate, del av Teglverksvegen og Oslogata) vil få en trafikkbelastning på ca 950 kjt/t. Dette er mer enn Holmegata vil få i dagens trafikksituasjon med forutsetning av signalanlegg i krysset Holmegata/Borggata (ca 780 kjt/t).

Alternativet gir god kontakt mellom ny bro og Holmenkrysset på Innfartsåra. Dette viser trafikkbelastningen på vegnettet som erstatter Holmegata. Løsningen gir lavest trafikkbelastning i østre del av Mosseveien.

Alternativet krever kanalisering i krysset Floaveien/Mosseveien. Det krever også fire felt i Borggata mellom kryss med veg fra ny bro og kryss med Storgata.

Innfartsåra, fra Simo til St. Croix, bør opprustes til å avlaste Mosseveien og Borggata. En trafikkbelastning i deler av Borggata på over 2000 kjt/t vil bli en utfordring.

4 Oppsummering/problemstilling

Når ny bro til Kråkerøy åpnes vil mye ny trafikk føres inn på et gatenett som allerede er kraftig belastet i rushene (Borggata og Mosseveien). Trafikkbelastningen i Holmegata mellom Borggata og Innfartsåra vil også øke.

Borggata vil få omtrent like høy trafikkbelastning som Innfartsåra nå har mellom Simo og Ørebekk. Krysset mellom Holmegata og Borggata vil ikke kunne fungere uten en ombygging som trolig medfører sanering av bebyggelse i kryssområdet. Bare en rundkjøringsløsning vil trolig kunne fungere tilfredsstillende.

En stengning av Holmegata og fjerning av kryssproblematikken i krysset Holmegata/Borggata virker trafikkteknisk svært fornuftig. I Borggata vil en likevel sitte igjen med for mye trafikk i rushet, og det er nærliggende å tenke at Innfartsåra bør opprustes til å avvikle mer trafikk for å avlaste Borggata og Mosseveien.

Holmegatas funksjon med å gi direkte tilgang til Innfartsåra fra Mosseveien/Borggata, nå med tillegg av trafikk fra Værsteområdet og Kråkerøy, synes enda viktigere enn før. Dette for å redusere transportarbeidet, avlaste Simorundkjøringen og avlaste sentrum for gjennomkjørende trafikk.

I dette bildet virker det siste alternativet, med stenging av Holmegata og etablering av en ny gate, trafikkteknisk vesentlig bedre enn de øvrige forslagene. Dette fordi en firearmet rundkjøring vil gi god krysskapasitet, færre kryss i Borggata/Mosseveien og fordi det også vil gi den beste forbindelsen mellom den nye rundkjøringen og Innfartsåra.

Trafikkteknisk er det få betenkeligheter med å fjerne Holmegata så lenge det kan etableres en ny forbindelse mellom Borggata eller Mosseveien og Innfartsåra som erstatter Holmegatas funksjon i trafikkbildet uten å introdusere nye trafikkproblemer. Det siste alternativet, med etablering av ny gate mellom Mosseveien/Borggata og Teglverksveien, ligger nærmest opp til denne målsettingen.

VEDLEGG

Endringer av planforslag for Veumbekken – Holmen med bakgrunn i planforslag for Trosvikstranda

Innledning

Endringer i planforslag for Veumbekken – Holmen er gjennomført med bakgrunn i bystyrevedtak:

Bystyrets vedtak 11.02.2021:

1.	Foreliggende forslag til detaljregulering for Veumbekken-Holmen ivaretar i tilstrekkelig grad føringer gitt i strategi 2 i DIVE-analyse for Holmen, datert 23.05.17
2.	Vedlagte kartutsnitt (vedlegg 7) viser bygg som skal vurderes underlagt et sterkere vern, alternativt ved flytting. Berørte grunneiere involveres i prosessen
3.	Det forutsettes at reguleringsplanarbeidet for Veumbekken-Holmen samordnes og kan justeres/tilpasses pågående reguleringsplanarbeid for Trosvikstranda. Ved eventuelle justeringer skal fortsatt formål i plankart arealdel legges til grunn.
4.	I det videre arbeidet med reguleringsplanen må man knytte til seg naturfaglig kompetanse slik at man sikrer at løsningen reetablerer det biologiske mangfoldet i selve kanalen, og om mulig også sikrer leveforhold for fisk.

Siden endringer er vesentlige legges planen ut på ny høring. Reguleringsplan for Veumbekken – Holmen er justert, og planforslag for Trosvikstranda er nå innarbeidet i planforslag for Veumbekken – Holmen. Notatet belyser både endringer og konsekvenser av endringer.

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
1	2024-04-23	Til bruk	beb	anhøi	beb

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Bakgrunn

Planlegging for åpning av Veumbekken og etablering av en grønn korridor i Holmegata har foregått siden 2006. Bakgrunn for prosjektet var behov for nødvendig rehabilitering av kulverten for Veumbekken og eksisterende infrastruktur for vann- og avløp i Holmen-området. Planen forutsetter at noen bygninger innenfor hensynssone bevaring rives for å gi det nødvendige tverrsnittet for etablering av en åpen kanal. Holmegata transformeres fra gate til park og tverrsnittet istandsettes for opphold og ferdsel av myke trafikanter. Planen er forankret i de overordnete planene til Fredrikstad kommune om å transformere Fredrikstad til en grønnere by, som møter lokale og globale miljø- og klimautfordringer med bærekraftige løsninger. Den nye blågrønne strukturen skal forbedre kapasiteten for avrenning av flom. Den vil også styrke et bynært friluftsliv og klimavennlig transport. Transformasjon fra gate til park er samtidig et viktig virkemiddel til å forbedre levekår i Holmen-området.

Oppstart av reguleringsarbeidet ble kunngjort i mars 2014 og planforslaget lå ut til offentlig ettersyn i 2015 og til begrenset høring i 2016. Like i forkant av sluttbehandling av planen ble saken satt på vent for å utarbeide en DIVE-analyse i tråd med innspill fra byantikvaren. Planforslaget for Veumbekken-Holmen er blitt behandlet i bystyret flere ganger. Bystyrevedtakene fra 2018 og 2021 gir føringer for at planforslaget fra 2016 skal legges til grunn for det videre arbeidet. Bakgrunn, mål og visjon for planarbeidet er dermed uendret og planforslaget videreføres i stor grad som tidligere foreslått. Endringene er relatert til styrket vern i bevaringsområdet Holmen og samordning av planforslaget for Veumbekken- Holmen med planarbeidet for Trosvikstranda. Rammebetingelsen for utforming av Borggata er endret fra firefeltsvei, til tofeltsvei med sykkelfelt.

Planområdet for Veumbekken-Holmen går gjennom utbyggingsområdet Trosvikstranda, sør for Borggata. Planforslaget for Veumbekken-Holmen som det forelå i 2016, definerer grensesnitt mellom parkdraget i Holmegata og byggeområdet på Trosvikstranda, noe som var omforent med tidligere grunneier. Hovedideen var at parken skulle åpne seg mot elverommet. Dette ble også videreformidlet under møter med befolkningen, myndigheter og politikerne. Etableringen av en grønn korridor i forbindelse med åpning av Veumbekken er det sentrale avbøtende tiltaket for å kunne rive i bevaringsområdet på Holmen og som skal sikre opplevelsen av sammenhengen mellom bevaringsområdet på Holmen og elverommet.

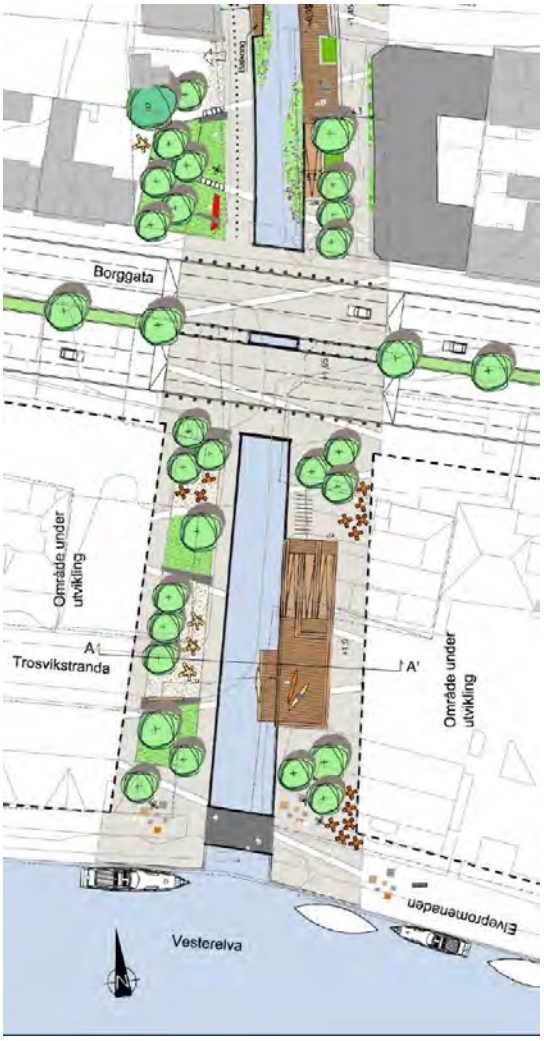
Den nye prosjekteieren på Trosvikstranda har nå utarbeidet et planforslag som foreslår en betydelig innsnevring av parkdraget der bevaringsområdet på Holmen møter Trosvikstranda. Reguleringsplanene for Trosvikstranda og Veumbekken – Holmen er noe justert slik at planforslagene nå ser like ut for arealet som går gjennom Trosvikstranda.

Figur 1: Planområdet for Veumbekken - Holmen og Trosvikstranda overlapper. Begge planer skal ivareta grøntdrag mellom marka og Vesterelva

2 Endringer i planforslag for Veumbekken

Forslagsstiller for planforslaget for Veumbekken har endret formålsgrensen i tråd med planforslaget for Trosvikstranda. Følgende endringer er innarbeidet i planforslag for Veumbekken-Holmen:

- Innsnevring av grøntdraget gjennom Trosvikstranda i koblingspunkt mellom bevaringsområdet på Holmen og Trosvikstranda. Tverrsnittet reduseres fra 30 m til 21 m.
- Endret avgrensning av grøntdraget sør for Borggata
- Endret linjeføring av kanalen
- Mulighet for etablering av bro over kanalen mellom elvepromenaden og Borggata
- Holmen gate 2 og Trosvikstranda 9 må ikke rives for å sikre åpningen av kanalen
- Ny hensynssone infrastruktur
- Endret regulering Borggata
- Endret avgrensning av midlertidig anleggsområde



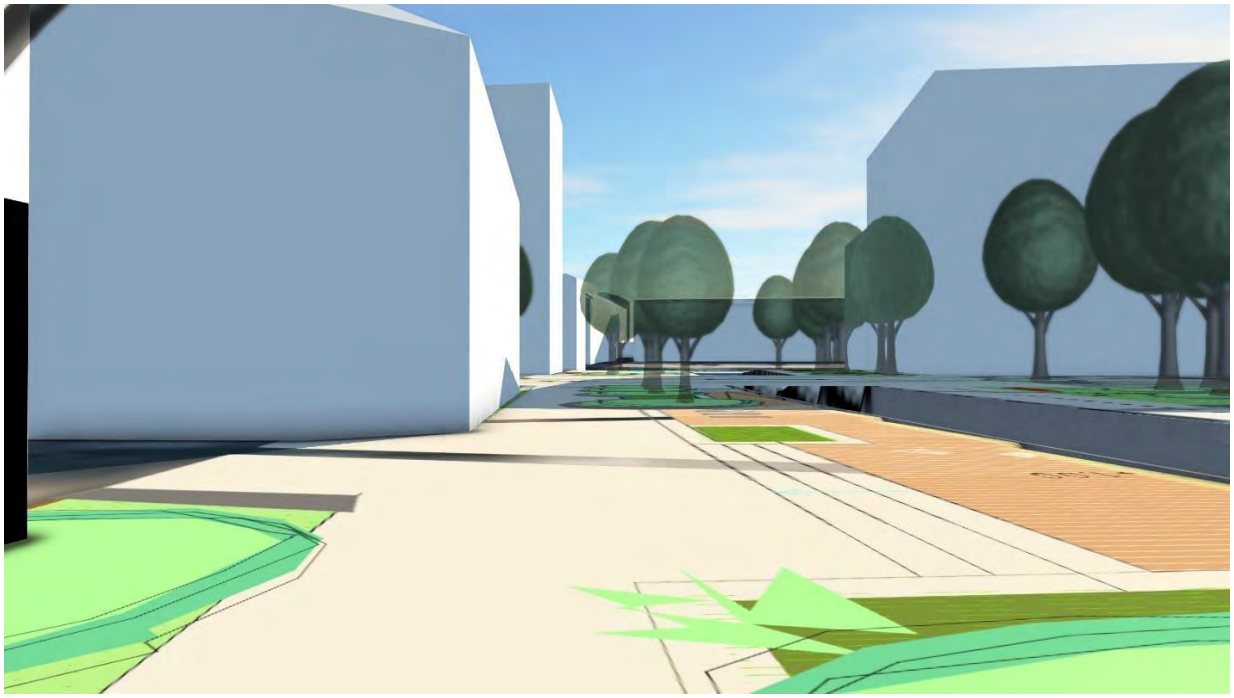
Figur 2: Illustrasjonsplan Veumbekken-Holmen ved offentlig ettersyn 2015/2016 (I illustrasjonen er Borggata fremdeles vist som 4-feltsvei.)

Figur 3: Illustrasjon Trosvikstranda, datert den 02.02.24 .

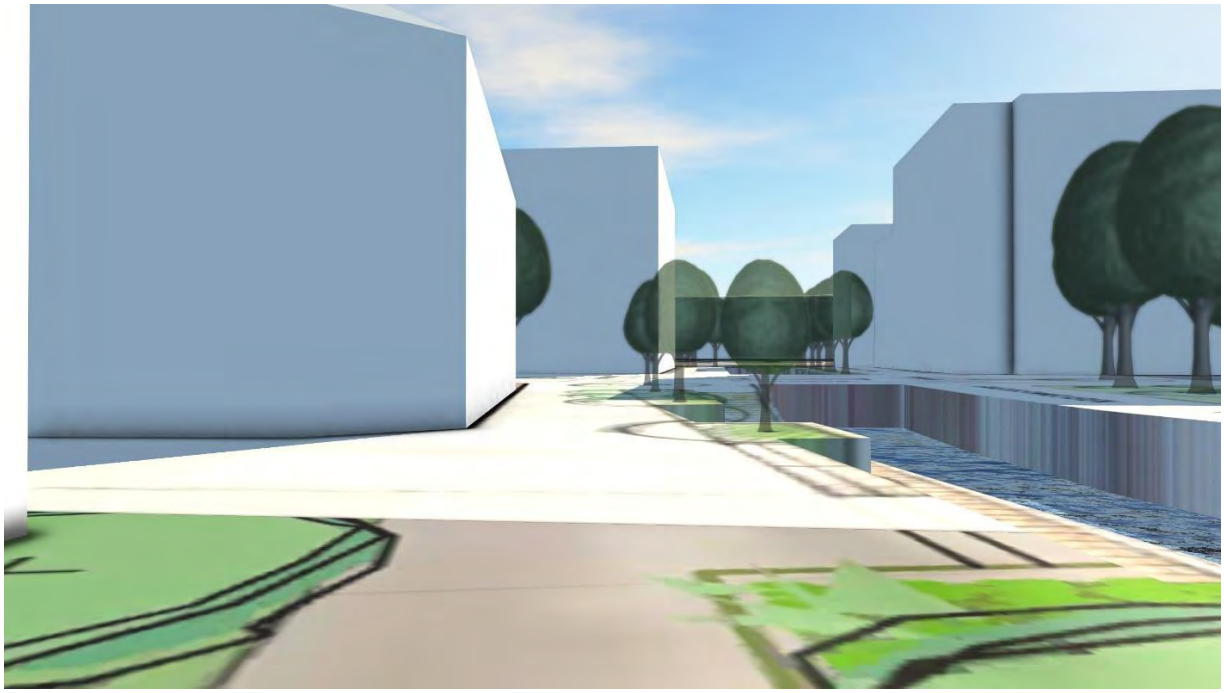
Figur 4: Revidert planforslag, endret avgrensing av grøntdraget, endret linjeføring av kanalen.

Figur 5: 3-d modell som visualiserer planforslag for Veumbekken-Holmen fra 2016 (bebyggelse på Trosvikstranda er ikke detaljert ennå)

Figur 6: 3-d modell som visualiserer planforslag for Veumbekken-Holmen med innarbeidet planforslag for Trosvikstranda fra 2024.



Figur 7: Siktakse øst for kanalen mot elverommet, planforslag for Veumbekken – Holmen fra 2016



Figur 8: Siktakse øst for kanalen mot elverommet og planforslag for Trosvikstranda fra 2024. Ny bebyggelse står i siktaksen mot elverommet.

2.1 Innsnevring av grøntdraget

2.1.1 Hensynet til utbyggingskonsept på Trosvikstranda

Innsnevring av grøntdraget sør for Borggata gjør at det foreslåtte utbyggingskonsept og utbyggingsvolum for transformasjonsområdet kan opprettholdes slik det blir foreslått i planforslaget for Trosvikstranda.

2.1.2 Hensynet til bevaringsområdet på Holmen

Bevaringsområdet på Holmen er et av byens viktigste trehusbyområder, og det er stilt strenge krav til bevaring av dagens skala i bevaringsområdet i planforslaget. Samtidig er det stor skalaforskjell mellom den småskala bebyggelsen på Holmen og den foreslåtte utbyggingen på Trosvikstranda, som vil kunne oppleves som en barriere mot elverommet. En viktig funksjon av grøntdraget mellom Holmenområdet og Vesterelva er derfor å sikre sammenhengen mellom bygningsmiljøet på Holmen og elverommet.

- Høy bebyggelse i transformasjonsområdet vil i kombinasjon med en redusert lysåpning forsterke opplevelsen av skalaforskjellen og dermed forsterke barrierevirkningen.
- Ny bebyggelse i planforslaget til Trosvikstranda er foreslått i samme korridor som bebyggelsen i bevaringsområdet som må rives nord for Borggata. På østsiden av kanalen vil ny bebyggelse stå i siktaksen mot elverommet, slik at parkdraget vil oppfattes som avsluttet i Borggata. (se også figur 8)
- Innsnevringen av grøntdraget i koblingspunktet mellom bevaringsområdet på Holmen og Trosvikstranda svekker sammenhengen mellom bevaringsområdet på Holmen og elvelandskapet.
- For vurdering av konsekvenser for bylandskapet med bakgrunn i skalaforskjellen mellom utbyggingsområdet på Trosvikstranda og bevaringsområdet Holmen henvises til planforslag for Trosvikstranda.

2.1.3 Hensynet til offentlig grønnstruktur

Etablering av grønnstrukturen er en viktig del av kommunens strategi med å bygge om Fredrikstad til en grønn og bærekraftig by. Det er derfor forankret i gjeldende kommuneplan.

Flere bilfrie forbindelser vil styrke miljøvennlig transport. Økt tilgjengelighet til rekreasjonsarealer og grønne forbindelser i sentrum vil øke livskvaliteten og styrke folkehelsen. Det er store, offentlige investeringer knyttet til åpningen av kulverten og etableringen av en ny grønnstruktur i Holmegata. Prosjektet har et høyt ambisjonsnivå for å nettopp bli mer enn et rent infrastrukturtiltak, og gi varige verdier tilbake til befolkningen i Fredrikstad. Parkdraget vil styrke sammenhengen mellom Trosvikstranda, Holmen og boligområdene langs parkdraget helt fram til marka. Dette utgjør et betydelig antall mennesker som vil få Trosvikstranda som potensielt målpunkt i byen. Trosvikstranda ligger i koblingspunktet mellom Holmen og elvepromenaden. Området får dermed et spesielt ansvar for å tilrettelegge for en sammenhengende grønnstruktur i byen.

De grunnleggende kvalitetene som ligger i landskapsplanen, er vesentlig for at parken kan bidra positivt til omgivelsene. De viktigste kvalitetene er knyttet til:

- Helhet og sammenheng
- Kontakt til vann
- Rom for vegetasjon og opphold

Den foreslåtte endringen som forslagsstiller nå må forholde seg til, vil svekke kvaliteten på grøntdraget i koblingspunktet mellom Holmen og Trosvikstranda. Oppholdsfunksjonen langs fasadene utgår. Manglende

kantsoner gir lite handlingsrom for etablering av adkomstsoner til næringsvirksomhet i første etasjen. Nedtrapping og kontakt til vannspeilet utgår helt.

Kantsonen mot bebyggelsen og rekkverk er minimale, og tverrsnittet gir ikke den ønskelige robustheten for senere detaljering og tilpasningsbehov.

Figur 9: Illustrasjon snittTrosvikstranda, datert den 02.02.2024.

2.2 Endret linjeføring av kanalen

I planforslaget for Trosvikstranda er kanalen flyttet noe mot vest (figur 10). Endringer av linjeføringen gjennom Trosvikstranda kan få konsekvenser også på nordsiden av Borggata. Det kan imidlertid gjennomføres tilpasninger i den videre detaljering uten større konsekvenser for utforming av kanalen eller parkdraget.

Figur 10: Revidert planforslag, endret linjeføring av kanalen.

2.3 Bro mellom elvepromenaden og Borggata.

Planforslaget for Trosvikstranda foreslår to broer istedenfor en bro over kanalen sør for Borggata (figur 11). Bro mellom Borggata og elvepromenaden er ikke del av Veumbekken-planen. Hensikten med færre broer er å styrke opplevelsen av vann i byrom gjennom et større sammenhengende vannspeil. Samtidig er broen en sentral del av konseptet for utbygging av Trosvikstranda. Revidert planforslag for Veumbekken åpner derfor for etableringen av en ekstra bro sør for Borggata, som kan realiseres i forbindelse med utbyggingen av Trosvikstranda.

Dette vil få noe negativ påvirkning for opplevelse av vann i byrommet, og det vil derfor være særlig viktig å hensynta kontakt med vannspeilet, både visuelt og fysisk, i videre detaljering av byrommet.

Figur 11: Plassering av broer i planforslaget for Veumbekken (venstre) og for Trosvikstranda (høyre).

2.4 Bebyggelse regulert til riving sør for Borggata.

Endringer i avgrensningen av grønnstrukturen påvirker behovet for riving av eksisterende bebyggelse i forbindelse med etablering av åpningen av kanalen. Bebyggelse som ikke lengre berøres av etablering av kanalen, kan bli stående til transformasjonen av Trosvikstranda iverksettes og reguleres derfor ikke til riving.

2.5 Hensynssone infrastruktur og treplanting

Åpning av kulverten deler byrommet i to og krav til framføring av ledninger må derfor kunne oppfylles på begge sider av kanalen. Det foreslåtte tverrsnittet sør for Borggata oppfyller ikke de tekniske krav iht. kommunens VA-norm. Derfor er det satt krav om etablering av en infrastrukturkulvert på østsiden av kanalen. Infrastrukturkulverten skal etableres samtidig med ny bebyggelse på østsiden av kanalen. Veggene til kulvert og bebyggelse vil da kunne støpes samtidig. Konsekvensen for etablering av infrastrukturkulverten er at det ikke vil ikke være rom for vegetasjon på terreng over kulverten. Trerekken langs kanalen er flyttet til

vestsiden, selv om premisser for utforming av parkdraget tilsier at sonen for opphold og beplanting skal etableres på østsiden av kanalen (solsiden). Det er imidlertid vurdert som mest viktig at det etableres trær langs kanalen uavhengig av side, for å sikre et grønt preg i grøntdraget.

2.6 Midlertidig anleggsområde

Midlertidige anleggsområder videreføres, med noen tilpasninger til revidert planforslag. I tillegg sikres areal til midlertidig omlegging av Borggata i anleggsperioden.

2.7 Utforming av Borggata

Utforming av Borggata endres fra firefeltsvei til tofeltsvei med sykkelfelt. Avgrensning og utforming av Borggata er del av Trosvikstrandplanen. Det er imidlertid viktig at føringer for utforming av Borggata ivaretar helhet i utformingen av grøntdraget som krysser Borggata og at det er sammenheng og samsvar mellom gangforbindelser og kryssing i plan på begge sider av kanalen. Dette må hensyntas i den videre detaljeringen.

3 Viktige hensyn for utforming av byrom

3.1 Høyder på byrommet langs kanalen

Terrenghøyder fastsettes ikke i reguleringsplan, men ved ytterlige detaljering i utomhus- eller opparbeidelsesplan. Områdestabiliteten ivaretas ved å unngå fyllinger og oppbygginger (heving) av terreng som kan gi unødvendig økt belastning på grunnen (se notat om områdestabilitet)

Planforslaget for Veumbekken-Holmen er basert på at høyder på byrommet tilpasses eksisterende høyder:

- For å oppnå et logisk fallende lengdesnitt fra Oslogata til Vesterelva, for å sikre opplevelsen av sammenheng og håndtering av overvann, spesielt med hensyn til eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet på Holmen
- For å sikre god kontakt mellom bygulv og vannspeil

Høydeforskjell fra bygulv til vannspeil er av vesentlig betydning for opplevelsen av vann i byrom og dermed kvalitet av byrommet, og bør derfor være minst mulig.

Bebyggelsen i planområdet til Trosvikstranda ligger i hensynssone for flom hvor det ikke tillates etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse. Utfordringene må løses uten at det går utover kvaliteten i det offentlige rom. Det er derfor viktig at byggeprosjektene i Trosvikstranda forholder seg til eksisterende høyder langs kanalen og at der er tilfredsstillende vurdert at tverrsnittet til parkdraget gir nok handlingsrom for å få fram gode helhetlige løsninger.

RAPPORT

Trafikkanalyse Trosvikstranda

OPPDRAGSGIVER
Trosvikstranda Utvikling AS

EMNE
Trafikkanalyse

DATO / REVISJON: 25. august 2021/01
DOKUMENTKODE: 10222326-Trafikk-NOT-01

Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Trafikkanalyse Trosvikstranda**	DOKUMENTKODE	10222326-Trafikk-NOT-01
EMNE	Trafikkanalyse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Trosvikstranda Utvikling AS**	OPPDRAGSLEDER	Anders Arild
KONTAKTPERSON	Richard Zagar	UTARBEIDET AV	Anders Arild og Mari Sem
KOORDINATER		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult ASA

01	25.08.2021	Trafikkanalyse Trosvikstranda	Anders Arild	Mari Sem	Anders Arild
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
1.1 Bakgrunn og hensikt 5
1.2 Planområdet 5
1.3 Gjeldende reguleringsplan 6
1.4 Tilgrensende/overlappende reguleringsplan 6
2 Beskrivelsen av dagens situasjon 8
2.1 Arealbruk 8
2.2 Eksisterende veinett 9
2.3 Parkering 10
2.4 Kollektivtrafikk 11
2.5 Myke trafikanter 12
2.6 Trafikkulykker 12
3 Dagens trafikale situasjon 13
3.1 Trafikk på omkringliggende veinett 13
3.2 Fremkommelighet på veinett 13
3.3 Trafikkgenerering til planområdet i dag 14
3.3.1 Oppsummering trafikk til planområdet i dag 15
3.4 Behov for venstresvingefelt 15
4 Planforslaget 17
5 Trafikal vurdering ny situasjon 19
5.1 Metode 19
5.2 Parkering 19
5.3 Arealbruk 19
5.4 Grunnlag 19
5.4.1 Trafikkproduksjonstall 19
5.4.2 Turproduksjon bolig 20
5.4.3 Turproduksjon dagligvarebutikk 21
5.4.4 Turproduksjon annen næring og bevertning 21
5.4.5 Turproduksjon barnehage 21
5.4.6 Varelevering 21
5.4.7 Oppsummering trafikkgenerering ny situasjon 21
5.5 Belastningsgrad ny rundkjøring 22
5.6 Trafikksikkerhet 23
5.7 Fremkommelighet 24
5.8 Avbøtende tiltak 24
6 Konklusjon 25

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og hensikt

Trosvikstranda Utvikling AS ønsker å utvikle et område sentralt i Fredrikstad sentrum. Planområdet som ønskes utviklet er i dag hovedsakelig benyttet til parkering. Det er i tillegg etablert noen få næringsbygg med ulike næringsvirksomheter (BilXtra inkludert verksted, båtbutikk, kjøkkenbutikk og kontorfellesskap) samt 4 leiligheter og en enebolig innenfor planområdet.

Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle Fredrikstad sentrum langs elvebredden og gjøre Trosvikstranda til en naturlig forlengelse av eksisterende sentrumsbebyggelse, med handel, bevertning, boliger og arbeidsplasser. Målet er at Trosvikstranda skal bli en bydel som innbyggerne kan være stolte av.

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet er det behov for å utarbeide en trafikal vurdering som belyser planens trafikale konsekvenser, inkludert kapasitet og trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper. Trafikkvurderingen skal gi en beskrivelse av dagens situasjon, samt ny trafikkgenerering til planområdet. Videre skal parkering, varelevering, renovasjon, kollektivtrafikk og myke trafikanter omtales. Multiconsult er engasjert av Trosvikstranda utvikling AS for å utarbeide trafikkanalysen.

Trafikkanalysen er basert på tilgjengelig materiale fra oppdragsgiver og informasjon i gjeldende databaser. Det er viktig å merke seg at trafikkprognoser er beheftet med varierende grad av usikkerhet.

1.2 Planområdet

Planområdet er lokalisert på Trosvikstranda, avgrenset av Værstebroa i vest, Evjekaia i øst, Borggata i nord og Vesterelva i sør.

Figur 1: Bearbeidet kartgrunnlag fra Googlemaps.no. Planområdets plassering er illustrert med rød ring. Kilde: Googlemaps.no.

1.3 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet består i dag av to gjeldende reguleringsplaner. Den vestre delen er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor og kombinert formål sykehjem/bolig gjennom reguleringsplan for Trosvikstranda vest, vedtatt 30.05.2001. Resterende del av planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Trosvikstranda, vedtatt 16.12.1993, og er avsatt til næringsvirksomhet og parkering.

Figur 2: Gjeldende reguleringsplaner. Varslet planområdet er vist med rød strek.

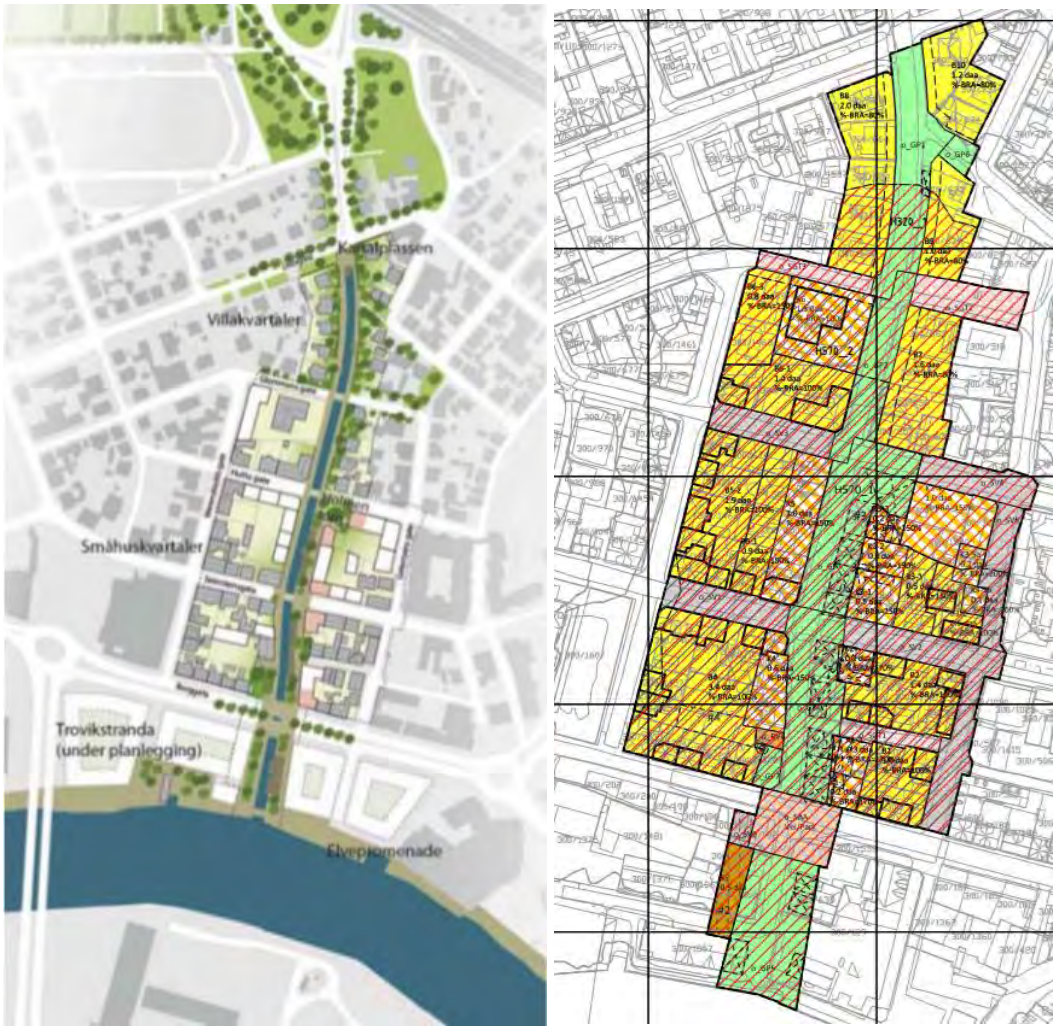
1.4 Tilgrensende/overlappende reguleringsplan

Det er under utarbeidelse en detaljreguleringsplan som legger til rette for åpning av Veumbekken og utvikling av et grøntdrag i Holmegata mellom Oslogata og Vesterelva. Tiltaket vil kunne forandre trafikkforholdene i området ved at det forutsettes at deler av Holmegata stenges for biltrafikk med unntak for adkomst til enkelte tomter. Dette vil medføre at eksisterende venstresvingefelt i Borggata kan fjernes.

Holmegata fra mstår i dag som del av det overordnede veinettet fordi den sikrer en direkte forbindelse mellom Rv 110 og Borggata som er hovedinnfartsårer til sentrum fra nordvest.

Det påpekes i planen at Fredrikstad har en høy bilreiseandel, og dette blir en stadig større utfordring for byen. En overordnet strategi for å påvirke og styre bilbruken til hovedveinettet var etablering av en indre sentrumsring og etablere 4-felt i Borggata. Målet var å avlaste bygatene og boligområder og sikre den ønskede byutviklingen, samt muliggjøre økt tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv. Etablering av den indre sentrumsringen var forankret i forrige kommuneplan. I ny kommuneplan har

en gått bort fra tidligere planer om en sentrumsring og 4-felt i Borggata. Borggata skal i fremtiden ha 2 felt. Det er per nå usikkert når detaljreguleringsplanen for Veumbekken – Holmen blir vedtatt.

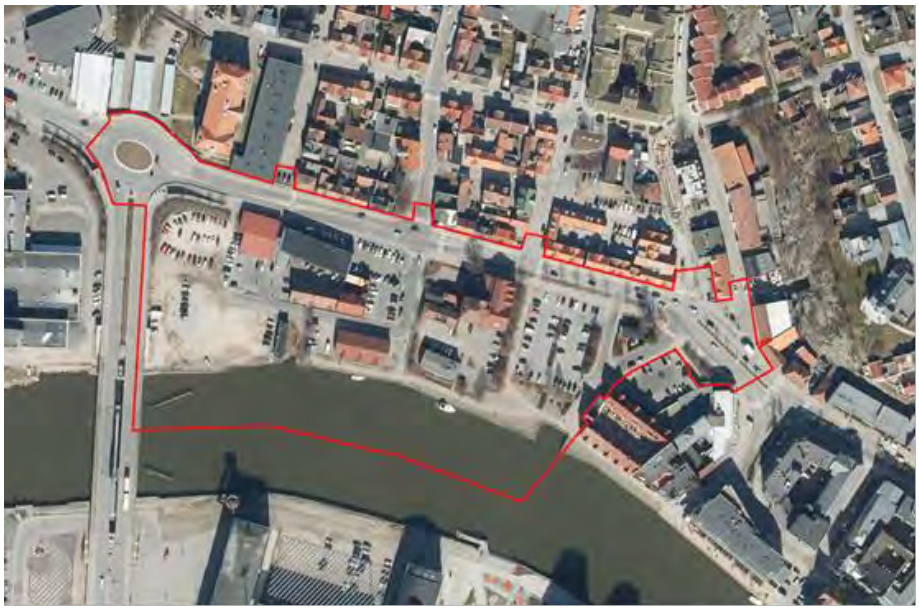


Figur 3: Illustrasjon av planforslaget til venstre og plankartet til høyre for Veumbekken – Holme. Kilde: Fredrikstad kommune.

2 Beskrivelsen av dagens situasjon

2.1 Arealbruk

Planområdet er ca. 25 000 m² og er i dag utflytende med store arealer til parkering, og en tilsynelatende «tilfeldig» plassering av bebyggelsen. Dette skyldes at deler av den eldre bebyggelsen på Trosvikstranda er revet de senere årene til fordel for kommende veiutvidelse av Borggata og bygging av Værstebroa (2011).



Figur 4: Flyfoto av planområdet. Planområdet vist med rød strek. Kilde: Trosvikstranda Utvikling AS.

Bebyggelsen på Trosvikstranda har et blandet funksjonsinnhold med kontorlokaler, verksteder, forretninger og noen få boliger.

Figur 5: Eksisterende bruk av arealene innenfor planområdet. Kilde: Trosvikstranda Utvikling AS.

Trosvikstranda 16 er den siste gjenværende kjøpmannsgården av 1700-tallstypen og er i bruk til forretningsformål. Elvepromenaden går gjennom hele planområdets utstrekning og ender i en trapp ved Værstebroa. På andre siden av elva finner vi nye Fredrikstad Stadion og de gamle administrasjonsbygningene ved FMV som i dag huser Høgskolen i Østfold.

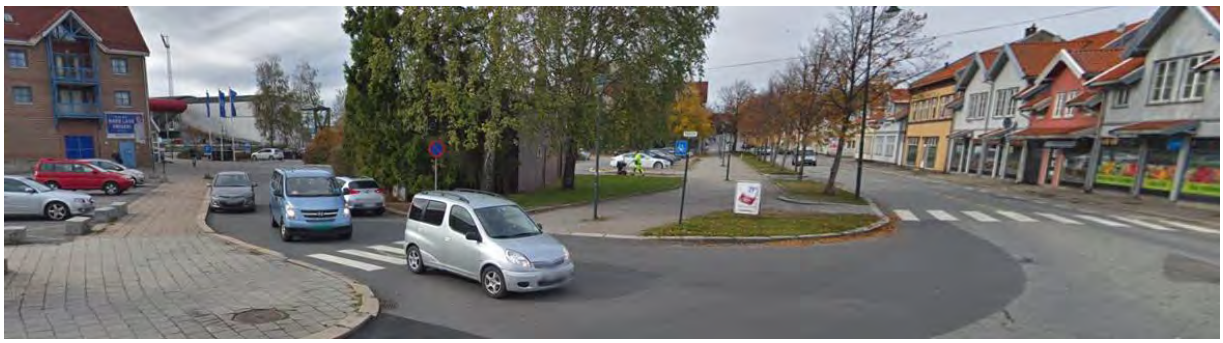
2.2 Eksisterende veinett

Borggata i nord, Trosvikstranda midt i planområdet og Evjekaia (to løp hvor en kan kjøre rundt) i øst er kommunale veier. Borggata er en hovedinnfartsåre til sentrum fra vest og ligger parallelt med Vesterelva.

Trosvikstranda og Evjekaia har kryss (ene delen av Evjakaia har adkomst) mot Borggata. Begge disse gatene ender i parkeringsplasser innenfor planområdet. Alle gatene har fartsgrense 50 km/t.

Bilde 1: Trosvikstranda sett mot sør fra Borggata. Kilde: Googlemaps.no.

Bilde 2: Evjekaia sett mot sør fra Borggata. Kilde: Googlemaps.no.



Bilde 3: Evjekaia sett mot sørvest fra Farmanns gate. Kilde: Googlemaps.no.

Borggata nord i planområdet er en viktig tofelts hovedvei ut/inn av sentrum. Gata endrer karakter langs med planområdet. I øst er det etablert en trerekke med gang- og sykkelvei på sørside og fortau og sykkelfelt i veibanen på nordsiden. Ved krysset Trosvikstranda x Holmegata endrer tverrsnittet seg. Her er det tosidig fortau og tosidig sykkelfelt videre mot Værstebroa i vest.

Det er to felt inn mot Værstebroa, et felt rett frem mot Mosseveien og et venstresvingefelt mot broa. På strekningen mot øst er det et venstresvingefelt inn Holmegata. Totalt er det i dag 2 kryss og en adkomst på strekningen til planområdet. Tidligere adkomst helt i vest ved Værstebroa er stengt. Ved BilXtra er det parkeringsplasser på innsiden av fortauet mot Borggata.

Bilde 4: Borggata sett mot øst fra Værstebroa.

Bilde 5: Borggata sett mot øst fra krysset Trosvikstranda x Holmegata. Kilde: Googlemaps.no.

Vest for planområdet ligger Værstebroa med forbindelse til Kråkerøy og Mosseveien med forbindelse til E6.

2.3 Parkering

Store deler av planområdet benyttes i dag til parkering med innkjøring fra Borggata.

Helt vest mot Værstebroa er det i dag en stor gruset plass som benyttes til parkering og oppstilling/ tømming for bobiler. I dette området er det ca. 125 parkeringsplasser som ikke er oppmerket.

I området med adkomst fra Trosvikstranda inkludert BilXtra er det ca. 90 oppmerkede parkeringsplasser (unntatt gruset p-plass nevnt over).

I område med adkomst fra Evjekaia er det ca. 70 parkeringsplasser innenfor planområdet.

Totalt utgjøre dette ca. 285 parkeringsplasser, hvor ca. halvparten er oppmerkede plasser.

Figur 6. Oversikt over parkeringsplasser innenfor planområdet. Kilde: Bearbeidet finnkart.no.

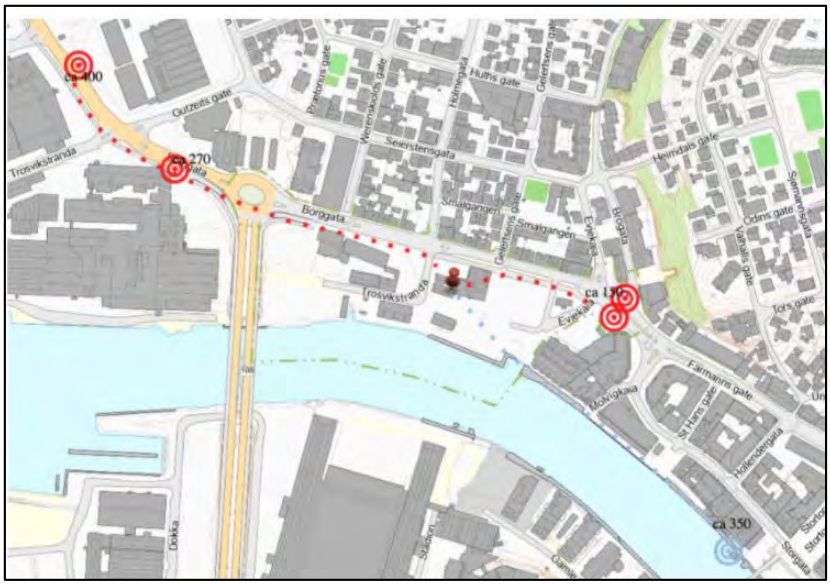
2.4 Kollektivtrafikk

Planområdet har en sentral plassering i Fredrikstad sentrum, og ligger innenfor gangavstand til flere kollektivtilbud.

Fredrikstad bussterminal ligger med ca. 500 meter gangavstand fra senter i planområdet. Herfra kan man ta en rekke forskjellige regionale og lokale bussruter. Det er tosidig busstopp i Borggata ved Evjekaia, ca. 150 meter øst for planområdet. Vest for planområdet er det også tosidig busstopp langs Borggata/Mosseveien, ca. 400 meter fra senter i planområdet. Disse holdeplassene trafikkeres av mange ulike bussruter. Videre er det holdeplass i Gelertsens gate og Holmegata rett nord for planområdet.

Sentrum fergeleie ligger ca. 350 meter fra planområdet. Herfra kan man ta gratis ferge til blant annet Gressvik, Kråkerøy og Gamlebyen. Fergetilbudet er stadig under utvikling, og passasjerveksten har vært betydelig de siste årene.

Gangavstanden til Fredrikstad stasjon er på ca. 1 500 meter. Herfra går det timesavganger med tog mot Oslo og Halden/Gøteborg. I rush er det halvtimesavganger i begge retninger. I forbindelse med utbyggingen av nytt dobbeltspor for jernbane planlegges en ny stasjon i Fredrikstad sentrum. Denne planlegges plassert på Grønli, noe som vil gi større nærhet til planområdet enn i dagens situasjon.



Figur 7: Oversikt over bussholdeplasser i Borggata ved planområdet. Kilde: Trosvikstranda Utvikling AS.

2.5 Myke trafikanter

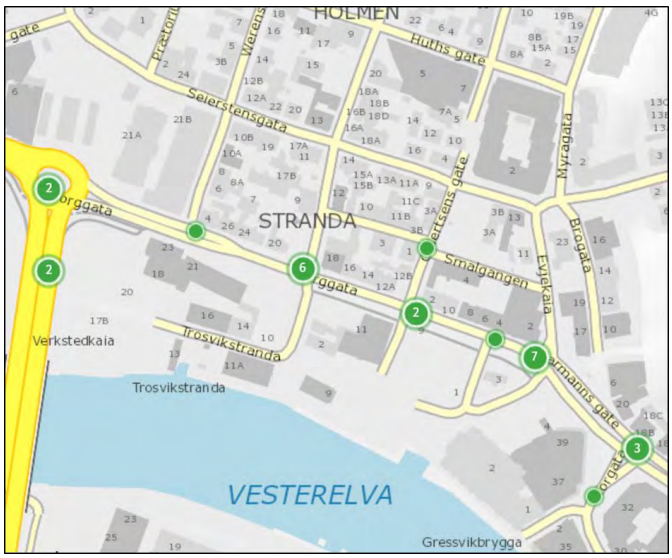
Det er etablert tosidig fortau vest i Borggata fra Værstebroa til krysset Trosvikstranda x Holmegata. Videre mot øst er det etablert ensidig fortau på nordside og gang- og sykkelvei på sørsiden.

Hovedsykkelrute 10.11 går i eget sykkelanlegg i Borggata. Det er etablert sykkelfelt på hele strekningen innenfor planområdet i retning mot vest og sykkelfelt og gang-sykkelvei i retning mot øst med blandet trafikk mellom gående og syklende.

I Trosvikstranda, og begge løpene til Evjekaia, er det etablert ensidige fortau med varierende standard.

2.6 Trafikkulykker

Ifølge Nasjonal vegdatabank (NVDB) har det totalt vært 17 politirapporterte trafikkulykker i Borggata i tiårsperioden fra 2010– 2020. Hovedvekten av ulykkene skjer i kryss. Av disse er åtte bilulykker hvorav seks ved sving inn sidevei, fire inkluderer fotgjengere, tre MC og to syklister.

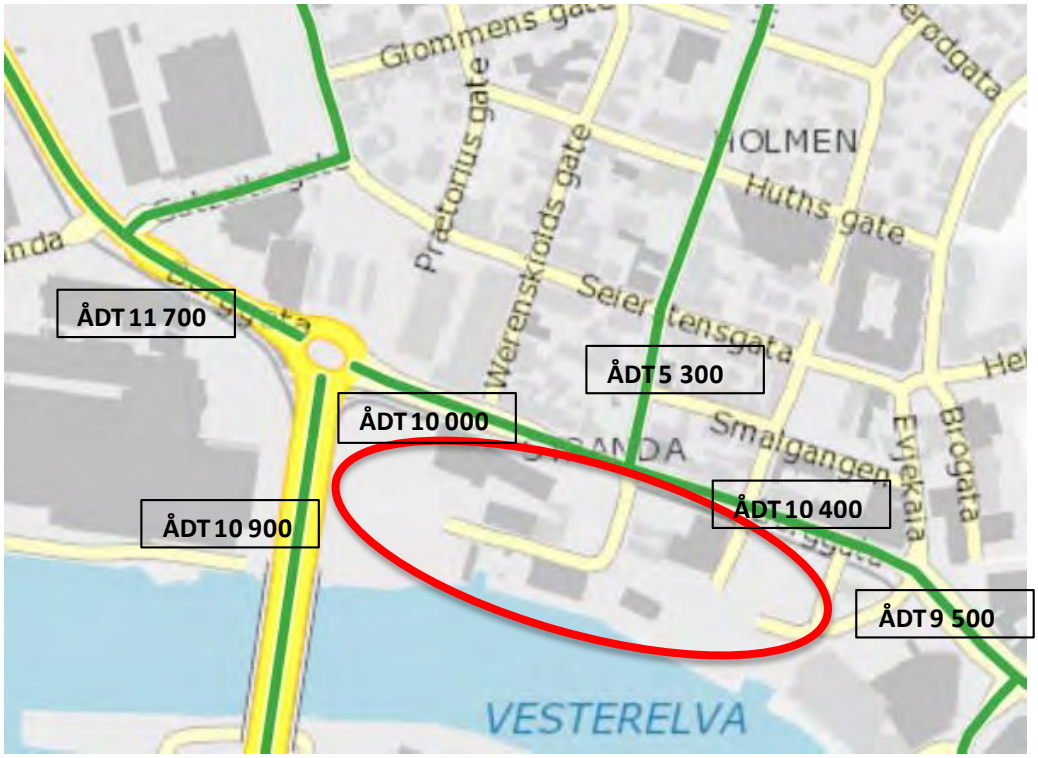


Figur 8: Politirapporterte trafikkulykker i perioden 2010-2020. Kilde: Nasjonal vegdatabank.

3 Dagens trafikale situasjon

3.1 Trafikk på omkringliggende veinett

Ifølge Nasjonal vegdatabank har veinett følgende trafikktall, jf. figuren under:



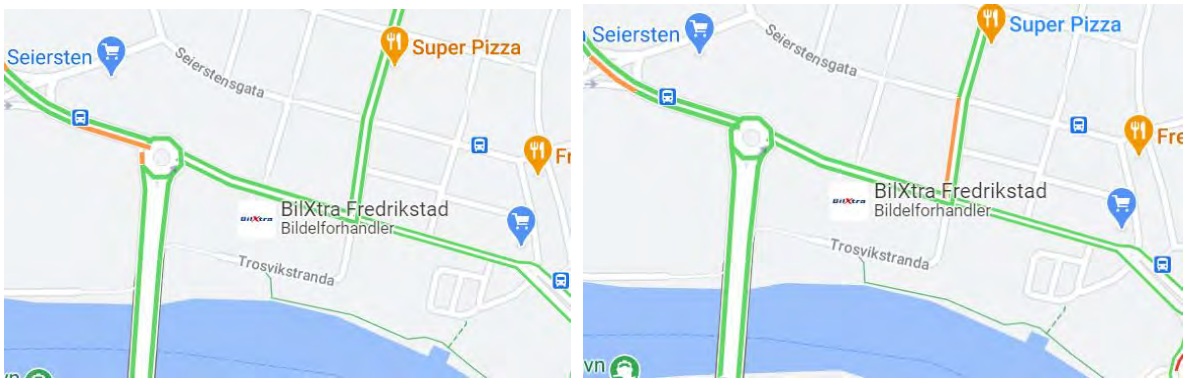
Figur 9: Trafikktall på omkringliggende veinett. Planområdet merket med rødt. Kilde: Nasjonal vegdatabank.

Trafikktallene for Værstebroa og Borggata vest for planområdet er fra 2019. Trafikktallene for Borggata innenfor planområdet og Holmegata er fra 2016. Det finnes ikke trafikktall for Trosvikstranda og Evjekaia i Nasjonal vegdatabank og en er ikke kjent med at det finnes trafikktall for disse veiene.

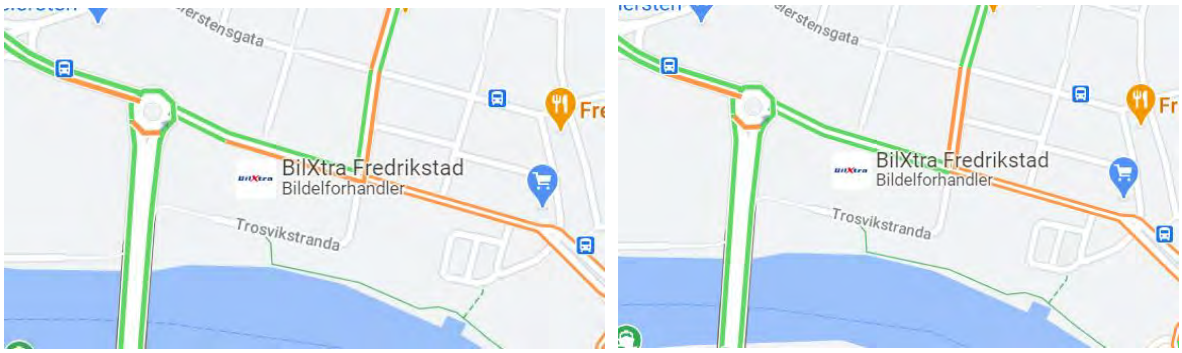
Borggata vest for rundkjøringen ved Værstebroa har en ÅDT på 11 700 kjt/d. Nord i planområdet varierer ÅDT-en mellom 9 500 i øst, 10 400 midt i og 10 000 i vest. I tillegg er det relativt høy trafikk som skal til og fra Holmegata rett nord for planområdet med en ÅDT på 5 300, da gaten fungerer som en gjennomkjøringstrasé mellom Borggata og Rv 110.

3.2 Fremkommelighet på veinett

Ifølge NVDB er det som vist på figuren over høy trafikk i Borggata nord i planområdet. Det er derfor tatt ut noen figurer fra Google maps traffic som viser «typisk trafikk» for mandag og torsdag i morgen- og ettermiddagsrushet. Dataen er samlet inn fra bilister/brukere på strekningen og gir en indikasjon på om, og eventuelt hvor, redusert hastighet/kø oppstår på veinettet. Fargekoden beskrives fra grønn til mørkerød i Google maps traffic, hvor grønn er normal flyt og mørkerød er stillstand i trafikken.



Figur 10: Registrert hastighet mandag (til venstre) og torsdag (til høyre) morgen kl. 0800. Kilde: Google maps traffic.



Figur 11: Registrert hastighet mandag (til venstre) og torsdag (til høyre) ettermiddag kl. 1600. Kilde: Google maps traffic.

Figur 10 og 11 viser typisk trafikk i morgen- og ettermiddagsrushet på omkringliggende veinett ved planområdet. Selv om det er høy trafikk i Borggata i planområdet viser ikke Google traffic tilløp til kø/saktegående trafikk i morgenrushet rundt kl. 08. På torsdager er det registrert saktegående trafikk i Holmegata inn mot Borggata. I ettermiddagsrushet kl. 16 er situasjonen annerledes, med mer saktegående trafikk på veinettet i sentrum generelt. I retning mot vest viser figur 11 at trafikken løser seg opp etter krysset med Holmegata. Øst for dette krysset er det saktegående trafikk i begge retninger både mandag og torsdag ettermiddag. Vest for planområdet i rundkjøringen ved Værstebroa og Borggata/Mosseveien er det ikke registrert kø i morgen- og ettermiddagsrushet med unntak på armen fra vest inn mot rundkjøringen.

Basert på trafikkregistreringene i Google maps traffic kan en anta at det er få problemer med fremkommeligheten i morgenrushet, men at det oppstår saktegående trafikk en periode i ettermiddagsrushet i Borggata, hovedsakelig øst for krysset Trosvikstranda x Holmegata.

3.3 Trafikkgenerering til planområdet i dag

Det finnes som nevnt ikke trafikktall på veinettet til planområdet i dag. Trafikken til planområdet genereres av de ca. 300 eksisterende parkeringsplassene som er etablert der. Denne trafikken vil variere over dag, uker og måneder.

Innenfor planområdet var det tidligere en dagligvarebutikk (Rema) som er flyttet, noe som trolig medfører noe mindre trafikk til planområdet i dag enn tidligere. Det er uklart om det vil komme noen ny dagligvarebutikk her før parkeringsplassen innenfor planområdet fjernes. I vurderingen legges det til grunn at det er en forretning her.

Dersom en trekker fra parkeringsplassene som ikke er direkte knyttet til næringsvirksomheten så er det ca. 125 plasser i vest som benyttes til «kun» parkering for besøkende til området/sentrum. Dersom en antar at alle disse plassene i snitt over året blir benyttet fullt ut 1,5 ganger per dag, medfører dette i gjennomsnitt **375 kjt/d** til/fra området. Dette kan være noe høyt i løpet av vinteren og noe for lavt på sommeren.

I tilknytning til BilXtra er det 70 parkeringsplasser med ulik bruk. Noen brukes av biler som står parkert over lengre tid, og noen er det større omløpshastighet på ved at de brukes til levering og henting av biler til verksted, samt besøkende til butikken. Dersom en antar at halvparten av plassene i liten grad er i bruk med 1 turer per døgn og de resterende plassene brukes 4 ganger per døgn så vil trafikken til BilXtra utgjøre ca. 1*2*35 + 4*2*35 = **350 kjt/d**.

De 70 parkeringsplassene helt øst har tidligere vært mye brukt av tidligere dagligvarebutikk samt til parkering for de som skal besøke området/sentrum. Selv om dagligvarebutikken er flyttet antar en noe høyere bruk av parkeringsplassene her enn i vest, med et gjennomsnittlig bruk på 4 ganger per dag. Dette vil da genere en trafikk på 2*4*70 **= 560 kjt/d**. Dette kan være noe høyt i løpet av vinteren og noe for lavt på sommeren.

Ifølge V713 er variasjonsområdet for handel mellom 15-105 per 100 m^2. Det antas at trafikk til kjøkkenbutikken og båtbutikk (totalt ca. 900 m^2) er i nedre del av variasjonsområdet. Følgende legges til grunn: 900/100 *15 =**135 kjt/d.**

Variasjonsområdet for trafikk til det midlertidige kontorfellesskapet (ca. 400 m^2 næring) er på 6-12 per 100 m^2. Det antas at trafikk er i nedre del av variasjonsområdet. Følgende legges til grunn: 400/100 *6 = **24 kjt/d.**

Variasjonsområdet for trafikk til de 4 leilighetene og eneboligen er på 2,5-5 per boenhet. Det antas at trafikk er i øvre del av variasjonsområdet på grunn av gode parkeringsmuligheter. Følgende legges til grunn: 4*4 = **16 kjt/d**.

3.3.1 Oppsummering trafikk til planområdet i dag

Det er beregnet at totaltrafikken til planområdet er som følger:

- Parkeringsplasser i vest: 375 kjt/d
- Parkeringsplasser i øst: 560 kjt/d
- BilXtra inkludert verksted og butikk: 350 kjt/d
- Næringslokaler (kjøkken- og båtbutikk): 135 kjt/d
- Kontorfellesskap: 24 kjt/d
- Boliger: 16 kjt/d

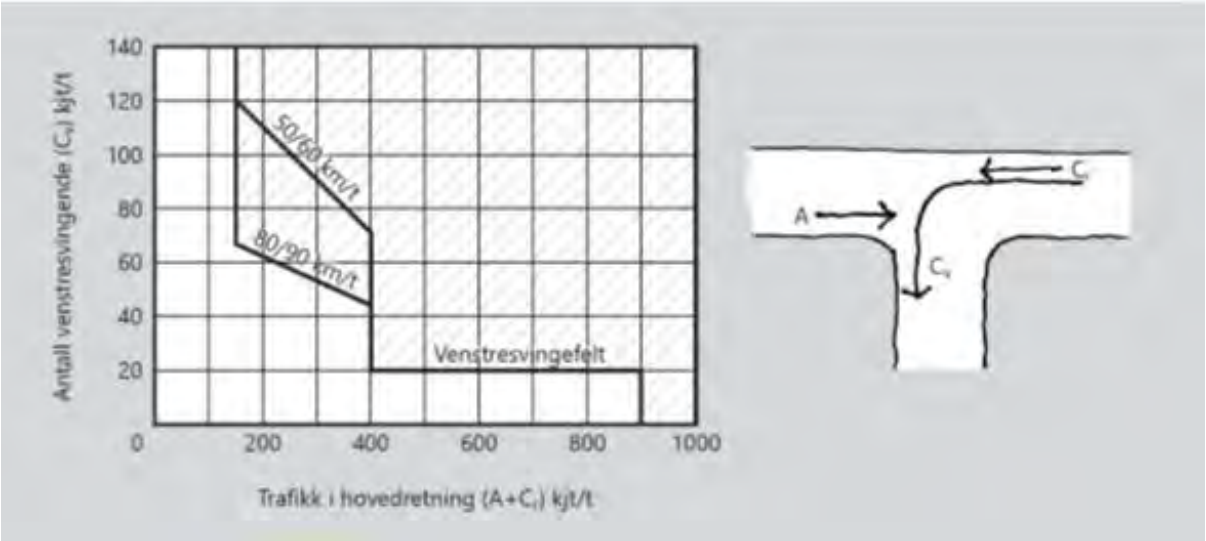
Totalt utgjør dette en trafikk på **ca. 1 460 kjt/d**. Den største andelen av trafikken er til de offentlige parkeringsplassene og BilXtra.

Dersom en antar at makstimen utgjør 12 % av totaltrafikken er maksimal timetrafikk 175 kjt/t til/fra planområdet. Dette kan være noe høyt i løpet av vinteren og noe for lavt på sommeren.

3.4 Behov for venstresvingefelt

Det er i dag to venstresvingefelt i Borggata. Ett i retning mot vest inn mot rundkjøringen ved Værstebroa og ett i retning mot øst inn Holmegata. Lengden på begge venstresvingefeltene er ca. 50 meter.

Ifølge håndbok N100 Veg- og gateutforming bør det etableres venstresvingefelt ved timetrafikk og hastighet som vist på figuren under.



Figur 12: Kriterier for venstresvingefelt basert på trafikk i dimensjonerende time. Kilde: Statens vegvesen, håndbok N100.

Borggata har en trafikk i begge retninger på henholdsvis 10 000 kjt/d i vest og 10 400 kjt/d midt i. Værstebroa har en trafikk på 10 900 kjt/d og Holmegata 5 300 kjt/d. Dersom en antar at retningsfordeling er lik i begge retninger, så vil trafikken være på henholdsvis 5 000 kjt/d i Borggata vest, 5 200 kjt/d midt i Borggata, 5 450 kjt/d på Værstebroa og 2 650 kjt/d i Holmegata i hver retning.

Dersom en legger til grunn en maksimal timetrafikk på 12 % av totaltrafikken, er trafikken som følger:

- Borggata vest: 600 kjt/t per retning
- Borggata midt: 624 kjt/t per retning
- Værstebroa: 654 kjt/t per retning
- Holmegata: 318 kjt/t per retning

På grunn av antall kjøretøy som skal rett frem og som tar venstresving er det behov for venstresvingefelt i Borggata. Dersom Veumbekken åpnes og Holmegata bygges om, vil det trolig ikke lenger være aktuelt med venstresving inn Borggata i fremtiden inn mot Holmegata.

4 Planforslaget

Planforslaget legger til rette for boligutvikling med tilhørende næringsvirksomhet i 1. etasje. Det foreslås å dele området i to deler med separerte parkeringskjellere, adskilt av ny kanal, med kjøreadkomster direkte til/fra Borggata. Den vestre adkomsten foreslås å etableres ca. 60 meter øst for rundkjøringen ved Værstebroa, mens den østre foreslås etablert ca. vis à vis Gelertsens gate.

Det legges opp til flere bygg på tomten med inntil 400 leiligheter og med ca. 7 000 m^2 næringslokaler bestående av småbutikker/restauranter/caféer, inkludert en dagligvarebutikk. Planforslaget åpner også for at det kan etableres en barnehage på ca. 700 m^2 i vestre del av planområdet.

All parkering etableres i to adskilte parkeringskjellere i 1. underetasje. Det legges opp til totalt 300 parkeringsplasser, hvorav 160 (115 bolig, 40 dagligvarebutikk og 5 barnehage) i vest og 140 kun til bolig i øst. Varelevering/renovasjon er foreslått løst fra Evjekaia for de to kvartalene i øst, og fra Borggata for de to kvartalene i vest.

Figur 13. Forslag til illustrasjonsplan. Kilde: Mad.

Figur 14. Forslag til volumstudie. Kilde: Mad.

Figur 15: Foreløpig landskapsplan. Kilde: Gullik Gulliksen landskapsarkitekter.

5 Trafikal vurdering ny situasjon

5.1 Metode

Det er tatt utgangspunkt i Håndbok V713 – Trafikkberegninger, Prosamrapport 121 – Turproduksjonstall for dagligvarebutikker og Prosamrapport 137 – Turproduksjonstall for boliger i Oslo og Akershus for trafikkanalysen. Trafikkanalysen er i tillegg gjennomført på grunnlag av erfaringsdata fra sammenhengen mellom arealbruk og trafikk.

5.2 Parkering

Parkering skal ligge i 1. underetasje og forutsettes avsatt i henhold til parkeringsnorm i gjeldende kommuneplan. Det foreslås å etablere inntil 300 parkeringsplasser i to adskilte parkeringskjellere med egen inn-/utkjøring, en i vest og en i øst.

I vestre parkeringskjeller legges det opp til 160 p-plasser, hvorav 115 p-plasser til bolig, 40 p-plasser til dagligvarebutikk og 5 p-plasser til barnehage.

I østre parkeringskjeller legges det opp til inntil 140 p-plasser til bolig. Det legges ikke opp til p-plasser for næring/forretning.

Begge parkeringsadkomstene til planområdet foreslås anlagt med adkomst til/fra Borggata.

HC-plasser skal etableres i henhold til parkeringsnormen angitt i gjeldende kommuneplan.

5.3 Arealbruk

Arealbruken innenfor planområdet foreslås endret fra dagens bruk (parkering på terreng samt noe næring, kontor og boliger) til boligbebyggelse med næring i 1. etasje med tilhørende garasjekjellere.

5.4 Grunnlag

Forutsetningen for trafikkberegningen er at det etableres 400 leiligheter innenfor planområdet med en parkeringsdekning på ca. 0,65 p-plasser per leilighet. I tillegg foreslås det en dagligvarebutikk på ca. 1 250 m^2 (salgsareal 1 000 m^2) samt annen næring/bevertning i 1. etasje på ca. 5 750 m^2 og en barnehage på 700 m^2.

5.4.1 Trafikkproduksjonstall

Bilhold og bilbruk er i vesentlig grad knyttet til lokalisering, kollektivtransporttilbud, sosioøkonomiske forhold og arealbruk. Andre faktorer kan også spille inn. Utformingen av området og hvorvidt ulike funksjoner naturlig nås til fots eller med sykkel vil ha vesentlig betydning for trafikken i et område og de bosattes valg av reisemønster.

Planområdet ligger i Fredrikstad sentrum, i gangavstand til et betydelig nærings-, service- og bevertningstilbud og et område med mange arbeidsplasser. Det går busser i Borggata og det er ca. 1 500 meter til jernbanestasjonen. I tillegg er det opparbeidet en lenke i hovedsykkelveinettet i Borggata.

Det antas at mange av beboerne, samt besøkende til næringsvirksomheten, vil gå, sykle eller bruke kollektivt til/fra området i morgen- og ettermiddagsrushet.

I forbindelse med trafikkprognoser for utbygging av bolig benyttes erfaringstall som sier noe om hvor mye trafikk man kan forvente at utbyggingen kan medføre per døgn. Både Statens vegvesens Håndbok V713 og Prosamrapport 137 gir erfaringstall knyttet til bolig/leiligheter og begge er lagt til grunn for beregningen av turproduksjon for boliger. I tillegg er det gjort en vurdering av dette opp mot foreslåtte antall parkeringsplasser i planforslaget.

5.4.2 Turproduksjon bolig

Håndbok V713 – Trafikkberegninger

Ifølge Håndbok V713 trafikkberegninger er turproduksjon for boliger som vist i tabellen under.

Tabell 1: Turproduksjon for bolig.

TURPRODUKSJON PR. ENHET PR. DØGN

AREALBRUK	ENHET	TURPRODUKSJON		
		Person-turer	Bil turer	Variasjons-område
BOLIG - eget eller andres hjem	pr. bolig pr. person		3.5 1.0	2.5 - 5.0 0.5 - 1.5
	pr. bolig pr. person	9.0 3.0		7 - 12 2 - 4

Da planområdet ligger i sentrum og har lav parkeringsdekning er det naturlig å legge til grunn en turproduksjon i nederste del av variasjonsområdet. Det antas en turproduksjon på 2,5 bilturer per bolig. Dette medfører en turproduksjon fra boliger på 2,5 * 400 = **1 000 kjt/døgn.**

Prosamrapport 137

Turproduksjon kan også beregnes basert på Prosamrapport 137 – Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus. Denne rapporten har ulike faktorer for turgenerering og er ikke direkte overførbar til Fredrikstad. De ulike turgenereringsfaktorene baserer seg på avstand fra Oslo sentrum, type bebyggelse og antall personer per husstand, og gjelder virkedøgntrafikk (mandag - fredag). Dersom en legger til grunn 2 personer per leilighet, høy tetthet/urbant og antar at Fredrikstad sentrum benytter samme turgenereringsfaktor som avstand 5-9,9 km fra Oslo sentrum tilsier, så er variasjonsområdet på 1,6-3 turer per bolig. På grunn av områdets sentrale beliggenhet er det vurdert å legge seg på nedre del av variasjonsområdet med 2 turer per leilighet. Omregningsfaktoren fra virkedøgntrafikk til årsdøgntrafikk settes til 0,88. Dette medfører en turproduksjon fra boligene på 2*400*0,88 = **704 kjt/d**. Dette gir er noe lavere trafikkgenerering enn laveste turgenereringsfaktor i håndbok V713.

Antall parkeringsplasser

Da planforslaget har en lav parkeringsdekning for boliger med ca. 0,65 per leilighet er det også vurdert som hensiktsmessig å vurdere trafikken basert på antall tilgjengelige parkeringsplasser i planområdet.

Planforslaget legger opp til 255 parkeringsplasser for 400 leiligheter, hvorav 115 i vestre parkeringskjeller og 140 i østre parkeringskjeller. Dersom en legger til grunn en gjennomsnittlig turproduksjon på 2,5 per parkeringsplass medfører det en trafikkgenerering fra boligene på 255*2,5 = **640 kjt/d.**

Oppsummering

Turproduksjon for boligene varierer altså basert på hvilke faktorer som legges til grunn. ÅDT-en varierer mellom 640 kjt/d og 1 000 kjt/d. Det er knyttet usikkerhet til trafikkgenereringen til/fra boligene på grunn av områdets sentrale beliggenhet og lave parkeringsdekning. For trafikkgenereringen legges det til grunn at planområdet generer gjennomsnittet mellom de tre ovennevnte vurderingene. Dette vil medføre en turproduksjon på ca. **780 kjt/d** og at hver plass generer ca. 3,1 turer per døgn. Fordelingen av trafikken mellom østre og vestre parkeringskjeller er omtrent lik.

5.4.3 Turproduksjon dagligvarebutikk

Planforslaget legger opp til en dagligvarebutikk vest i området på totalt ca. 1 250 m^2, hvor salgsarealet utgjøre ca. 1 000 m^2. I Prosamrapport 121 – Turproduksjonstall for dagligvarebutikker er det kartlagt turgenereringstall for dagligvarebutikker i Oslo og Akershus. Turgenerering baserer seg på undersøkelse av utvalget dagligvarebutikker. Det antas at turgenereringstallene er sammenlignbare med situasjonen i Fredrikstad.

Det angis i rapporten at butikker med en størrelse på over 1 000 m^2 salgsareal har et variasjonsområde på mellom 64-132 bilturer per virkedøgn (mandag-fredag) per 100 m^2. På grunn av områdets sentrale beliggenhet forventes en bilturgenerering i nedre del av variasjonsområdet og det legges til grunn 65 bilturer/100 m^2 pr. virkedøgn.

Dette medfører en turproduksjon for dagligvarebutikken på 1000/100*65 = **650 kjøretøy per virkedøgn**. All trafikk vil være knyttet til parkeringskjelleren i vest.

5.4.4 Turproduksjon annen næring og bevertning

Det legges ikke opp til parkeringsplasser for næring/beverting i planforslaget. Dette medfører at disse formålene ikke vil generer trafikk til/fra planområdet. Dersom besøkende kommer med bil må de parkere ved offentlige tilgjengelige parkeringsplasser i nærområdet. Dette kan medføre en liten økning av trafikken på Borggata, men størrelsen er vanskelig å angi da en ikke vet hvor de parker er eller hvilke veier de benytter.

5.4.5 Turproduksjon barnehage

Det finnes ikke turgenereringsfaktorer for barnehager i Håndbok V713. Det legges opp til en barnehage med ca. 40 barn. Totalt foreslås det 5 parkeringsplasser (1 HC-plass) i vestre parkeringskjeller til barnehagen. Det legges ikke opp til parkering for ansatte, kun levering/henting av barn med bil. Dersom det etableres en barnehage innenfor planområdet antas det at hovedvekten av de som har plass i barnehagen også bor i nærområdet. Det forventes derfor at en stor andel av de som skal til barnehagen ikke benytter seg av bil.

I forbindelse med trafikkprognoser for barnehagen er det vurdert at den sentrale beliggenheten og området rundt sier noe om hvor mye trafikk man kan forvente at utbyggingen kan medføre per døgn. På bakgrunn av barnehagens beliggenhet og lave parkeringsdekning forutsettes det at 50 % av de som skal levere og hente barn til/fra barnehagen vil gå til fots eller bruke sykkel og 20 % vil levere og hente barn ved å benytte kollektivtrafikk. Antall barn som leveres/hentes med bil vil da være ca. 30 %. Hvert barn som leveres/hentes med bil gir et daglig antall bilturer på 4.

Dette vil utgjøre en samlet turproduksjon 4 turer x 40 barnehagebarn x 0,30 (bilandel 30 %) = **48 kjt/d mandag til fredag.**

5.4.6 Varelevering

Planforslaget legger opp til at varelevering til næringsvirksomheten samt renovasjon skal skje fra Evjekaia i øst og Borggata i vest. Det er vanskelig å anslå andelen varelevering da det ikke er endelig bestemt hvilken type næring som kommer i fremtiden. Basert på erfaringer fra andre tilsvarende områder kan en anta at det vil komme mellom 10 og 20 varebiler per dag. Dette vil da medføre i størrelsesorden 20-40 kjt/d til/fra området.

5.4.7 Oppsummering trafikkgenerering ny situasjon

Det er beregnet at planforslaget, basert på gitte forutsetninger, vil generere en totaltrafikk på:

- Boliger: 780 kjt/d
- Dagligvarebutikk: 650 kjt/d (mandag-lørdag)
- Annen næring/bevertning: 0 kjt/d
- Barnehage 50 kjt/d (mandag til fredag)
- Varelevering: 40 kjt/d

Totalt utgjør dette en trafikk på **ca. 1 520 kjt/d**. Dersom en antar at makstimen utgjør 12 % av totaltrafikken er maks timetrafikk på ca. 183 til/fra planområdet.

Økningen fra dagens situasjon er minimal da den er anslått til 60 kjt/d og 8 kjt/t.

Trafikken til de to parkeringsgarasjene er fordelt med i overkant av 2/3 til vestre parkeringskjeller (350 bolig+650 dagligvarebutikk+50 barnehage+20 varelevering = 1 070 kjt/d) og i underkant av 1/3 til østre parkeringskjeller (430 bolig +20 varelevering = 450 kjt/d).

Det antas en retningsfordeling på 60 % mot vest og 40 % mot øst. Videre antas det at morgenrushet utgjøre 75 % av trafikken ut fra området og 70 % inn til området i ettermiddagsrushet.

5.5 Belastningsgrad ny rundkjøring

Eksisterende trafikkmengde i Borggata medfører behov for venstresvingefelt i Borggata inn til planområdet. Det er derfor foreslått å etablere en rundkjøring øst i planområdet, i krysset Borggata x Farmanns gate x Brogata x Evjekaia. En slik løsning vil medføre at all trafikk til planområdet må kjøre inn/ut fra planområdet i kjøreretningen (høyresving). Venstresving vil ikke tillates hverken ut fra eller inn til parkeringskjelleren direkte til/fra Borggata. Det vil heller ikke være mulig å kjøre inn til/ut fra parkeringskjelleren fra gatene på nordsiden av planområdet. For å unngå venstresving foreslås det å etablere en fysisk barriere mellom kjøreretningene i Borggata.

Basert på ovennevnte forutsetninger er det kjørt en beregning i SIDRA med etablering av ny rundkjøring hvor både belastingsgrad og kølengde fremgår for morgen- og ettermiddagsrushet. Belastningsgraden uttrykker forholdet mellom trafikkvolum og beregnet kapasitet. Når belastingsgraden overstiger 0,7, vil det kunne oppstå kortvarige kødannelse, og høyere belastning gir ustabil avvikling. Ved belastningsgrad 1,0 er all teoretisk kapasitet utnyttet og trafikken står stille. I SIDRA defineres belastningsgraden med tallverdier og farger som vist i tabellen under.

Tabell 2: Definisjon av belastning i SIDRA.

Belastningsgrader	Beskrivelse
0,0-0,6	Lav belastning, ingen fare for kapasitetsproblemer
0,6-0,7	Stabil belastning uten merkbare køer
0,7-0,8	Fare for kortvarige kødannelser som løser seg opp i rolige perioder
0,8-0,9	Noe ustabil avvikling med tidvis kødannelse
0,9-1	Ustabil avvikling med større kødannelser
1→	All teoretisk kapasitet er brukt opp

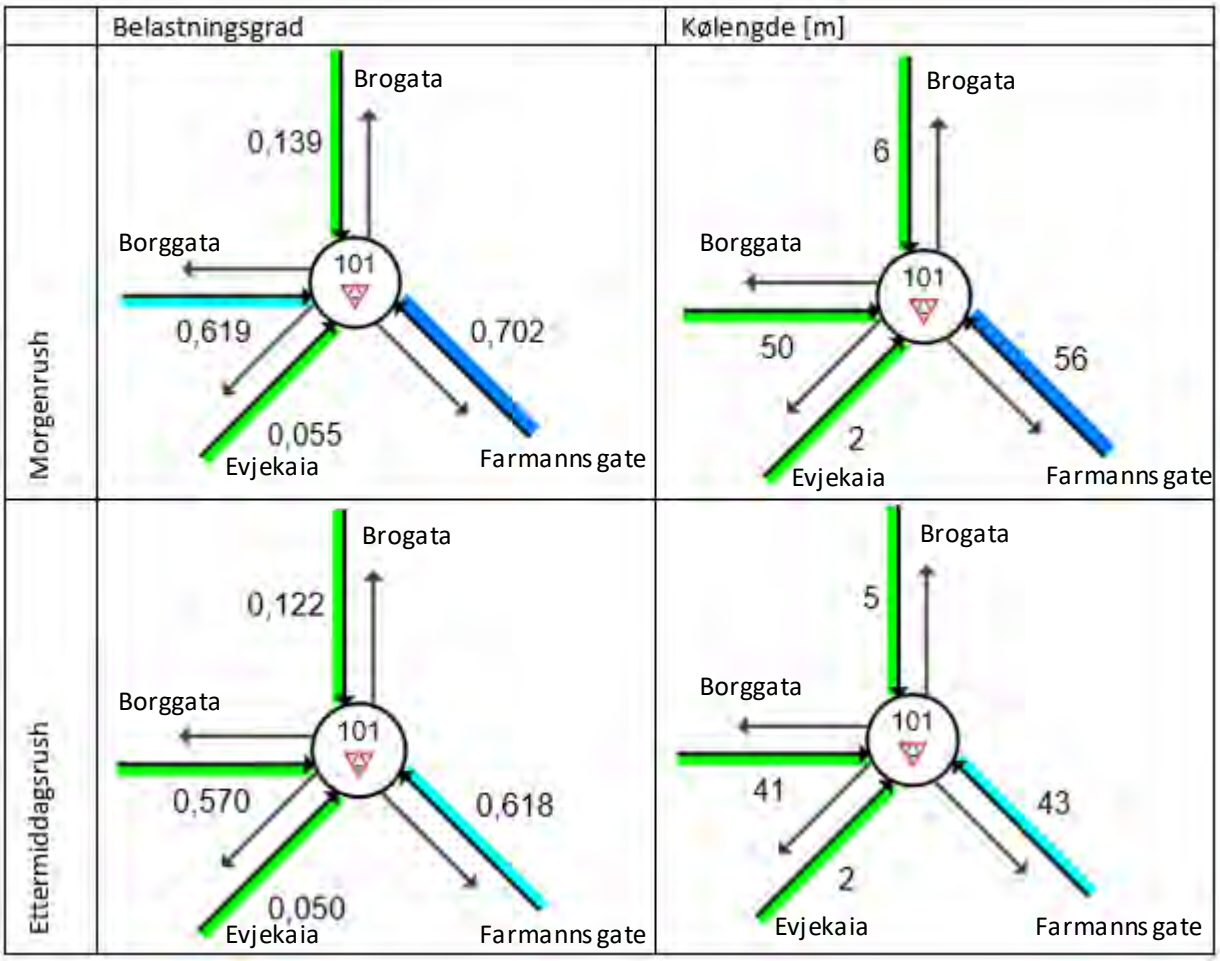
Kølengde er gjennomsnittlig teoretisk lengde (meter) med kjøretøy som i en bestemt periode er stillestående foran krysset. Beregningen i SIDRA gir informasjon om største teoretiske kølengde som oppstår i dimensjonerende time. Beregnet kølengde vil være kortere enn denne i 95 % av tiden og

lengre i 5 % av tiden. Verdien på 95 % er standard persentil for å definere «maksimal kølengde» i SIDRA. Fargebruken følger fargen på belastingsgraden.

Det er som nevnt sjekket kapasitet og kølengde ved etablering av en rundkjøring i krysset Borggata x Farmanns gate x Brogata x Evjekaia. Det er vist en skisse med firearmet rundkjøring med kobling til Evjekaia.

I SIDRA-beregningen er det tatt hensyn til endringen i trafikk som følge av den nye reguleringsplanforslaget. SIDRA-beregningen viser følgende resultater:

Morgen- og ettermiddagsrushet (belastningsgrad og kølengde):



Figur 16: SIDRA-beregninger ny rundkjøring. Belastningsgrad og kølengde morgen- og ettermiddagsrush.

Avviklingen er noe mer anstrengt i morgenrushet enn i ettermiddagsrushet. Når belastningsgraden overstiger 0,7 kan det være fare for kortvarige kødannelser som løser seg opp i rolige perioder, men det er ikke før belastningsgraden er over 0,8 at det vil være fare for ustabil avvikling. I ettermiddagsrushet viser beregningen at det ikke er kapasitetsproblemer i rundkjøringen på noen av armene.

5.6 Trafikksikkerhet

Det har som nevnt i kapittel 2.6 vært registret 17 politirapporterte trafikkulykker i Borggata i tiårsperioden fra 2010–2020. Hastigheten i Borggata er 50 km/t.

Kryssene Borggata x Holmegata og Borggata x Evjekaia skiller seg ut med henholdsvis seks og syv ulykker i perioden 2010–2020. Seks av ulykkene inkluderer myke trafikanter (fire fotgjengere og to syklister). Dersom Holmegata stenges for trafikk i fremtiden vil det kunne medføre en reduksjon av ulykker i dette krysset.

Planforslaget legger opp til fortau og sykkelfelt i tillegg til ett kjørefelt i hver retning i Borggata. På grunn av trafikkmengden må det etableres venstresvingefelt i Borggata og inn til planområdet. Dette er imidlertid utfordrende både på grunn av tilgjengelig areal og høydeforskjellen mellom feltene i Borggata i fremtidig løsning. Det foreslås derfor å etablere et fysisk skille mellom kjørefeltene i Borggata og en ny rundkjøring i krysset Borggata x Farmannsgate x Evjekaia x Brogata. En slik løsning vil medføre færre konfliktpunkt i avkjørsler/kryss og kan bidra til at antall ulykker reduseres. En ny rundkjøring medfører imidlertid noe mer biltrafikk, ved at alle som kommer fra gatene nord for planområdet og fra adkomstene i planområdet som skal til venstre må kjøre til høyre og snu i nærmeste rundkjøring.

Planforslaget legger opp til to adkomster til planområdet som i dag, men med en minimal trafikkøkning i forhold til dagens situasjon. Adkomsten til vestre del av planområdet foreslås etablert ca. 60 meter fra eksisterende rundkjøring ved Borggata x Værstebroa og ca. 25 meter fra gang- og sykkelveikulverten. Området vil endre karakter når planområdet er ferdigbygd og trolig vil gang- og sykkeltrafikken i Borggata øke i fremtiden. Det er derfor viktig at adkomstene til parkeringskjellerne utformes med gode siktforhold.

Totalt sett er det antatt minimale endringer i trafikksikkerheten på omkringliggende veinett basert på utbyggingsforslaget.

5.7 Fremkommelighet

I dag er det treghet i trafikksystemet ved kjøring gjennom sentrum i ettermiddagsrushet, spesielt fra eksisterende kryss Borggata x Holmegata i retning mot øst. En eventuell fjerning av krysset Borggata x Holmegata i fremtiden kan bidra til noe bedre fremkommelighet her. Det antas ikke at fremkommeligheten i Borggata vil bli nevneverdig påvirket når planforslaget er fullt utbygd. Dette fordi totaltrafikken er anslått å øke med ca. 60 kjt/d (ca. 0,6 % økning) i forhold til i dag i Borggata. Det er også kjørt en beregning for ny rundkjøring i SIDRA hvor ny trafikk er lagt inn og den viser totalt sett tilfredsstillende fremkommelighet, men fare for kortvarige kødannelser som løser seg opp i rolige perioder i morgenrushet.

Biler som står og venter for å kjøre ut i Borggata fra parkeringskjeller kan medføre redusert fremkommelighet for gående og syklende dersom de blir stående i fortau/sykkelfelt for å vente på ledig tid for å svinge til høyre. Det er derfor viktig at det settes av nok plass og at det er gode siktforhold ved avkjøringen.

Biler som skal inn til planområdet må vike for gående og syklende. Det kan medføre noe tilbakeblokkering i Borggata, men det antas at det ikke er av en størrelse som gir tilbakeblokkering til rundkjøringen i vest.

Det forventes ikke at planforslaget medfører vesentlige negative kapasitetsproblemer på de kommunale veiene i området.

5.8 Avbøtende tiltak

Følgende avbøtende tiltak bør vurderes i det videre arbeidet:

- Reduksjon av hastigheten i Borggata og/eller opphøyde gangfelt i krysningspunktene

- Gode siktforhold ved utkjøring av parkeringskjeller for å redusere konflikten med myke trafikanter

6 Konklusjon

Trafikkgenerering

Utbyggingen innenfor planområdet vil generere ca. 1 520 kjt/d mot ca. 1 460 kjt/d i dag. Dette er en minimal økning på 60 kjt/d og 8 kjt/t i morgen- og ettermiddagsrushet. Trafikkøkningen vil komme i Borggata som har høy trafikkbelastningen i dag.

Parkering

Det er i dag ca. 285 parkeringsplasser på terreng innenfor planområdet. Planforslaget legger opp til en økning med inntil 15 parkeringsplasser, til totalt 300 plasser. Det foreslås etablert to adskilte parkeringskjellere men adkomst fra Borggata.

Parkeringsplasser/HC-plasser skal etableres i henhold til parkeringsnormen angitt i gjeldende kommuneplan.

Trafikkavvikling

En full utbygging innenfor planområdet vil medføre en trafikkøkningen til/fra planområdet med ca. 4 %. Økningen på Borggata er vurdert som ubetydelig (0,6%) fra i dag.

Planforslaget legger opp til at det etableres et fysisk skille mellom kjørefeltene i Borggata samt at det etableres en rundkjøring øst i planområdet ved Borggata x Farmanns gate x Evjekaia x Brogata. Dette medfører at det blir forbudt å ta venstresving fra planområdet, samt gatene på nordsiden, og at de må kjøre til nærmeste rundkjøring for å snu. SIDRA-beregningene viser at trafikkøkningen som planforslaget generer totalt sett vil ha en tilfredsstillende fremkommelighet, men fare for kortvarige kødannelser som løser seg opp i rolige perioder i morgenrushet.

Trafikksikkerhet

Gjennomføringen av planforslaget forventes ikke å medføre negative endringer av trafikksikkerheten i og ved planområdet. Følgende avbøtende tiltak bør vurderes:

- Reduksjon av hastigheten i Borggata og/eller opphøyde gangfelt i krysningspunktene
- Gode siktforhold ved utkjøring av parkeringskjeller for å redusere konflikten med myke trafikanter

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2013/14798-223
Dato: 25.10.2024

Veumbekken - Holmen. Notat til Planutvalget

Forslag til detaljregulering for Veumbekken – Holmen var til behandling i Planutvalget 26.09.2024 saksnr PS73/24.

Kommunedirektøren ble bedt om å utarbeide et notat som belyser hvilke muligheter man har om man ikke åpner bekken, og hvilke konsekvenser dette vil ha. Det ble også bedt om å legge frem oppdaterte økonomiske analyser.

Bakgrunnen for tiltaket

Prosjekt for Veumbekken ble igangsatt på begynnelsen av 2000-tallet. Prosjektets mål var å oppgradere den tekniske infrastrukturen i området da tilstanden var svært dårlig.

Tilstanden til kulverten gjennom området og under Holmegata ble kontrollert og den viste seg å være i dårlig forfatning. I tillegg har den for dårlig kapasitet til å håndtere avrenning fra store nedbørstilfeller.

Kulverten får stor belastning fra kjøretøy da mange benytter gaten som gjennomfartsvei til og fra sentrum. Det er aksellast restriksjoner i Holmegata, men til tider er det tyngre biler som ikke tar hensyn til dette.

Det gjennomføres jevnlig tilstandsvurderinger av kulverten for å sjekke skadeutviklingen. Holmegata kan bli stengt på kort varsel dersom en tilstandsvurdering tilsier dette eller at skadene utvikler seg raskere. Siste tilstandsregistrering ble utført i april i år (se vedlegg).

Bildene under viser kulverttaket der armeringen er blottlagt. Det er pågående korrosjon og midlertidige tiltak må utføres hvis man utsetter prosjektet flere år. Midlertidige reparasjoner og tiltak på kulverten er kostnadskrevende og omfattende. I tillegg vil dette kun være midlertidige tiltak i påvente av en stor ombygging.

Taket i kulverten

Taket i kulverten

Vann- og avløpsnettet i området er i svært dårlig tilstand. Utskiftingen har blitt utsatt i påvente av endelig løsning for kulverten i Holmegata. I området er del planlagt å skifte ut totalt 4,4 km vann og avløpsledninger. Tilstanden tilfredsstiller ikke dagens krav til et vann- og avløpsanlegg. Et ledningsbrudd i dette området kan være meget utfordrende i forhold til utbedring og krav til hygiene.

En avløpskum på Holmen

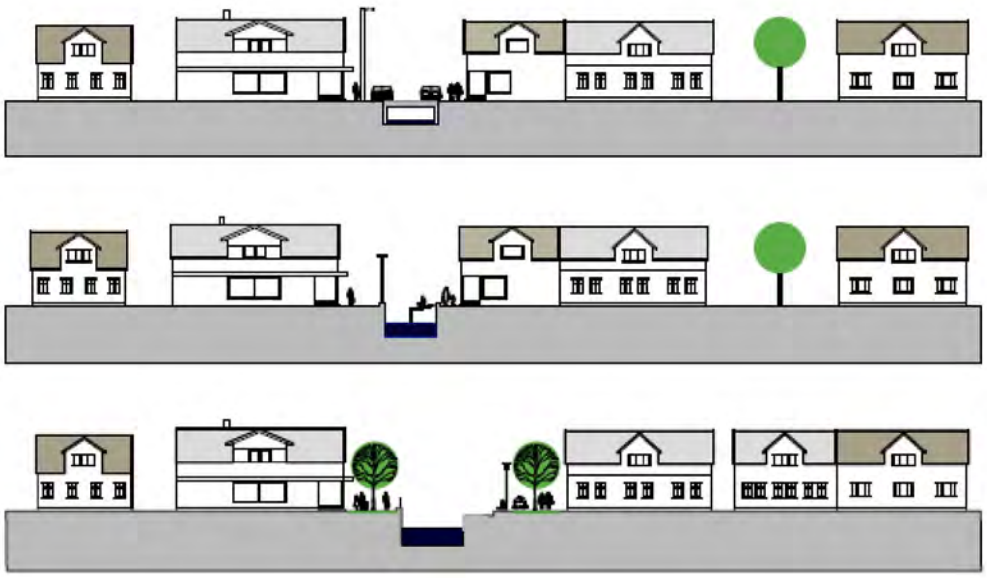
Vurdering av tiltaket

I 2012 ble det utarbeidet et forprosjekt der 3 alternativer for kulvert ble vurdert.

Alternativ 1: Ny kulvert med dagens dimensjon. Har ikke tilstrekkelig kapasitet.

Alternativ 2: Åpning innenfor eksisterende tverrsnitt. Kanalen vil ikke ha god nok kapasitet.

Alternativ 3: Åpning med utvidet tverrsnitt. Er akseptabelt i forhold til både flomnivå og gjennomførbarhet.



I 2017 ble rapporten «Vurdering av flo- og flomforhold» utarbeidet Jf. vedlegg 1. Rapporten ble utarbeidet da det ble stilt spørsmål om behovet for den åpne kanalen som er lagt til grunn i reguleringsplanforslaget. Det ble utført beregninger med både en 3 m og 4 m bred kulvert samt løsningen som er vist i reguleringsplanforslaget.

I sammendraget står det følgende: «Av de ulike forskjellige løsningene vurdert i denne rapporten, er det bare den løsningen som foreslått i reguleringsplanen som har tilstrekkelig kapasitet til å føre en 200-års flom inkludert klimaendring med stormflo på kote 1 gjennom reguleringsområdet uten oversvømmelse av eksisterende terreng. Det er også det eneste alternativet som kan ta imot flomvann nord for Oslogata, og som tilrettelegger for fremtidig utbedring av flomsituasjonen ovenfor jernbanen uten behov for flomsikring ovenfor jernbanelinjen.»

Beregningene er gjort med grunnlag i Byggteknisk forskrift (TEK17) som sier hvilket beregningsgrunnlag man skal dimensjonere for mht. flom.

Undergangen ved Veumveien/Holmegata.

Vi må forvente at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og i hyppighet pga. den klimautviklingen vi nå har.

Konsekvensene for en underdimensjonert kulvert vil være gjentagende oversvømmelser i fremtiden.

NVE vil antagelig komme med innsigelser hvis kulverten evt. den åpne kanalen blir underdimensjonert.

Flomskader vil medføre skader på bygg og konstruksjoner i området. Kostnader for utbedring vil være store og kommunen vil risikere et erstatningsansvar.

Det er flere eksempler de siste årene at anlegg ikke er dimensjonert for klimaendringene. Eksempler på dette er oversvømmelser i mellom Europa og hendelser i Norge de siste år.

I Holmenområdet hadde vi en stor oversvømmelse 14.08.2008 og 01.09.2019. Det var da mye overvann i gatene og det ble skader.

Riksrevisjonen skriver i sin rapport Riksrevisjonens undersøkelse av myndighetene arbeid med å tilpasse infrastruktur og bebyggelse til et klima i endring følgende: «I lys av de betydelige konsekvensene klimaendringene vil ha, vurderer Riksrevisjonen det som alvorlig at myndighetene ikke har sikret seg tilstrekkelig oversikt og iverksatt nødvendige tiltak for å sikre eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Dette kan føre til unødvendige høye kostnader for samfunnet og kan også få konsekvenser for innbyggernes sikkerhet.»

For å bygge en åpen kanal som er dimensjonert etter kravene i Tek 17 vil det være behov for å rive noe av bebyggelsen langs dagens kulvert. Det må i tillegg avsettes plass til teknisk infrastruktur langs kanalen samt avsatt areal til gang- og sykkelvei.

En lukket kulvert må bli en større konstruksjon enn en løsning med åpen kanal. En lukket kulvert trenger en takkonstruksjon over selve kulverten og det må være en overdekning mellom kulverttaket og selve gatelegemet. Det antas at dette totalt vil utgjøre ca 80 cm. Man mister da et strømningsareal for vannet som da går bort til overdekningen over kulverten

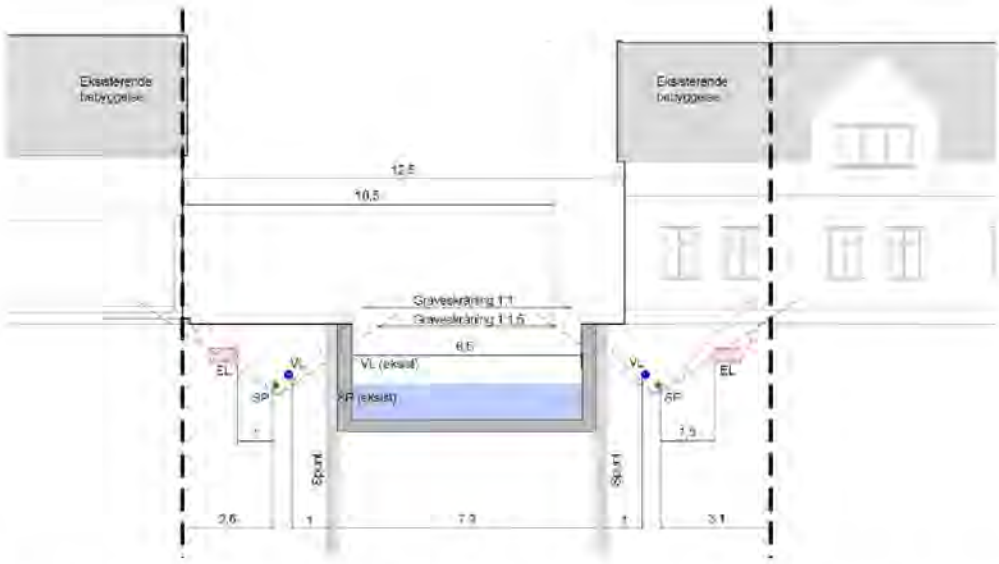
Tverrsnittsarealet på en lukket kulvert må i så fall økes tilsvarende da en del av strømningsarealet kontra en åpen kanal forsvinner. I tillegg må det settes av plass til teknisk infrastruktur som kabler og vann- og avløpsanlegg.

Tverrsnittarealet for en kulvert må være ca tilsvarende tverrsnittarealet for den åpne kanalen som er beskrevet i planforslaget. Det vil da medføre en bredere konstruksjon. Anslagsvis en konstruksjon på ca 8 m. Utenfor kulverten må det avsettes areal til kabler samt vann- og avløpsanlegg.

Det vil også være krevende å vedlikeholde denne konstruksjonen da man må fjerne sedimenter i selve kulverten med jevne mellomrom. Arbeidene må da gjøres inne i en kulvert der kulverttaket ligger lavt i forhold til vannstanden i elva.

Kostnader for en slik konstruksjon antas å være en dyrere løsning enn en åpen kanal da det vil kreve mer betong og armering.

Skissen under viser snittet av kanalen/kulverten som ligger i reguleringsplanforslaget. For å bygge en kanal vil det være behov for å rive noe av eksisterende bebyggelse slik det er vist i snittet.



Planforslaget forutsetter at noen bygninger innenfor hensynssone bevaring rives, både for å gi det nødvendige tverrsnittet til sidearealet og for å reetablere den typiske kvartalsstrukturen mot parkdraget.

Det har vært et omfattende planarbeid siden 2005. Åpning av kulverten for Veumbekken ble forankret i sentrumsplanen i 2011, og reguleringsplanen ble lagt ut på offentlig ettersyn i 2015.

Fylkesmannen i Østfold (nå Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus) uttalte blant annet at tiltaket er fremtidsrettet og spennende med gode intensjoner, og har en rekke positive effekter for en bærekraftig utvikling.

Planprosessen stoppet opp i 2016 like før den ble fremmet til sluttbehandling. Daværende byantikvar frarådet rivning av bebyggelse i Holmegata og videre behandling av planforslaget ble utsatt. Det ble utarbeidet en forenklet DIVE-analyse for Holmen området. DIVE er et analyse- og prosessverktøy for bruk i arealplanlegging, konsekvensutredninger, kulturminneforvaltning og utvikling av kulturminneplaner.

I bystyrevedtakene i 2018 (Trehusområdet Holmen – vern eller transformasjon som ramme for utvikling, bystyresak PS (82/18) og i 2021 (Prosessledende beslutning – Veumbekken Holmen – planforslag, bystyresak PS (2/21) bes det om vurderinger om flere bygg kan bli underlagt sterkere vern.

Samtidig introduseres det i vedtaket fra februar 2021, et nytt krav til reguleringsarbeidet. Bystyret forutsetter at planen for Veumbekken-Holmen tilpasses til pågående planarbeid for Trosvikstranda. Dette medfører endringer som har betydelige konsekvenser for det opprinnelige planforslaget, som også berører kulturmiljøet.

Planforslaget vil forandre trafikkforholdene i området. Tiltaket medfører at deler av Holmegata blir stengt for biltrafikk, med unntak for adkomst til enkelte tomter.

Holmegata fungerer i dag som en snarvei til sentrum fra nordvest. Fremmed biltrafikk belaster området med gjennomgangstrafikk. Området tåler belastningen dårlig da det er et smalt gatetverrsnitt og i tillegg at kjøretøyene belaster en kulvert som er i svært dårlig tilstand.

I Holmegata er det også trafikksikkerhetsutfordringer med gjennomgangstrafikken.

Dagens biltrafikk må etter dette tiltaket benytte det overordnede veisystem i området.

Fredrikstad kommune har, gjennom samarbeidsavtalen om areal- og transportutvikling i Nedre Glomma og belønningsavtaler med staten, forpliktet seg til å oppnå nullvekstmålet for personbiltrafikken. Målet er å gjøre det mer attraktivt å gå, sykle eller bruke kollektivtransport.

Kostnader

Det er utført grove kostnadsberegninger basert på løsningen som foreligger i planforslaget. I høringsplanperioden kan det komme frem nye forhold som kan medføre kostnadsendringer. Før en endelig investeringsbeslutning legges frem til politisk behandling vil kostnads-beregningene gjennomgås på nytt basert på den godkjente reguleringsplanen.

De foreløpige kostnadene (P50 tall) er ca 500 mill. kr ekskl. mva. som belastes selvkost, og ca 50 mill. kr ekskl. mva. for standardheving som må bevilges over andre budsjett hvis kommunen velger å prioritere dette. Tiltak for standardheving vil ikke være avgjørende for gjennomføring av tiltaket. Dette er kostnader forbundet med åpning av kulverten i Holmegata. Estimert tid for gjennomføring av selve åpning av Veumbekken er ca 3 år, men antageligvis vil man dele opp prosjektet i flere etapper. Endelig oppdeling i etapper og fremdrift vil bli avklart nærmere i forbindelse med en detaljprosjektering.

I Holmenområdet vil det være anleggsarbeider da man må rehabilitere ledningsanlegget i hele området. Disse arbeidene har blitt utsatt i påvente av endelig beslutning om endelig løsning på eksisterende kulvert.

Økte kostnader skyldes i hovedsak høy prisvekst i samfunnet der kostnadene har økt i alle ledd. I 2016 forelå det et usikkert anslag på 300 millioner kroner. Prisjustert etter SSB sin byggekostnadsindeks utgjør dette 420 millioner kroner i 2024 kr.

Tiltak i tilgrensende gater må også gjennomføres i forbindelse med åpning av Veumbekken. Dette er prosjekter som har stått på vent i påvente av endelig beslutning for løsningen i Holmegata.

Budsjettmidler til disse tiltakene må finansieres over selvkostinvesteringer avsatt til oppgradering av vann- og avløpsanlegg.

Alternativ til åpen kulvert:

Alternativer til åpen kulvert er å ikke gjøre noe eller å etablere en lukket kulvert. Alternativene er grovt beskrevet nedenfor. Det gjennomføres ikke utredninger om alternative løsninger annet enn åpen kanal (alternativ 3)

0-alternativet

Det gjennomføres ingen tiltak, men man følger opp skadeutviklingen på kulverten. Kulverten kan da bli stengt på kort varsel. Midlertidige tiltak kan gjøres, men det vil være kostnadskrevende. De utbedringer som gjøres vil være tapte kostnader når man en gang skal skifte ut kulverten.

I tillegg får man heller ikke ryddet opp i de vann- og avløpstekniske forholdene i området. Dagens kulvert har ikke god nok kapasitet og det vil da medføre flomskader/tilbakeslag ved større nedbørstilfeller.

Alternativ 1

Bygge en kulvert uten å rive hus. Området vil fortsatt være utsatt for flomskader. Kommunen vil risikere å få erstatningsansvar da den ikke er dimensjonert iht. TEK17.

Alternativ 2

Bygge en kulvert dimensjonert iht. TEK 17. Det vil bli en bredere konstruksjon og mest sannsynlig vil det bli en dyrere konstruksjon. Med denne løsningen er det sannsynlig at det må rives flere hus enn i alternativ 3. Det vil være behov for vann- og avløpsanlegg på to sider av kulverten. Det vil da være utfordrende å bygge nytt over konstruksjonen. Alternativt vil være å bygge en vanntett gangbar kulvert under bygningene som er meget kostbar.

Det kommer en del partikler i bekken i form av avrenning fra områdene oppstrøms. Dette vil kunne sedimentere i kulverten. Det vil være utfordrende å fjerne de sedimenterte massene i en lukket kulvert.

Alternativ 3

Dette er planforslagets løsning. Den åpne kanalen er dimensjonert iht. krav og man får ryddet opp i de vann- og avløpstekniske forholdene i området. Fjerning av sedimenter i den åpne kanalen kan utføres med maskiner som står på sidearealene langs den åpne kanalen.

Tiltaket vil også gi en merverdi til området ved å fremme gang- og sykkeltrafikk.

Vedlegg:

1 Vurdering av flo- og flomforhold. Tilleggsrapport 2017
2 Tilstandsvurdering overvannskulvert og vei i Holmegata

Fredrikstad kommune

Veumbekken

Vurdering av flo- og flomforhold

Tilleggsrapport

Oppdragsnr.: 5133585 **Dokumentnr.:** **Versjon:** D01
2017-02-14

Norconsult

Oppdragsgiver:	Fredrikstad kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:	
Rådgiver:	Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Oppdragsleder:	
Fagansvarlig:	
Andre nøkkelpersoner:	

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
D01	2017-02-14		JWL	AJC	BB

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Denne rapporten inneholder tilleggsutredninger til rapporten Flo- og flomforhold som ble utarbeidet i forbindelse med forslag til detaljregulering for Veumbekken – Holmen i 2015.

Foreliggende flomberegninger for planforslaget har blitt oppdatert for å ta hensyn til at nedbørfeltet til Veumbekken kan eventuelt bli økt i fremtiden som en følge av planlagt endringer til jernbanetraséen og Rv.110 i Fredrikstad. Det tas også hensyn til risikoen for at inntaksristen til flomavledningstunnelen kan bli delvis tilstoppet i en flomhendelse, basert på Fredrikstad kommunes erfaring av nylige flomhendelser.

Det har blitt utført hydrauliske beregninger for å vurdere kapasiteten til flere løsninger for erstatning av den eksisterende kulverten:

- Kanalen som foreslått i reguleringsplan har en bredde på 6,5 m. Denne kanalen har kapasitet til å føre en 200-års flom inkludert klimafaktor som inntreffer samtidig som 1-års stormflo uten oversvømmelse av Holmen-området. Om området skal sikres mot en 200-års flom inkludert klimafaktor som inntreffer samtidig som en fremtidig 1-års stormflo, må elvebreddene heves med opp til ca. 0,45 m (pluss sikkerhetsmargin) over eksisterende terrengnivå. Kanalen legger til rette for fremtidig utbedring av kapasiteten til kulverten mellom jernbanelinjen og Oslogata.
- En kanal med bredde på 3 m er for liten til å sikre området mot en 200-års flom inkludert klimafaktor, og vil forhindre fremtidig utbedring av kapasiteten til kulverten mellom jernbanelinjen og Oslogata.
- En kanal med bredde på 4 m har ikke tilstrekkelig kapasitet til å føre en 200-års flom inkludert klimafaktor med 1-års stormflo uten oversvømmelse av terreng. For å unngå oversvømmelse ved 200-års flom inkludert klimafaktor og 1-års stormflo, må elvebreddene heves til minst 0,5 m (pluss sikkerhetsmargin) over eksisterende terrengnivå. Om området skal sikres mot en 200-års flom inkludert klimafaktor som inntreffer samtidig som en fremtidig 1-års stormflo, må elvebreddene heves opp til ca. 1,1 m (pluss sikkerhetsmargin) over eksisterende terrengnivå. Ved denne løsningen vil det være behov for flomsikring ovenfor jernbanen, selv om kulverten mellom Oslogata og jernbanelinjen oppgraderes i fremtiden.
- En kulvert med bredde på 3 m er for liten til å sikre området mot en 200-års flom inkludert klimafaktor, og vil forhindre fremtidig utbedring av kapasiteten til kulverten mellom jernbanelinjen og Oslogata.
- En kulvert med bredde på 4 m er for liten til å sikre området mot en 200-års flom inkludert klimafaktor. Ved denne løsningen vil det være behov for flomsikring ovenfor jernbanen, selv om kulverten mellom Oslogata og jernbanelinjen oppgraderes i fremtiden.

Av de forskjellige løsningene vurdert i denne rapporten, er det bare den løsningen som foreslått i reguleringsplanen som har tilstrekkelig kapasitet til å føre en 200-års flom inkludert klimaendring med stormflo på kote 1 gjennom reguleringsområdet uten oversvømmelse av eksisterende terreng. Det er også det eneste alternativet som kan ta imot flomvann fra nord for Oslogata, og som tilrettelegger for fremtidig utbedring av flomsituasjonen ovenfor jernbanen uten behov for flomsikring ovenfor jernbanelinjen.

Innhold

1 Innledning 5

2 Oppdatert nedbørfelt og flomvannføring 7

2.1 Bane Nord 7

2.2 Flomavledningstunnel 8

3 Eksisterende kulvert og åpen kanal som foreslått i reguleringsplan 12

3.1 Eksisterende kulvert 12

3.2 Åpen kanal som foreslått i reguleringsplan 12

4 Ny kanal med mindre bredde 14

4.1 Kanal med bredde på 3 m 14

4.2 Kanal med bredde på 4 m 15

5 Ny kulvert 17

5.1 Kulvert med bredde på 3 m 17

5.2 Kulvert med bredde på 4 m 18

6 Oppsummering 20

7 Referanser 22

1 Innledning

Eksisterende kulvert under Holmegata er i dårlig tilstand og må erstattes. Dagens kulvert har ikke tilstrekkelig kapasitet, og det har blitt opplevd flomproblemer i Holme-området på grunn av dette. I et forprosjekt utført i 2012 (ref./1/) ble det konkludert med at kulverten skulle erstattes med en åpen kanal. En åpen kanal ble valgt for å utbedre situasjonen i forhold til håndtering av nåværende og fremtidig flo- og flomforhold, fremtidig utbedring av kulvertkapasitet ovenfor Oslogata og for å skape nye og attraktive oppholds- og rekreasjonsarealer sentralt i byen. En åpen kanal ble valgt fordi, blant annet:

- En åpen kanal har fordeler med hensyn til miljø.
- Vann har stor rekreativ verdi og kontakt til vann vil gi en unik kvalitet i transformasjon av Holmegata fra bilgate til park.
- Veumbekken-kulverten skal bare delvis åpnes. Nåværende kulvert ovenfor Oslogata har ikke tilstrekkelig kapasitet. Under flomhendelser vil vann flomme ut av Veumbekken ovenfor jernbanen og vil deretter renne ned Holmegata og inn i planområdet. Dette kan også skje ved eventuelt tilstopping ved kulvertinnløpet. Utbedring av kulverten ovenfor Oslogata ligger utenfor omfanget av dette prosjektet, men det er viktig at løsningene nedenfor Oslogata ikke vil danne en hindring for fremtidig utbedringer på denne strekningen. En åpen kanal kan bidra til å redusere hyppigheten av oversvømmelsen ved kulvertinnløpet ved å begrense flomvannstanden ved Oslogata, og kan utformes slik at flomvannet som renner langs Holmegata kan ledes tilbake til elveløpet ved Oslogata. Dette er ikke så lett å få til med en kulvertløsning.
- En bred kanal legger til rette for forbedring av kulvertkapasitet ovenfor Oslogata (man kan bygge en bredere kulvert).
- En bred åpen kanal kan gjør det lettere å sikre mot stormflo i fremtiden. Man kan bygge flomsikring langs elvebreddene ved behov. Hvis man alternativt velger en luke- og pumpestasjon løsning, er en bred kanal fordelaktig, da det gir et større lagringsvolum som krever mindre pumpekapasitet.
- Det er lettere å vedlikeholde en åpen kanal enn en kulvert (lettere tilgang for inspeksjon, mudring osv.)

En reguleringsplan har blitt utarbeidet for Holmen-området basert på denne bekkeåpningen, og flo- og flomforhold i området har blitt utredet i en tidligere rapport (ref./2/).

Siden ref./2/ ble utarbeidet har det kommet til lys to vesentlige forhold som påvirker forventede flomvannføringer i Veumbekken. Samtidig var det ønskelig å utrede potensielle løsninger basert på en smalere åpen kanal og en ny kulvert. I denne rapporten er tilleggsutredninger utført for å oppdatere flomberegningene og hydrauliske modellering av Veumbekken basert på følgende løsninger:

- Åpen kanal som foreslått i reguleringsplan
- Åpen kanal med bredde på 3 m
- Åpen kanal med bredde på 4 m
- Ny kulvert med bredde på 3 m
- Ny kulvert med bredde på 4 m

Grunnlag for beregning av flomvannføringer og vurdering av stormflo er angitt i ref./2/. Nye bygg i Fredrikstad må sikres mot, eller tåle oversvømmelse fra, stormflo med et nivå på kote 2,62. Vurdering

av tiltak for å sikre Holmen-området mot stormflo ville være svært omfattende og er ikke del av dette prosjektet. Det legges heller til grunn at alle nye bygg skal konstrueres slik at de vil ikke bli skadet ved stormflo. Beregningene i ref./2/ er basert på forutsetningen om at flommen inntreffer samtidig som 1-års stormflo (kote 1). I denne rapporten er beregningene også utført for 20-års og 50-års stormflo. Gitt forventede klimaendring, tilsvarer dagens 50-års stormflo 1-års stormflo i 2100.

2 Oppdatert nedbørfelt og flomvannføring

I ref./2/ er flomvannføringer i Veumbekken estimert basert på det naturlige nedbørfeltet til bekken, justert for å ta hensyn til flomavledningstunnelen som har blitt bygget lengre opp i Veumbekken i forbindelse med ny ringledning for Fredrikstad.

Flomvannføringer som estimert i ref./2/ er oppdatert nedenfor for å ta hensyn til eventuelle endringer i nedbørfeltet til Veumbekken og erfaring med flomavledningstunnelens effekt i en flomsituasjon.

2.1 Bane NOR

Bane NOR har planer om å gjøre store endringer til Fredrikstad stasjon og omkringliggende jernbanelinjer og Rv.110. Planene til Bane NOR vil føre til endringer i det eksisterende dreneringsmønstret i Fredrikstad sentrum. Vannet som i dag drenerer fra området rundt FV.109 nord for jernbanelinjen må trolig ledes enten i kulvert/tunnel gjennom St.Hansfjellet til Vesterelva eller til Veumbekken. Dette området har et areal på ca. 1,9 km^2 (Figur 1), og opprustning av Veumbekken-kulverten må ta høyde for at vannet fra dette området kan eventuelt i fremtiden dreneres til Veumbekken. Tabell 1 viser estimert vannføringer i Veumbekken før og etter at dette området føres til Veumbekken. Vannføringene i denne tabellen ser bort fra effekten av flomavledningstunnelen (kapittel 2.2).

Tabell 1 Flomvannføringer som estimert i ref./2/ for det naturlige nedbørfeltet til Veumbekken, samt flomvannføringer med tilleggsareal som kan eventuelt overføres til Veumbekken ved ombygging av jernbanelinjen/Rv.110

Gjentaksintervall	Dagens forhold (m^3/s)	Med tilleggsareal (m^3/s)
Middelflom	6,6	7,6
5 år	8,8	10,1
10 år	10,2	11,7
20 år	11,7	13,5
50 år	13,6	15,6
100 år	15,0	17,2
200 år	16,4	18,9
200 år inkludert klimafaktor (+20%)	19,7	22,7

Figur 1 Eksisterende nedbørfelt til Veumbekken (svart), inkludert delfeltene til flomavledningstunnelen og kulvert innløp, samt potensiale overføring ved omlegging av jernbanen/Rv.110 (blå)

2.2 Flomavledningstunnel

Flomavledningstunnelen er bygget slik at den kan overføre flomvann fra ca. 55% av nedbørfeltet til Veumbekken til Seutelva, opp til en dimensjonerende avledningsvannføring på ca. 8,5 m^3/s. Det ligger en rist foran inntaket til flomavledningstunnelen for å fange opp drivgods og minimere risikoen for

tilstopping i flomavledningstunnelen. Drivgods kan imidlertid samle seg opp på risten i en flomhendelse, og Fredrikstad kommune har erfaring av at det kan oppstå et betydelig falltap ved risten i flomhendelser (Figur 2). Opprustning av Veumbekken-kulverten bør derfor ta høyde for at kapasiteten til flomavledningstunnelen kan være mindre enn den teoretiske kapasiteten, på grunn av tilstopping ved inntaksristen. Det regnes derfor med at flomavledningstunnelen har bare 50% av den teoretiske kapasiteten ved beregning av flomvannføringer i Holmen-området (Tabell 2).

De utførte beregninger forutsetter at vollen ved flomavledningstunnelen bygges ferdig til topp vangemur (Figur 3) og utformes med erosjonssikring slik at fyllingen kan overtoppes ved en stor flom uten skader.

Flomvannføringer som angitt i Tabell 2 for situasjon med flomavledningstunnel er brukt i den videre analysen.

Tabell 2 Flomvannføringer med og uten flomavledningstunnelen

Gjentaksintervall	Uten flomavledningstunnel (m^3/s)	Med flomavledningstunnel (m^3/s)
Middelflom	7,6	4,0
5 år	10,1	5,9
10 år	11,7	7,6
20 år	13,5	9,3
50 år	15,6	11,5
100 år	17,2	13,1
200 år	18,9	14,7
200 år inkludert klimafaktor (+20%)	22,7	18,5

Figur 2 Inntaksrist ved flomavledningstunnel

Figur 3 Inntak til flomaveldningstunnel sett nedenfra. Det antas at fyllingen vil bygges opp til samme nivå som den betongvangemuren og erosjonssikres for å gi kontrollert avledning av flomvann når kapasiteten til flomavledningstunnelen nås

3 Eksisterende kulvert og åpen kanal som foreslått i reguleringsplan

De hydrauliske beregningene utført i ref./2/ er oppdatert med vannføringene beregnet i kapittel 2.

De planlagte endringer til jernbanetraséen og Rv.110 i Fredrikstad vil trolig ha betydning for Veumbekken-kulverten Oslogata (nord for den planlagte bekkeåpningen), da den eksisterende kulverten trolig vil bli erstattet med en ny kulvert ved jernbanelinjen/Rv.110. Denne rapporten ser ikke i detalj på flomrisikoen ved innløpet til kulverten.

3.1 Eksisterende kulvert

Den eksisterende kulverten har høyde på ca. 1,5 m og bredde på ca. 2,6 – 3,2 m nedenfor Oslogata. Rør og kabler krysser gjennom kulverten flere steder.

Kapasiteten til den eksisterende kulverten er ikke tilstrekkelig (ref./2/) og må utbedres. Med de flomvannføringene angitt i kapittel 2 vil vi få en trykkhøyde i kulverten som er høyere enn terrengnivået ved ca. en 10-års flom. Med klimaendring vil vi få en trykkhøyde i kulverten som er høyere enn terrengnivået ved ca. en 5-års flom.

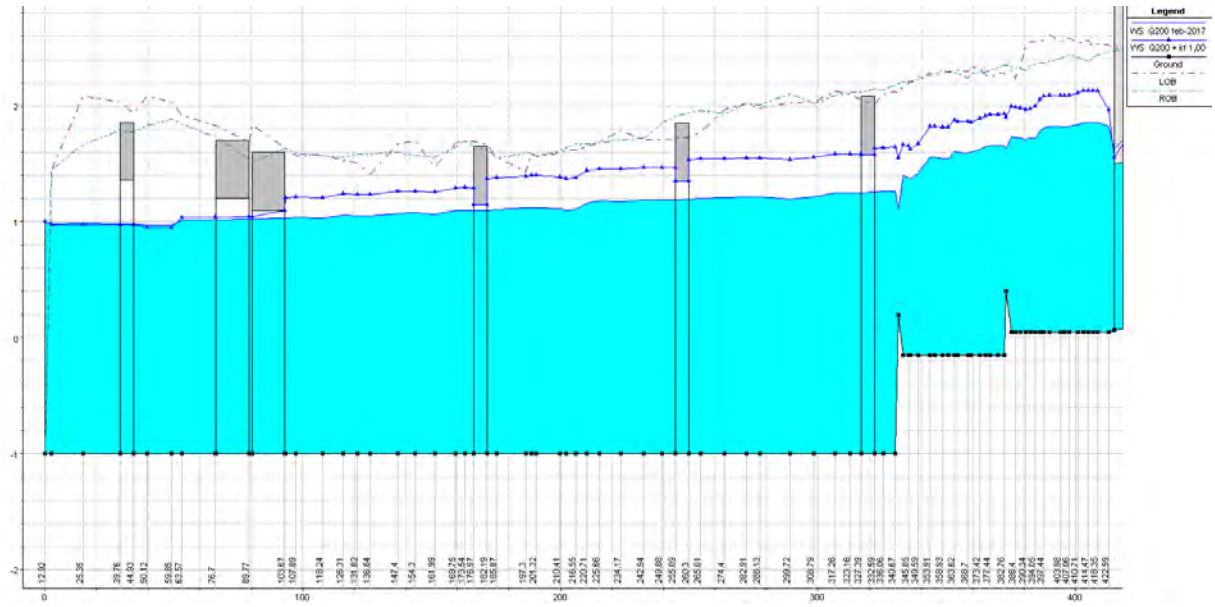
3.2 Åpen kanal som foreslått i reguleringsplan

Figur 4 viser en lengdeprofil langs den planlagte bekkeåpningen som foreslått i reguleringsplan ved 200-års flom, med og uten klimafaktor. Dette viser at den nye kanalen vil ha tilfredsstillende kapasitet til å føre en 200-års flom inkludert klimaendring uten oversvømmelse. Vannstanden ved en 200-års flom vil ligge minst 0,4 m under terrengnivå, og vil ligge minst 0,1 m under terrengnivå med klimaendring. Underkanten på bruene fra og med Borggate vil ligge under flomvannstanden ved en 200-års flom inkludert klimafaktor. Dette er en endring fra situasjonen i ref./2/, hvor bruene lå over flomvannstanden og skyldes de høyere flomvannføringene brukt i denne rapporten.

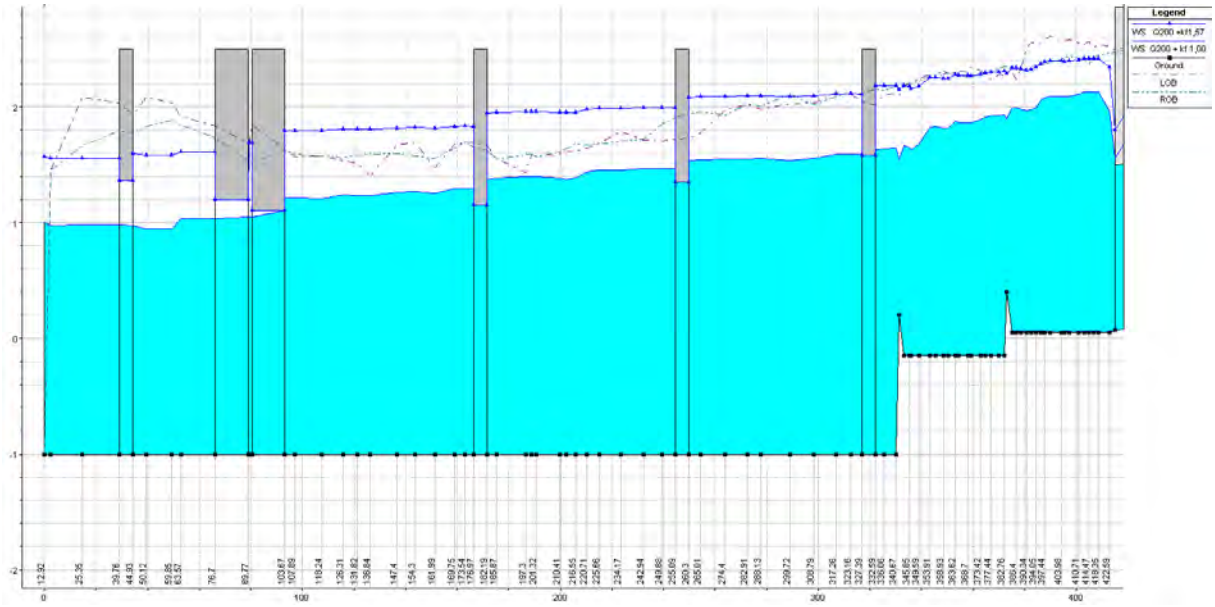
Det er også utført beregninger med forutsetningen om at 200-års flom inkludert klimafaktor sammentreffer med henholdsvis en 20-års stormflo (kote 1,39) og 50-års stormflo (kote 1,57). Sistenevnt er omtrent det samme høyde som forventede 1-års stormflo i 2100 (ref./2/). I denne modellen er brudekkene og kanalsider hevet over eksisterende terrengnivå for å behold vann innenfor kanalen, da eksisterende terreng ligger under kote 1,57. I tillegg kommer det noe oppstuvning ved bruene og tersklene. Simulerte vannstander med en stormflo på kote 1,57 er opp til ca.0,45 m (hovedsakelig mindre enn 0,3 m) ovenfor eksisterende terrengnivå (Figur 5). Vannstanden øverst i kanalen vil ligge ca. 1 m under det kritiske terrengnivået for flom ovenfor jernbanen og dermed legges til rette for fremtidig utbedring av kulvertkapasiteten ovenfor Oslogata.

Som diskutert i ref./2/ bør det søkes ved detaljprosjektering å heve terrenget rundt bekken så høyt som praktisk mulig (samtidig som andre behov er ivaretatt) og tilrettelegge kanalkonstruksjonen slik at

kantene kan senere heves ved behov for å ta hensyn til havnivåstigning. Design av bruene bør også optimaliseres (underkantene til brudekkene bør ligge så høye som mulig) for å minimere oppstuvning.



Figur 4 Lengdeprofil langs en 6,5 m bred kanal med 200-års flom uten og med klimatillegg og stormflo på kote 1



Figur 5 Lengdeprofil langs en 6,5 m bred kanal med 200-års flom med klimatillegg og stormflo på kote 1 og kote 1,57 – topp elvebredder hevet over flomvannstand

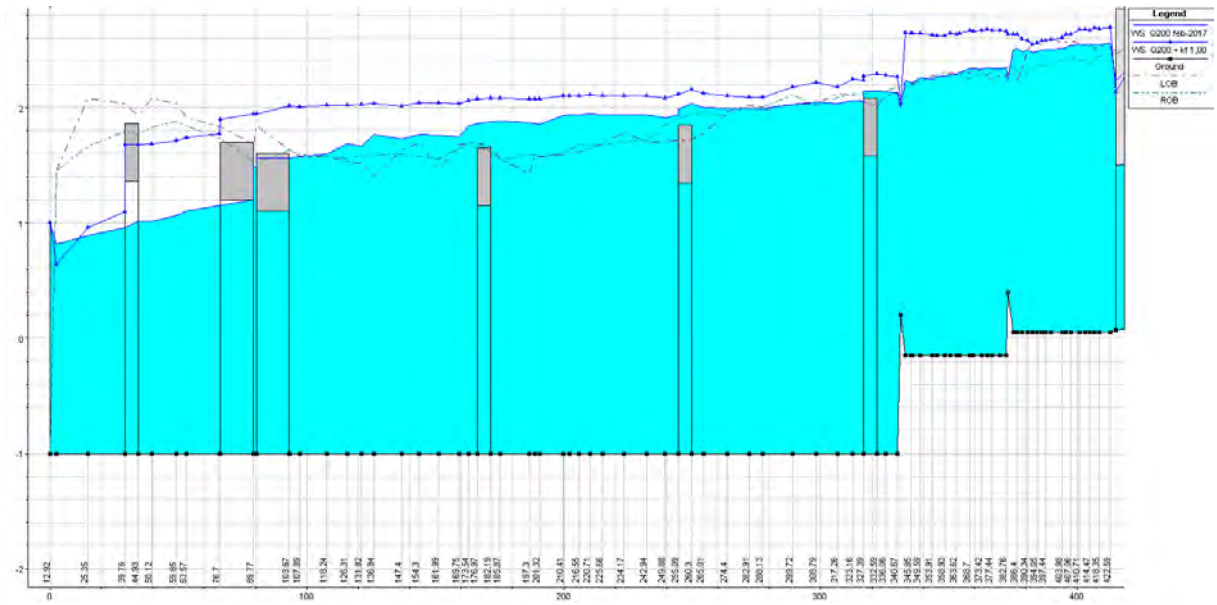
4 Ny kanal med mindre bredde

Beregninger er utført for en bekkeåpning som består av en kanal med bredde på hhv. 3 og 4m. Det antas at kanalen vil ha samme bunnivå som kanalen foreslått i reguleringsplanen. Ved denne løsningen er det ikke plass til brygge, vegetasjon osv. i kanalen, og det er derfor antatt at kanalen vil bestå av en rektangulær kanal med bunn i betong og steinmur på sidene.

4.1 Kanal med bredde på 3 m

Figur 6 viser en lengdeprofil langs en åpen bekk med bredde på 3 m ved 200-års flom med og uten klimafaktor. Dette viser at den nye kanalen ikke vil ha kapasiteten til å føre en 200-års flom. Overtopping av kanalbreddene vil inntreffe allerede ved en 50-års flom (20-års flom ved klimaendring).

Disse beregningene er basert på at topp elvebreddene ligger på samme nivå som dagens terreng. Kapasiteten til kanalen kan potensielt økes ved å heve kanalbreddene over eksisterende terrengnivå. Beregningene tilsier at om toppnivået til bruene og kanalbreddene heves, vil vannstanden i kanalen ligge opp til ca. 2,4 m over eksisterende terrengnivå ved 200-års flom inkludert klimaendring. En så høy terrengheving/flomsikring er ikke praktisk gjennomførbare. Vannstanden øverst i kanalen (ca. kote 4,6) er mye høyere enn kritisk terrengnivå for flom ved kulvertinnløpet ovenfor jernbanen (kote 3,45) og er derfor ikke akseptabelt. En kanal med bredde på 3 m er derfor ikke tilstrekkelig stor med hensyn til flomrisiko.



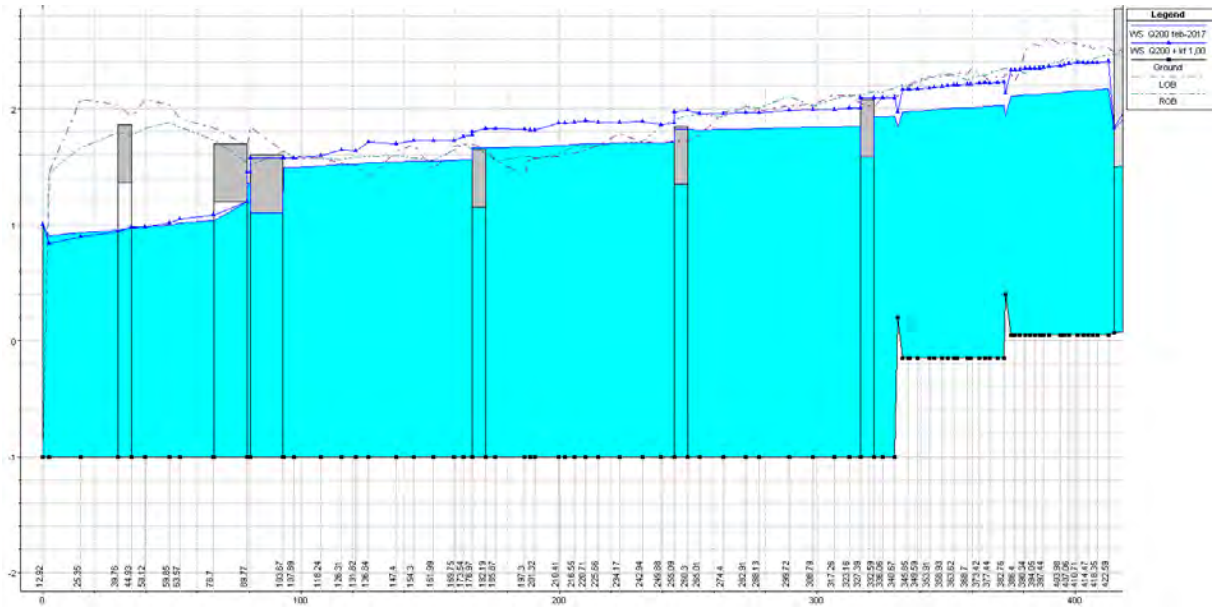
Figur 6 Lengdeprofil langs en 3 m bred kanal med 200-års flom uten og med klimatillegg og stormflo på kote 1

4.2 Kanal med bredde på 4 m

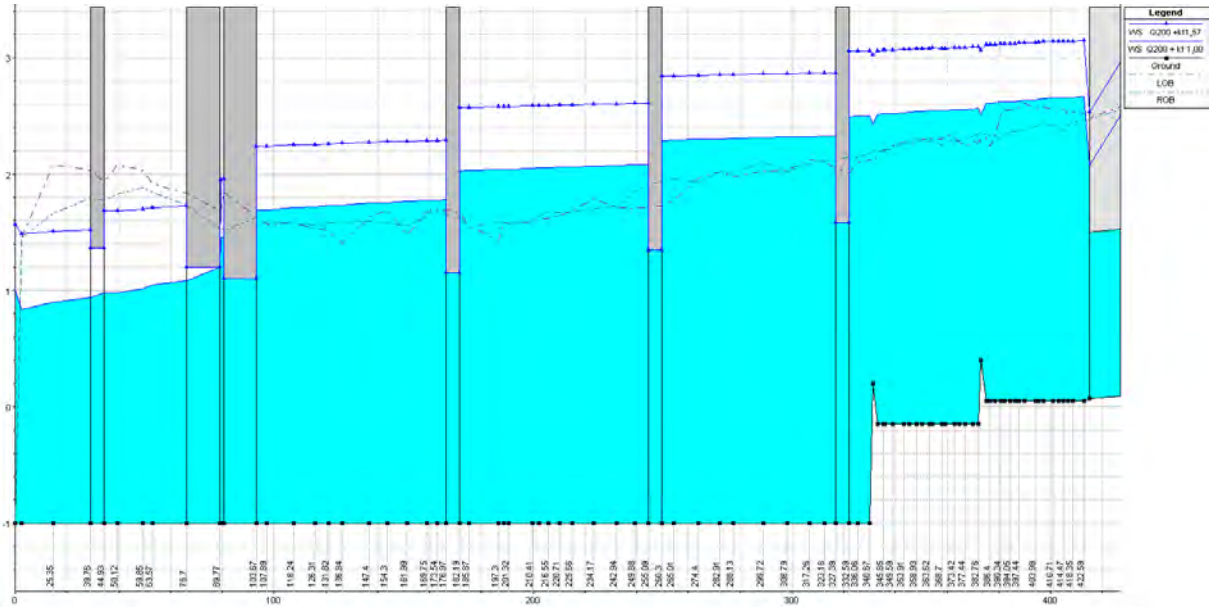
Figur 7 viser en lengdeprofil langs en åpen bekk med bredde på 4 m ved 200-års flom med og uten klimafaktor. Dette viser at den nye kanalen ikke vil ha kapasiteten til å føre en 200-års flom. Overtopping av kanalbreddene vil inntreffe først ved en 200-års flom (50-års flom ved klimaendring).

Beregningene tilsier at om toppnivået til bruene og kanalbreddene heves over flomvannstanden, vil vannstanden i kanalen ligge opp til ca. 0,5 m over eksisterende terrengnivå ved 200-års flom inkludert klimaendring. Ved en 200-års flom inkludert klimaendring sammen med 50-års stormflo (fremtidig 1-års stormflo), vil vannstanden i kanalen ligge opp til ca. 1,1 m over eksisterende terrengnivå (Figur 8).

Vannstanden øverst i kanalen vil ligge opp til ca. 0,6 m over terrengnivået ved Oslogata, som betyr at det vil ikke være mulig å føre flomvann som renner ned Holmegata tilbake til kanalen ved denne løsningen. Vannstanden øverst i kanalen vil ligge bare ca. 0,3 m under det kritiske terrengnivået for flom ovenfor jernbanen. Dette betyr at det vil trolig ikke være mulig å sikre mot flom ved innløpet til kulverten uten at det også bygges flomsikring her, selv om det i fremtiden bygges en større kulvert mellom jernbanelinjen og Oslogata.



Figur 7 Lengdeprofil langs en 4 m bred kanal med 200-års flom uten og med klimatillegg og stormflo på kote 1



Figur 8 Lengdeprofil langs en 4 m bred kanal med 200-års flom med klimatillegg og stormflo på kote 1 og kote 1,57 – topp elvebredder hevet over flomvannstand

5 Ny kulvert

Beregninger er utført for en ny kulvert i betong med bredde på hhv. 3 og 4 m. I henhold til tidligere arbeid er det antatt at kulvertbunn skal ikke ligge vesentlig lavere enn bunnivået ved utløpet til dagens kulvert (kote -1). Etter diskusjon med Fredrikstad kommune antas det at innvendig kulverttak bør ligge minst 0,7 m under eksisterende bakkenivå. Dette for å ta hensyn til behov for overdekning over kulverten, og at man må ha en viss tykkelse betong i kulverttaket. To forskjellige løsninger er vurdert for en kulvert med bredde på 3m:

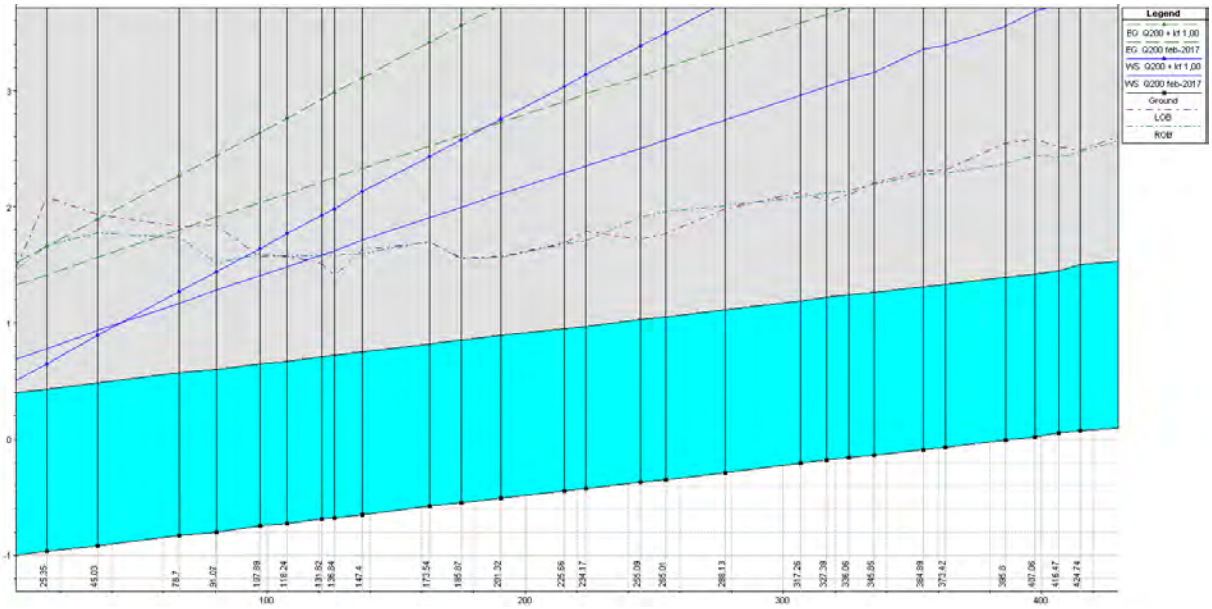
1. Det antas at den nye kulverten vil ha jevnt fall mellom Oslogata og utløpet i Vesterelva. Denne løsningen er mest gunstig med tanke på selvrensing av sediment i kulverten. Det er ikke forventet at sedimenteringsproblem vil oppstå ved denne løsningen, gitt erfaring fra dagens kulvert. Ved denne løsningen gir overdekningskrav en maksimal kulverthøyde på 1,4 m.
2. Det antas at kulverten bygges med to forskjellige fall, for å gi størst mulig kulverthøyde. Kulverten legges med en fall på 1 promille over en lengde på ca.190 m fra utløpet i Vesterelva. Herfra begynner terrenget å stige, og det kan legges kulvert med jevnt fall frem til Oslogata. Ved denne løsningen gir overdekningskrav en maksimal kulverthøyde på 1,7 m. Ulempen med denne løsningen er at det er større risiko for sedimenteringsproblemer i kulverten. Kulvertbunnen ligger langt under normalvannstanden i Vestreelva over en lengre strekning og vannhastigheter i kulverten vil bli lavere. Dette kan føre til at kommunen må utføre mer regelmessig fjerning av sediment i kulverten enn ved dagens situasjon.

5.1 Kulvert med bredde på 3 m

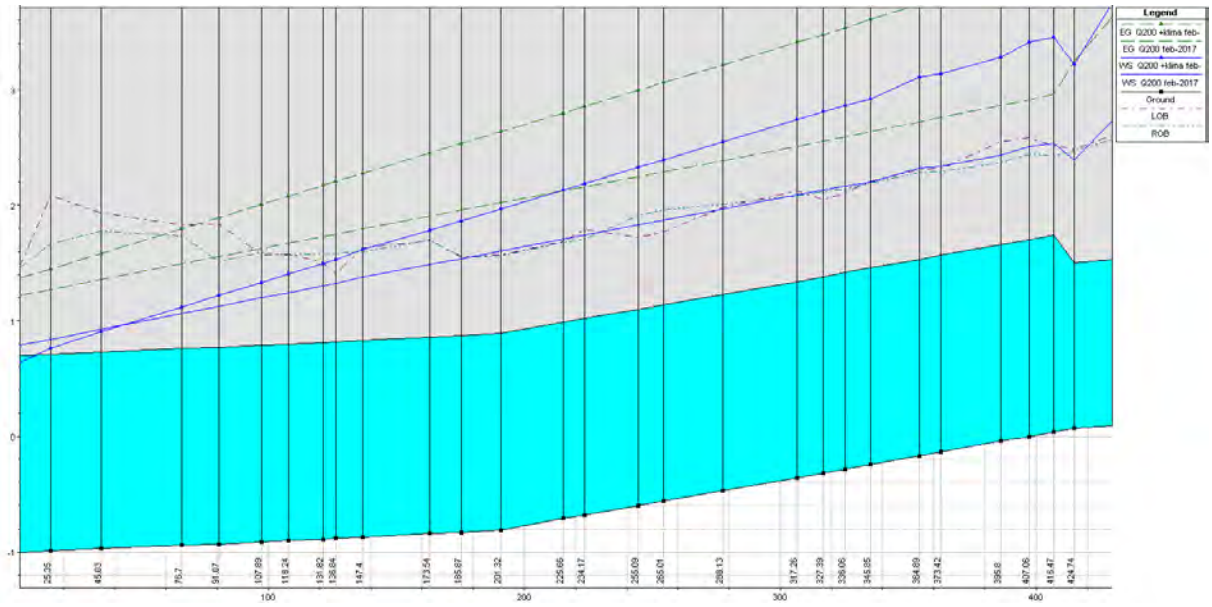
Figur 9 og Figur 10 viser en lengdeprofil langs en kulvert med bredde på 3 m ved 200-års flom med og uten klimafaktor. Dette viser at kulverten ikke vil ha kapasiteten til å føre en 200-års flom uten flomproblemer i Holme-området, da trykkhøyden i kulverten er langt over terrengnivå.

Vi vil få en trykkhøyde i kulverten som er høyere enn terrengnivå ved ca. en 20-års flom ved alternativ 1, og ved ca. 50-års flom ved alternativ 2. Med klimaendring vil vi få en trykkhøyde i kulverten som er høyere enn terrengnivå ved hhv. ca. 10-års og 20-års flom ved alternativ 1 og 2.

Trykkhøyden øverst i den nye kulverten ved Oslogata (ca. 420 m ovenfor kulvertutløp) er langt over det kritiske terrengnivået for flom ovenfor jernbanen (kote 3,45). Ved 200-års flom med klimaendring er trykkhøyde over kote 5. Ved en kulvert med bredde på 3 m vil det trolig ikke være mulig å bygge tiltak i fremtiden for å sikre mot flom ved kulvertinnløpet.



Figur 9 Lengdeprofil langs en 3 m bred kulvert med jevnt fall med 200-års flom uten og med klimatillegg og stormflo på kote 1



Figur 10 Lengdeprofil langs en 3 m bred kulvert med 2-delt fall med 200-års flom uten og med klimatillegg og stormflo på kote 1

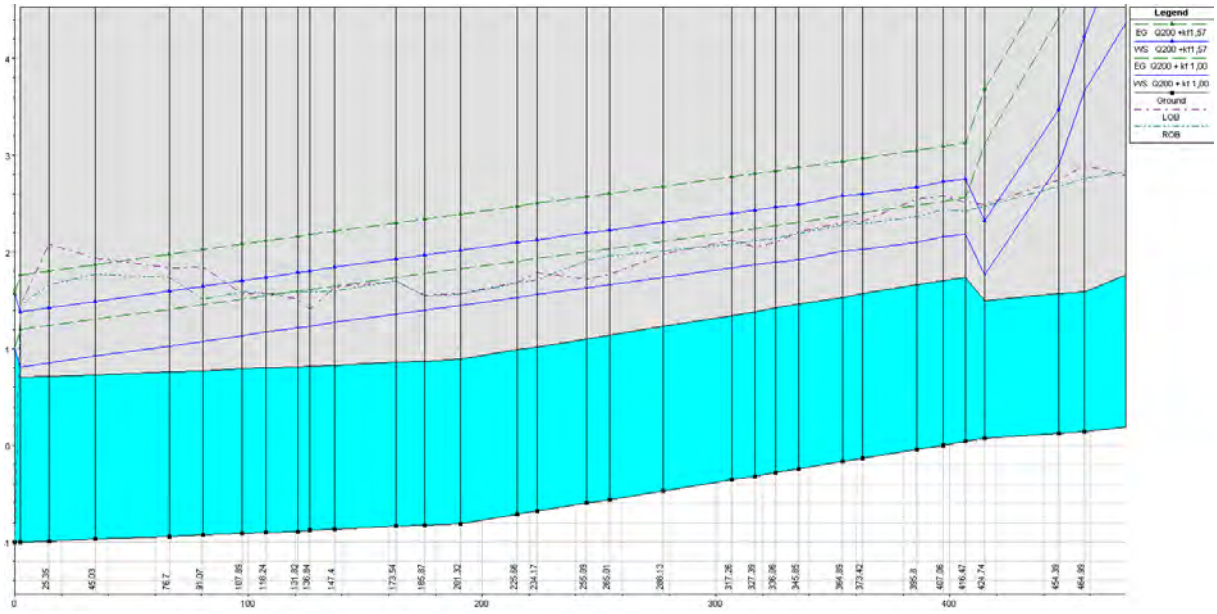
5.2 Kulvert med bredde på 4 m

Situasjonen med en kulvert med bredde på 4m og lengdeprofil med knekkpunkt som beskrevet ovenfor er også vurdert. Figur 11 viser en lengdeprofil langs en kulvert med bredde på 4 m ved 200-års flom med og uten klimafaktor. Dette viser at kulverten ikke vil ha kapasiteten til å føre en 200-års

flom inkludert klimatillegg uten flomproblemer i Holme-området, da trykkhøyden i kulverten er over terrengnivå.

Vi vil få en trykkhøyde i kulverten som er bare så vidt under terrengnivå ved en 200-års flom. Med klimaendring vil vi få en trykkhøyde i kulverten som er høyere enn terrengnivå ved ca. 100-års flom.

Trykkhøyden øverst i den nye kulverten ved Oslogata vil ligge bare ca. 0,3 m under det kritiske terrengnivået for flom ovenfor jernbanen ved 200-års flom med klimafaktor og fremtidig 1-års stormflo. Dette betyr at det vil trolig ikke være mulig å sikre mot flom ved innløpet til kulverten uten at det også bygges flomsikring her, selv om det i fremtiden bygges en større kulvert mellom jernbanelinjen og Oslogata.



Figur 11 Lengdeprofil langs en 4 m bred kulvert med 200-års flom uten og med klimatillegg og stormflo på kote 1

6 Oppsummering

Tilleggsberegninger er utført for å vurdere flomforhold i Veumbekken med potensielle tiltak.

Estimerte flomvannføringer er oppdatert for å ta hensyn til potensielle endringer i dreneringsmønstre i Fredrikstad sentrum i forbindelse med omlegging av jernbanetraséen/Rv.110 og for å ta hensyn til risikoen for tilstopping ved flomavledningstunnelen.

Beregningene viser at den planlagte kanalen har tilstrekkelig kapasitet til å føre en 200-års flom inkludert klimafaktor ved stormflo på kote 1 (1-års stormflo) uten overtopping av kanalbreddene. Når man i beregningen forutsetter at kanalvegene løftes over flomvannstanden, vil vannstanden ved 200-års flom inkludert klimafaktor og stormflo på kote 1,57 (ca. fremtidig 1-års stormflo) ligge 0,45 m over eksisterende terrengnivå. Med de oppdaterte flomforholdene omtalt i denne rapporten er det liten mulighet for reduksjon i dimensjonene til kanalen.

Beregningene viser at vi vil få oversvømmelse av eksisterende terreng ved ca. 50-års flom (20-års med klimaendring) om kulverten erstattes med et åpent bekkeløp med bredde på 3 m. Når man i beregningen forutsetter at kanalvegene løftes over flomvannstanden, vil vannstanden ligge opp til ca. 2,4 m over eksisterende terreng ved 200-års flom inkludert klimafaktor. En så høy terrengheving/flomsikring er ikke praktisk gjennomførbare. I tillegg, vil vannstanden i kanalen skaper problemer ved kulvertinnløpet ovenfor jernbanen, selv om en større kulvert bygges mellom jernbanen og Oslogata.

Vi vil få oversvømmelse av eksisterende terreng ved ca. 200-års flom (50-års med klimaendring) om kulverten erstattes med et åpent bekkeløp med bredde på 4 m. Når man i beregningen forutsetter at kanalvegene løftes over flomvannstanden, vil vannstanden ved 200-års flom inkludert klimafaktor ligge på opp til ca. 0,5 og 1,1 m over eksisterende terreng ved stormflo på henholdsvis kote 1 og 1,57. Vannstanden øverst i kanalen vil ligge opp til ca. 0,6 m over terrengnivået ved Oslogata, noe som betyr at det vil ikke være mulig å føre flomvann som renner ned Holmegata tilbake til kanalen ved denne løsningen. Vannstanden øverst i kanalen vil være opp til bare 0,3 m under det kritiske terrengnivået for flom ovenfor jernbanen. Dette betyr at det vil trolig ikke være mulig å sikre mot flom ved innløpet til kulverten uten at det også bygges flomsikring her, selv om det i fremtiden bygges en større kulvert mellom jernbanelinjen og Oslogata.

Beregningene viser at vi vil få problemer med høy trykkhøyde i kulvert om kulverten erstattes med en ny kulvert med bredde på 3 m. Trykkhøyden i kulverten vil stige over terrengnivå ved ca. 20-50 års flom (10-20 år med klimaendring). Trykkhøyden øverst i den nye kulverten (ved Oslogata) er langt over det kritiske terrengnivået for flom ovenfor jernbanen, og det vil det trolig ikke være mulig i fremtiden å bygge tiltak for å sikre mot flom ved kulvertinnløpet ved denne løsningen.

En kulvert med bredde på 4 m kan føre en 200-års flom uten at trykkhøyde overstiger terrengnivået, men har ikke tilstrekkelig kapasitet til å føre en 200-års flom med klimatillegg. Trykkhøyden øverst i den nye kulverten (ved Oslogata) vil være opp til bare 0,3 m under det kritiske terrengnivået for flom ovenfor jernbanen. Dette betyr at det vil trolig ikke være mulig å sikre mot flom ved innløpet til kulverten uten at det også bygges flomsikring her, selv om det i fremtiden bygges en større kulvert mellom jernbanelinjen og Oslogata

Av de forskjellige løsningene vurdert i denne rapporten, er det bare den løsningen som foreslått i reguleringsplanen som har tilstrekkelig kapasitet til å føre en 200-års flom inkludert klimaendring med stormflo på kote 1 gjennom reguleringsområdet uten oversvømmelse av eksisterende terreng. Det er også det eneste alternativet som kan ta imot flomvann fra nord for Oslogata, og som tilrettelegger for

fremtidig utbedring av flomsituasjonen ovenfor jernbanen uten behov for flomsikring ovenfor jernbanelinjen.

Tabellen nedenfor oppsummerer situasjonen ved hver løsning:

Løsning	Tilstrekkelig kapasitet for 200-års flom+ klima, stormflo på kt.1?	Maks. vanndybde over terreng ved 200-års flom+ klima, stormflo på kt.1,57 (m)	Kan ta imot flomvann fra ovenfor Oslogata?	Tilrettelegge for fremtidig utbedring av kulvertkapasitet nord for Oslogata?
Eksisterende	Nei	-[1]	Nei	Nei
Kanal 6,5 m	Ja	0,45	Ja	Ja
Kanal 3 m	Nei	2,4	Nei	Nei
Kanal 4 m	Nei	1,1	Nei	Eventuelt med flomsikring ovenfor jernbanelinjen
Kulvert 3 m	Nei	-[1]	Nei	Nei
Kulvert 4 m	Nei	0,8	Nei	Eventuelt med flomsikring ovenfor jernbanelinjen

1Aktuell vanndybde over terrengnivå ikke beregnet, men trykkhøyde ligger langt over terrengnivå

Om topp kanalbredder bygges på dagens terrengnivå, vil det imidlertid oppstå oversvømmelse i området ved høy stormflo (ref./2/), uansett hvilken løsning som velges. Som diskutert i ref./2/ bør det vurderes ved detaljprosjektering å bygge terrenget/kantene rundt bekken så høye som praktisk mulig (samtidig som andre behov er ivaretatt) og tilrettelegge kanalkonstruksjonen slik at kantene kan senere heves ved behov ved havnivåstigning. Kanaldesignet kan også optimaliseres i detaljprosjektering (ref./2/), med blant annet å heve underkantene på bruene så mye som mulig.

7 Referanser

1. Norconsult AS (2012) Forprosjekt Veumbekken. Bekkeåpning, byrom og teknisk infrastruktur
2. Norconsult AS (2015) Veumbekken, Vurdering av reguleringsplan for planlagt gjenåpning. Flo- og flomforhold.

Fredrikstad kommune

Overvannsbehandling Veumbekken i Holmegata

Tilstandsvurdering overvannskulvert og vei i Holmegata

Inspeksjon utført i april 2024

Oppdragsnr.: **52306052** Dokumentnr.: **f00_fel_kon_rapp_001** Versjon: **J02** Dato: **2024-05-14**

Norconsult

Oppdragsgiver:	Fredrikstad kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:	Prosjektledelse: Joachim Sletvold, Tor Sverre Kolbjørnsvik VA og vei: Tom Arild Hodt og Anders Pettersen-Granli
Rådgiver:	Norconsult Norge AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Oppdragsleder:	Stig Olsborg
Fagansvarlig:	Ledelse tilstandsvurdering og VA: Jarle André Johansen
Andre nøkkelpersoner:	SHA: Tobias Josefsson Konstruksjon: Eivind Jevne Vei: Tone Bueng Skaldebø Innmålinger: Hogne Opperud

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
J02	2024-05-14	For bruk	EivJev	JoLuk	SO
J01	2024-05-14	For bruk	EivJev	JoLuk	SO

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Overvannskulverten i Holmegata i Fredrikstad ble inspisert 22.april 2024. Den har tidligere blitt inspisert i 2006, 2010, 2014, 2017 og 2020.

Kommunen planlegger separering av avløpet i området samt delvis å gjenåpne kulverten. For å kunne gjennomføre en åpning av kulverten må dagens overløp fra avløpsnettet håndteres og ikke ledes til Veumbekken i åpen kanal.

Tabell 1: Oppsummering av tiltak

Profil	Skade/tilstand	Tiltak	Bør gjøres
240	Ø200/250 spillvannsledning med oppsamling av kvist og røtter	Rengjøring fjerning.	Jevnlig sjekk.
~~530-625~~ *	~~Del av kulvert støpt igjen og bekk lagt i nytt rør~~	~~Undersøke om det vil være behov for å inspisere også denne delen av kulverten.~~	~~Før neste inspeksjon om 5 år.~~
~~618~~ *	~~Ble meldt om utrasing av granittblokker i 2017 – nå er denne delen av kulvertdelen ikke tilgjengelig.~~	~~Undersøke om anbefalt tiltak i 2017 har blitt utført: fjerning av løs stein, samt forskaling, forankring/armering og utstøping av hulrom.~~	~~Innen 1 år.~~
700-800	Fremmedelementer i bunnen av kulverten.	Fjerne slam og fremmedelementer.	1 år, samt jevnlig sjekk.
Generelt	Stein, sedimenter, kvist og røtter i løp	Rengjøring/fjerning	1 år, samt jevnlig sjekk.
Generelt	Profilnummer 0-450: Skader i tak og vegger	Ingen tiltak nødvendig, under forutsetning at denne delen av kulverten er tenkt åpnet.	Dersom denne delen av kulverten ikke er åpnet innen 5 år, anbefales rehabilitering av kulverten for å begrense videre skadeutvikling.
Generelt	Profilnummer 450-800: Skader i tak og vegger	Begrenset mekanisk reparasjon av avskallinger og armeringskorrosjon.	Innen 5 år.
763	Sprekker i vegg under bru	Forsterkning	Samtidig med begrenset mekanisk reparasjon

* Del av kulvert er støpt igjen og er ikke inspisert. Det forutsettes at dette er permanent, og at det ikke vil være behov for å følge opp tilstand i denne delen i framtiden.

Innhold

1 Innledning 5

2 Generell informasjon om kulverten 6

3 Tilstandsbeskrivelse 7

3.1 Vegger 7

3.2 Tak 9

3.3 VA 20

3.4 Veioverflate i kulverttrase 33

4 Anbefalte tiltak 45

4.1 Vurdering av tiltak på betongkonstruksjoner 46

5 Oversikt over skader 47

6 Plantegninger som viser Profilnummer 52

7 Vedlegg 56

1 Innledning

Overvannskulverten i Holmegata i Fredrikstad har blitt jevnlig inspisert (2006, 2010, 2014, 2017 og 2020) fra utløpet i Vesterelva og opp til bekkeinntaket for Veumbekken like oppstrøms for jernbanen.

I 2019-2020 ble deler av bekken lagt om rundt boligutbyggingen på gamle Fredrikstad stadion. Bekken har blitt lagt i nytt stålrør med maurprofil (se Bilde 32, Bilde 33 og Figur 4) Det forutsettes at den gamle delen av kulverten er permanent støpt igjen/tatt ut av drift, og at det ikke vil være behov for inspeksjon av denne i framtiden. Kulverten for øvrig ble inspisert i sin helhet.

Kulverten ble inspisert på nytt den 22.april 2024 for å kartlegge utvikling av skader og eventuelle nye skader som har oppstått siden forrige inspeksjon i 2020. Kummer, tilkoblinger og kryssende anlegg ble også registrert. Inspeksjon ble utført av Norconsult v/ Eivind Rø Jevne og Jarle André Johansen. Fredrikstad kommune hadde hjelpemannskap på overflaten som sørget for tilkomst, trafikksikring og nødvendig ekstra nødhjelpsutstyr.

Rapporten viser historikken for inspeksjonene som er utført i 2006, 2010, 2014, 2017, 2020 og nå i 2024.

Kommunen vurderer separering av avløp i området, samt delvis gjenåpne kulverten som er det gamle løpet for Veumbekken. For å kunne gjennomføre en åpning av kulverten så må dagens spillvannsutløp til kulverten fjernes og overløp forlenges ut til Vesterelva. I en lengre horisont skal alle avløpsfellesanlegg separeres.

2 Generell informasjon om kulverten

- **Profil 0-480:** Jevnt fall. Ca 1,5m takhøyde.
- **Profil 0-260:** Ca 3m bred. Betong i gulv, tak og vegg.
- **Profil 260-540:** Ca 2,5m bred. Stablestein langs vegger, betong i tak og tregulv.
- **Profil 480-800:** Ca 2m høyde.
- **Profil 540-625:** Tidligere kulvert lagt om i stålrør i 2019-2020 (Maurprofil).
- **Profil 625-800:** Betong i tak og vegger med unntak av stablestein under veg og jernbane mellom profil ca 750-780))
- **Profil 660-780:** Antatt ikke bunn i kulvert. Lite fall og mye stillestående vann (til over knærne).

3 Tilstandsbeskrivelse

3.1 Vegger

Fullstendig oversikt over skader registrert i 2006, 2014, 2017, 2020 og 2024 er vist i Tabell 3. Anbefalte tiltak er vist i Tabell 2.

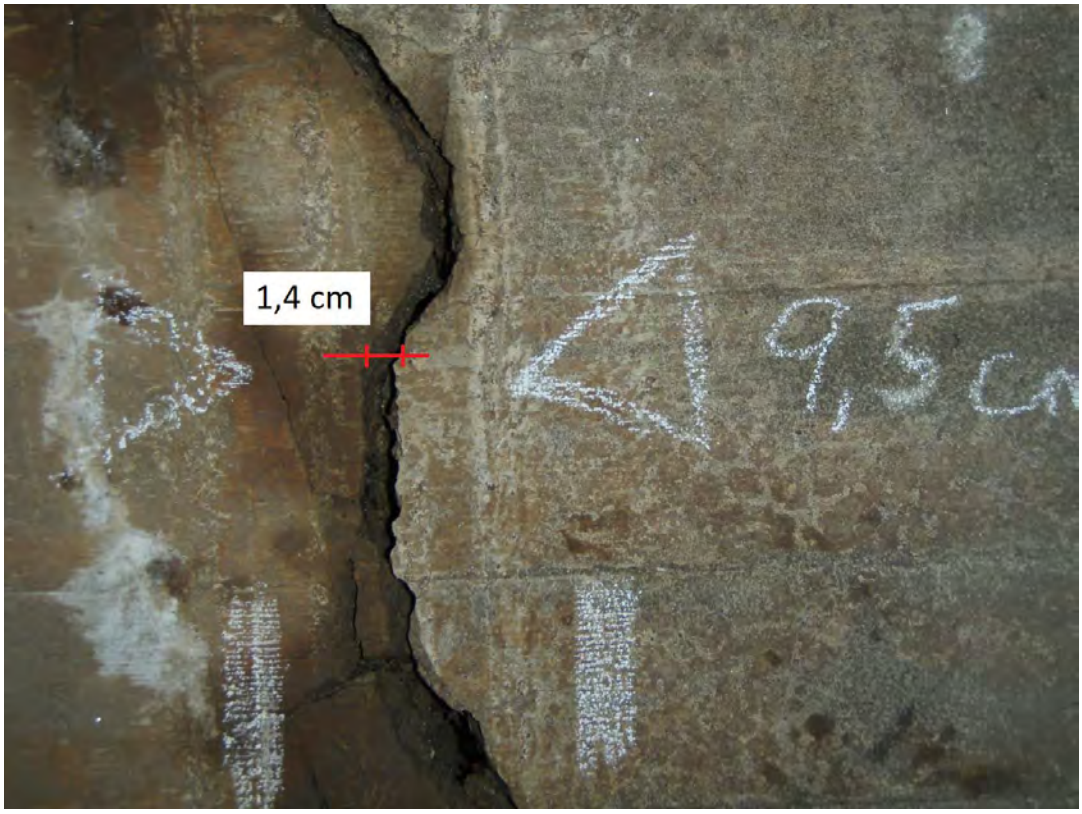
Det er registrert noen få betongskader i vegger. De fleste skyldes armeringskorrosjon pga. liten overdekning.

I 2017 ble det registrert utrasing ved profil 618, og det ble anbefalt utbedring. Denne delen av kulverten er nå ikke tilgjengelig, og det anbefales å undersøke om dette har blitt utbedret.

Ved profil 763 er det store vertikale sprekker i nærheten av bruene som går over kulverten. Sprekkene har sannsynligvis oppstått pga. setninger i grunnen som følge av laster fra bru og trafikk. Disse sprekkene ble registrert både i 2014 og i 2017. I 2017 ble det gjort innmålinger og tegnet med kritt på veggen slik at utviklingen kan følges, dette er vist på Bilde 1 og Bilde 2. I 2020 var krittet vasket bort. Det ble likevel gjort en innmåling, og studier av bilder fra 2017 og 2020 viser at sprekken ikke har blitt noe større. Mål tatt i 2020 er vist på Bilde 1 og Bilde 2. Hele sprekken er vist på Bilde 3 og Bilde 4.

Inspeksjonen utført i 2024 viser lite utvikling av skaden sammenlignet med det som er avdekket i 2020. Se Bilde 4 og Bilde 5.

Bilde 1: Sprekk nede – bilde fra 2017 – innmåling fra 2020



Bilde 2: Sprekk oppe – bilde fra 2017 – innmåling fra 2020

Bilde 3: Sprekk ved profil 763 i 2017 og 2020

Bilde 4 (til venstre): Skader ved profil 763 i 2024. Bilde 5 (til høyre) fra 2020.

3.2 Tak

Fullstendig oversikt over skader registrert i 2006, 2014, 2017, 2020 og 2024 er vist i Tabell 3. Anbefalte tiltak er vist i Tabell 2.

Taket i kulverten har en del skader i form av bom og avskalling med blottlagt korrodert armering med tverrsnittsreduksjon. Noen få enkeltjern er rustet tvers av. Enkelte områder har større omfang av skader, eksempelvis ved profil 392-408, 467-479, og 765-800.

Hovedandelen av skadene er lokalisert i nærheten av støpeskjøter og skyldes en kombinasjon av liten overdekning, steinreir, støpefeil og lekkasje i støpeskjøter. Korrosjon har sannsynligvis oppstått som følge av karbonatisering av betongen, stedvis kombinert med kloridholdig vann.

Noen skader har hatt tydelig utvikling tidligere, men lite siden forrige inspeksjon. Eksempelvis som vist på Bilde 9 - Bilde 10 - Bilde 11.

Enkelte skader som tidligere har hatt liten utvikling, har det vært videre skadeutvikling siden forrige inspeksjon, ref. Bilde 12 - Bilde 13, Bilde 14 - Bilde 15 og Bilde 17 - Bilde 18.

En del områder av taket har relativt langt utviklede skader, eksempelvis som vist i Bilde 19 og Bilde 20. Ref. Bilde 19 er det stor tverrsnittsreduksjon på jern flere steder pga. armeringskorrosjon.

Bilde 6: Skader ved profil 1 i 2014

Bilde 7: Skader ved profil 1 i 2020 – ny avskalling sammenlignet med i 2014

Bilde 8: Profil 175 – Økt omfang av avskallinger sammenlignet med forrige inspeksjon.

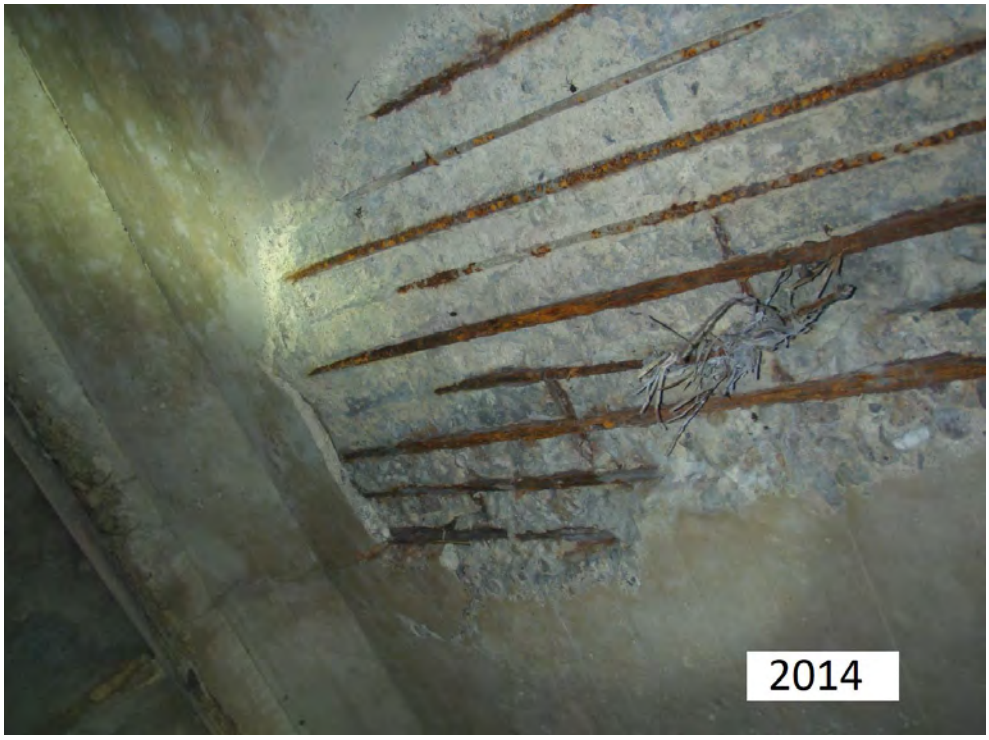
Bilde 9: Skader ved profil 326 i 2014

Bilde 10: Skader ved profil 326 i 2020 – økt skadeomfang sammenlignet med i 2014. Brudd i enkelte jern i motsetning til i 2014 og 2017.

Bilde 11: Skader ved profil 326 i 2024 - Ikke vesentlig utvikling siden 2020.

Bilde 12: Skader ved profil 237 i 2014

Bilde 13: Skader ved profil 237 i 2020 – ingen synlig skadeutvikling sammenlignet med i 2014



Bilde 14: Skader ved profil 392,5 i 2014

Bilde 15: Skader ved profil 392,5 i 2020 – fremdeles 9 synlige jern, liten skadeutvikling

Bilde 16: Skader ved profil 392,5. Noe økt omfang av blottlagte jern.

Bilde 17: Skader ved profil 447,3 i 2017

Bilde 18: Skader ved profil 447,3 i 2020 – ingen synlig skadeutvikling sammenlignet med i 2014

Bilde 19: Profilnummer 780 - Flere jern med stor tverrsnittsreduksjon.

Bilde 20: Skader i tak ved profil 740.

3.3 VA

I forbindelse med VA anlegget er det følgende bemerkninger:

- Profil 0: Utløp til Vesterelva med tilsig av fremmedelementer
- Profil 90: Kryssende VA-anlegg og kabler ved Borgata (VL160/225).
- Profil 120: Antatt kryssende VA-anlegg (mulig pumpeledning fra Borgata PS)
- Profil 130: Antatt kryssende VA-anlegg og kabler (VA ledning ikke registrert)
- Profil 170: Antatt kryssende VA-anlegg og kabler (VA ledning ikke registret at den krysser kulvert)
- Profil 180: Kryssende VA-anlegg og kabler ved Seierstasgate (VL160)
- Profil 240: Kryssende VA-anlegg i bunn av kulvert med to kommunale overløp ved Huths gate).
- Profil 260: Spillvanninnstikk fra flermannsbolig (kommentert for å belyse separeringsbehov ved åpning av bekk).
- Profil 430: Kryssende VA-anlegg i Oslogata (VL300).
- Profil 440: Kommunalt overløp fra Oslogata og Bjørndalen.
- Profil 490: Kommunalt overløp (AFO550) fra Oredalen (overløp ved Kiwi).
- Profil 700-780: Mye slam og fremmedelementer i bunnen av kulverten. Høy vannstand og lite fall.
- Profil 800: Kommunale overløp (AFO 400 overløp og AFO800 nødoverløp)

Generell bemerkning: Det er mange mindre innstikk i kulvert. Avløpsledninger fra sluk og drensledninger, overløp og mulig noen direkte utslippsledning for avløp. Det er også flere kryssende VA-anlegg og kabelanlegg. De kryssende VA-anleggene er vist i etterfølgende bilder.

Profil 0:

Utløp til Vesterelva. Det ble observert tilsig av fremmedelementer fra kulverten og ut i elva.

Bilde 21: Utløp til Vesterelva

Profil 90:

VA-anlegg (VL160/225) i Borgata. Ved flom kan det akkumuleres kvister og røtter på oversiden.

Bilde 22: Kryssende VA-anlegg

Profil 120

Antatt VA anlegg i taket (PVC). Mulig pumpeledning fra Borgata PS, men ligger noe lenger sør enn hva som vises i Gemini.

Bilde 23: Kryssende VA-anlegg

Profil 130:

Antatt VA-anlegg midt i kulvert. Ved flom kan det akkumuleres kvister og røtter på oversiden. Ledning ikke registret i Gemini.

Bilde 24: Kryssende VA-anlegg

Profil 170

Antatt VA og kabler ved Seierstensgata. VA anlegg er i PVC. Kryssing vises ikke i Gemini, men antatt AF200 fra kum 59713 til 4863.

Bilde 25: Kryssende VA-anlegg

Profil 180:

VA (VL160) og kabler ved Seierstensgata. Ved flom kan det akkumuleres kvister og røtter på oversiden.

Bilde 26: Kryssende VA-anlegg

Profil 240:

VA-anlegg (AF200/250) i bunn av kulvert ved Huths gate. Oppsamling av kvister, røtter og avløpsrester, se Bilde 27. Bør fjernes for å ikke over tid akkumulere så mange fremmedelementer at det fører til skade på kryssende infrastruktur eller begrenset kapasitet i kulverten (struping).

Bilde viser også dagens to kommunale overløp til kulverten.

Bilde 27: Oppsamling av kvist, røtter og avløpsrester ved spillvannsledning (Øverste bilde 2020, nederste bilde 2024). Bildene viser også to kommunale overløp ved Huths gate

Profil 260:

Ved profil 260 kommer det fra vest inn et spillvannsstikk fra en flermannsbolig som ser ut til å ha høy aktivitet. Dette kommenteres kun for å belyse et av separeringstiltakene som må utføres dersom det vurderes å gjenåpne bekkeløpet.

Bilde 28: Utløp spillvann fra flermannsbolig ved profil 260 (bilde fra 2020).

Profil 430:

VA-anlegg (VL300) ved Oslogata.

Bilde 29: Kryssende VA-anlegg

Profil 440:

Kommunalt overløp (AFO600) fra Oslogata og Borredalen.

Bilde 30: Kommunalt overløp fra Oslogata og Borredalen

Profil 490:

Kommunalt overløp (AFO550) fra Oredalen (overløp ved Kiwi).

Bilde 31: Kommunalt overløp fra Oredalen (overløp ved Kiwi)

Profil 540-625:

Kulvert omlagt i 2020 i forbindelse med utbygging av den gamle stadiontomta.

Bilde 32: Innløp i omlegging av kulvert gjennom maulprofilrør i stål

Bilde 33: Utløp nytt stålrør

Profil 660 - 780

Ved profil 700-800 er det mye slam og fremmedelementer i bunnen av kulverten. Antageligvis er det ikke bunn på kulverten. Vann til over knærne, selv med liten vannføring i kulvert. Kulverten har ikke/begrenset fall.

Bilde 34: Oppsamling av fremmedelementer (bla en sykkel). Sykkelen også observert på bilder fra 2020

Profil 800

Kommunale overløp (AFO 400 overløp og AFO800 nødoverløp)

Bilde 35: Kommunalt overløp og nødoverløp

3.4 Veioverflate i kulverttrase

Tilstandsvurderingen av veioverflate ble utført 2023-12-20.

Fra start av kulvert og ved kryssing under jernbanen og Rv. 110 er ingen spesielle setninger å se. Gjennom kulverten under jernbanen ser det ut som betongdekke som er dekket av tilrent grus. Gjennom kulverten for kryssing av Rv. 110 er det betongdekke og ingen tegn til setninger.

På sørsiden av veikryssingen (innfartsåra) er det setning i asfalten og dårlig asfaltdekke.

Bilde 36: Setning i asfalten på sørsiden av innfartsåra.

Trasè over gravlund er noe ujevn, men antas å være normal tilstand. Kum plassering i enden av gravlund mot kulvert ligger i et lavpunkt. Usikkert om dette skyldes setninger eller normal terrengarrondering.

Bilde 37: Gravlund i retning mot Rv. 110

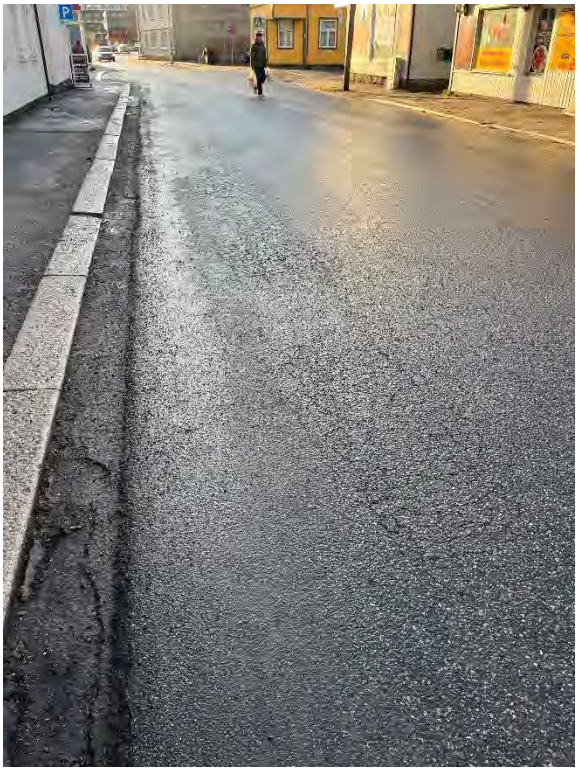
Bilde 38: Kumlokk i lavpunkt gravlund

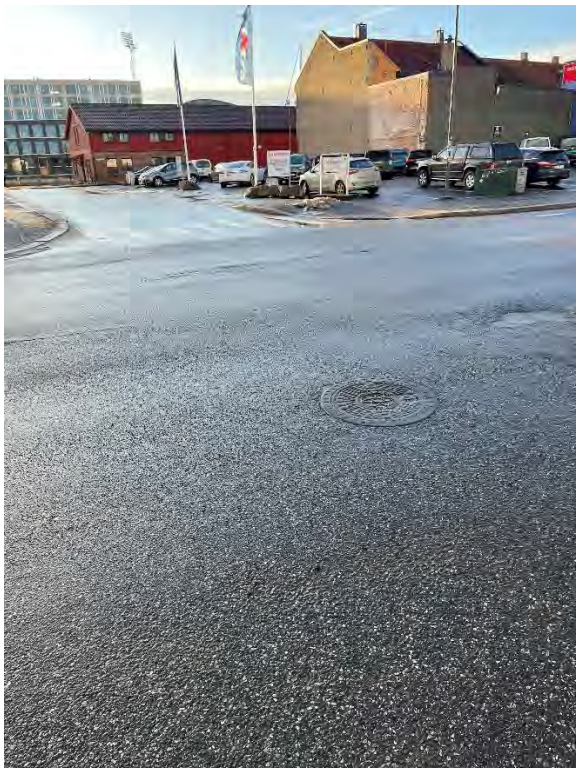
Trasè fra Holmegata og mot Erik Madsens vei er det i fortauet dårlig asfalt og mulig tegn på setninger.

Bilde 39: Fortausareal mot Holmegata

Videre ned Holmegata ser det ut til å være ganske nylagt asfalt. Frem til forbi Glommens gate er det ingen tegn til setninger eller dårlig asfalt. Derfra og ned er det noen mindre krakeleringer og setninger som vist på bilder.

Bilde 40: Mindre setning oppstrøms kum før Huths gate





Bilde 41: På hver side av kulvert ut i Vesterelva er det setninger.

Synkehull på elvepromenaden

Bilde 42: I mars 2024 ble det utført utbedringer av setningsskader ved bryggen foran Trosvikstranda 11A.

Haste befaring 2024-01-25

2024-01-25 ble det utført en tilstandsvurdering av vei og kulvert etter oppstått skade i Holmegata. Dekke hadde sprekt opp og det var tydelige skader i asfalten. Det vises til rapport:
f00_fel_kon_rapp_002_Tilstandsvurdering etter oppstått skade i Holmegata 2024-01-25

Det ser ut til at skadene har oppstått på samme sted mellom Seierstensgata og Huths gate som befaringen i 2023-12-20 viser.

Bilde 43: Bilder mellom Seierstensgata og Huths gate tatt 2023-12-20

Bilde 44: Bilder mellom Seierstensgata og Huths gate tatt 2024-01-25.

Kulverten ble frigravd når overbygningen til veien ble reparert. Det ble da avdekket at det er svært liten overdekning over kulverten. Dårlig drenering av asfalten og utførelse i overgangen fra kulverten og overbygningen før dekke legges kan gjøre at dekke sprekker opp.

Før reetablering bør det gjøres en vurdering av asfaltdekke på kulvert og overgang overbygning/kulvert for å sikre at dekke/overbygningen ikke sprekker opp i fremtiden.

Bilde 45: Avdekket kulverttak mellom Seierstensgata og Huths gate. Bilde tatt 2024-02-01.

Sammendrag / konklusjon veioverflate

Holmegata fra Borggata til Rv. 110 ser ut til å ha et forholdvis nytt asfaltdekke. På strekningen sørover mot Glommens gate ser veidekke helt og fint ut, mens det videre nedover er noen skader som kan skyldes både dårlig utførelse av nytt asfaltdekke eller at det skjer noe i grunnen under veibanen.

Se vedlegg:

- Skisse 1
- Skisse 2.

4 Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak er vist i Tabell 2.

Tabell 2: Anbefalte tiltak

Profil	Skade/tilstand	Tiltak	Bør gjøres
240	Ø200/250 spillvannsledning med oppsamling av kvist og røtter	Rengjøring fjerning.	Jevnlig sjekk.
~~530-625~~ *	~~Del av kulvert støpt igjen og bekk lagt i nytt rør~~	~~Undersøke om det vil være behov for å inspisere også denne delen av kulverten.~~	~~Før neste inspeksjon om 5 år.~~
~~618~~ *	~~Ble meldt om utrasing av granittblokker i 2017 – nå er denne delen av kulvertdelen ikke tilgjengelig.~~	~~Undersøke om anbefalt tiltak i 2017 har blitt utført: fjerning av løs stein, samt forskaling, forankring/armering og utstøping av hulrom.~~	~~Innen 1 år.~~
700-800	Fremmedelementer i bunnen av kulverten.	Fjerne slam og fremmedelementer.	1 år, samt jevnlig sjekk.
Generelt	Stein, sedimenter, kvist og røtter i løp	Rengjøring/fjerning	1 år, samt jevnlig sjekk.
Generelt	Profilnummer 0-450: Skader i tak og vegger	Ingen tiltak nødvendig, under forutsetning at denne delen av kulverten er tenkt åpnet.	Dersom denne delen av kulverten ikke er åpnet innen 5 år, anbefales rehabilitering av kulverten for å begrense videre skadeutvikling.
Generelt	Profilnummer 450-800: Skader i tak og vegger	Begrenset mekanisk reparasjon av avskallinger og armeringskorrosjon.	Innen 5 år.
763	Sprekker i vegg under bru	Forsterkning	Samtidig med begrenset mekanisk reparasjon

* Del av kulvert er støpt igjen og er ikke inspisert. Det forutsettes at dette er permanent, og at det ikke vil være behov for å følge opp tilstand i denne delen i framtiden.

4.1 Vurdering av tiltak på betongkonstruksjoner

Med tanke på framtidig bruk, bør skader i del av kulvert med profil 440-800 utbedres (i form av begrenset mekanisk reparasjon) innen 5 år. Dette er basert på en vurdering av kost/nytte ved å gjennomføre tiltak på konstruksjoner nå (og da forhindre videre skadeutvikling), sammenlignet med å utsette investering, men at skader får utvikle seg videre. Dette er også basert på at det er nødvendig å stanse skadeutvikling mens bæreevne er nær opprinnelig.

Begrenset mekanisk reparasjon innebærer meisling av betong slik at karbonatisert betong fjernes og at korrodert armering frilegges. Det må meisles minimum 20 mm bak armering. Skadet og korrodert armering fjernes. Fjernet betong erstattes så med reparasjonsmørtel. Utbedringstiltaket må i likhet med tiltak på sprekk/setningsskade detaljprosjekteres, og beste utbedringsmetode må vurderes mht. praktisk gjennomførbarhet.

Sprekk/setningsskader i profil 763 anbefales forsterket samtidig som øvrige skader i denne delen av kulverten utbedres. Forsterkningstiltaket kan eksempelvis innebære kappestøp over sprekkene, som forankres i eksisterende konstruksjon på hver side av sprekkene og forhindre/redusere videre utvikling av sprekker. Tiltaket må detaljprosjekteres.

For deler av kulvert med profilnummer 0-440, er det ikke lagt opp til tiltak nå, ettersom denne delen er tenkt åpnet. Dersom denne delen av kulverten ikke er åpnet innen 5 år (eller at det enda ikke er tatt beslutning om åpning), anbefales det at denne delen av kulverten utbedres på samme metode som beskrevet over for profil nr. 440-800.

5 Oversikt over skader

Tabellen nedenfor ble utarbeidet i 2006, og har blitt oppdatert på følgende måte:

- Observasjoner fra 2006 har svart skrift
- Observasjoner fra 2014 har rød skrift
- Observasjoner fra 2017 er markert gult
- Observasjoner fra 2020 er markert grønt. Del av kulvert som er støpt igjen er markert grått.
- Observasjoner fra 2024 er markert i rosa. Det er jevnt over utvikling av skader i noen grad de fleste steder. Det er i hovedsak snakk om samme type skader som observert fra tidligere, og utvikling av nye skader (i 2024) ved allerede registrerte skadeområder, er derfor ikke listet for alle steder i tabellen under.

Profil nr. angir antall meter fra utløp av kulvert i Vesterelva.

Tabell 3: Registrerte skader

Profil nr.	Sted	Beskrivelse
0		Utløp av kulvert i Vesterelva
0 →	Bunn	Støpt bunnplate/ gulv. Ujevn og ru overflate.
0 →	Vegger	Forvitring av betong 5 mm av yttersjikt, is-slitasje, stripe 30 cm opp fra bunn.
1	Tak	Rustsprengning. 4 stk. armeringsjern synlig i ca. 2 m lengde. Bom har falt ned og blottlagt mer armering. Videre utvikling i avskallinger og blottlegging av armering.
6	Tak	Stygg utstøping. Deler av armering synlig.
10	Tak	1 stk. arm. Synlig. L=30 cm.
12	Tak	6 arm. Synlig. Vestside. L = 10 – 30 cm
14	Tak	7 arm. Synlig. L = 0,5 -2 m
16	Tak	Flere småstykker av arm. Synlig
6-20	Tak	Videre utvikling av avskallinger og blottlegging av armering, ca. 10% økt omfang.
23	Tak	1 arm. Synlig
25	Tak	(Pigget hull i tak, nedsatt ca. 200 mm rørstump.) Frihogget arm. Glatt 20 mm c/c 23 cm. Lite rust, liten/ ingen tverrsnittreduksjon
28	Tak	Målt overdekning 25 – 30 mm, enkelte steder 20 mm. Arm. Tverrsnitt: 20 mm.
30	Tak	(Iflg. Kart kum 15635). Pigget hull på vestside av kum. D=5 cm. Synlig langsgående armering. D = 20 mm. Ikke rust.
33,3	Tak	Synlig arm. L = 30 cm rett nedstrøms fuge
40	Tak	Ett jern er blottlagt i to punkter
45	Tak	Tverrgående riss i tak. Antagelig svinn
46	Tak	1 synlig arm. L= 1 m
47	Tak	Hull boret/ pigget i tak Ø ca. 10 cm
47		Kum som ikke er vist på kart. (Det er ikke kum nr. 15635 som iflg. Kartet ligger på profil 30.)
50	Tak	Ett jern er blottlagt i to punkter
76	Tak	Ett jern er blottlagt i ca. 1 m
80	Tak	Skade i tak ved fuge. 30 x 30 cm. Armering synlig.
81,5	Tak	Arm. 2 stk. synlig. L = 10 + 30 cm.
92	Tak	Punkter med steinreir

Profil nr.	Sted	Beskrivelse
94		Kum 15861
94,5	Tak	1 armering blottlagt i tak. L = 1,0 m. Tverrsnittsreduksjon ca. 10%. Sprekker med fuktgjennomgang.
100	Tak	Avskallinger med blottlagt armering ved rør
104		Fuge med fuktgjennomgang. Bom og avskalling ved tre jern.
105	Tak	1 armering synlig L = 10 cm. L = 0,5 m
127		Fuge med fuktgjennomgang.
127	Tak	2 armering synlig. L = 40 + 15 cm sydside av fugen. L = 1,0 m + 0,5 m.
127	Tak	1 armering synlig L = 10 cm. Tverrsnittred. 20 – 50 % L = 0,5 m.
129	Tak	3 – 4 armering synlig. Kun småstykker synlig
132-135	Tak	Småstykker av armering synlig. Til sammen ca. 30 stk.
134,5		Kum 15860
150,6	Tak	Fuge med fuktgjennomgang. 1 armering synlig rett oppstrøms fuge. L = 30 cm. Tverrsnittsreduksjon = 10 %.
152	Tak	Ca. 7 stk. armering synlig. Småstykker. Tverrsnittsred. 10 – 20%
158,5	Tak	Ca. 5 stk. armering synlig. Småstykker. Tverrsnittred. 10 %
161,5	Tak	Ca. 4 stk armering synlig. Småstykker. Tverrsnittred. 10 %
162	Tak	Støpeskjøt/ riss. Kalkutfelling
167,2	Tak	Fuge med bitumen. 1 armering synlig ved østvegg. L = 20 cm
170,5	Tak	Forskalingen er bøyd opp i en langsgående spiss oppunder tak. Langs toppunktet av spissen er 5 armeringsjern synlig. Senteravstand på armering 12 cm.
174- 175	Tak	4 stk armering synlig i lengde 10 – 40 cm. 8 stk armering synlig i lengde 10 – 80 cm. Ca. 15 stk armering synlig i lengde 10-100 cm.
175,3	Tak	Kum 15859
175,5 -177	Tak	13 stk. armering synlig. L = 10 – 200 cm. Tverrsnittred. 10 – 20 %. Ø16 c 12 – 13 cm.
177	Tak og vegg	Synlig armeringsjern i hele takets bredde med sprekker ned på veggene.
190,5	Tak	Fuge. 2 stk. armering synlig. L = 30 – 40 cm
202	Tak	4 stk. armering synlig i steinreir midt på taket. C 11 – 12 cm. Antar 16 mm armering.
210,5	Tak	Rustsprengning. 5 stk. armering synlig i 10 – 40 cm lengde
213- 214	Tak	6 stk. armering synlig langs hele kulvertbredden. C 11 – 12 cm. Tverrsnittred. 10 – 30 cm.
214		(Fuge)
215,5	Tak	1 armering synlig to steder L = 100 + 15 cm. 3 arm. synlig. L = 10-100 cm
215,8		Kum 15858
216	Tak	2 stk. armering synlig. L = 20 cm. 2 stk. arm. synlig. L = 20 cm + 100 cm
219	Tak	5 stk. armering synlig i småstykker. Tverrsnittred. Ca. 10 %.
237	Tak	2 stk. armering synlig i nesten hele kulvertbredden. Tverrsnittred. 40 %.
238	Tak	3 stk armering delvis synlig ved vestsiden.
240	Bunn	Ansamling av kvister og røtter ved Ø200/250 spillvannsledning Ansamling av kvister og røtter ved Ø200/250 spillvannsledning
256,6		Kum 59263.

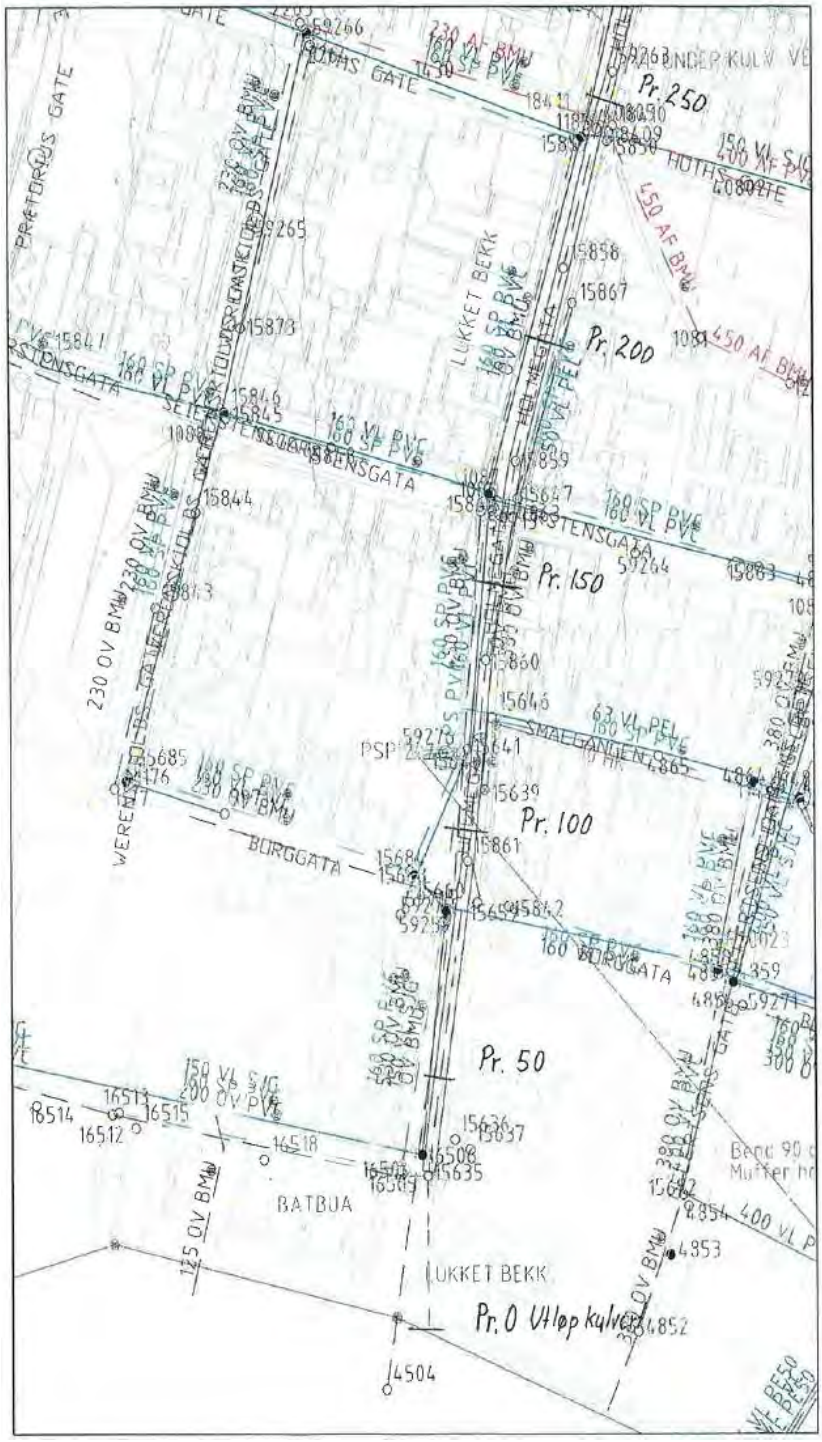
Profil nr.	Sted	Beskrivelse
		Overgang fra støpte vegger til granittmurvegger, videre fra betonggulv til tregulv. Bredde kulvert nedstrøms kum = 3,22.
258,5	Tak	Fuge. 2 stk. armering synlig i nesten hele bredden.
281	Tak	6 stk. armering synlig ved støpeskjøt i tak. Bredde 43 cm. Opprinnelig Ø = 16 mm. Sterk korrosjon. Ett av armeringsjernene har gjenværende Ø = 3 mm.
299	Tak	1 stk. armering synlig. L = 50 cm. Tverrsnittred. 20 -30 %.
301?		Kum nr. 2249. Profilnummer ikke notert. Iflg. kart profil 301.
310 -	Bunn	Svakt buet bunn opp på midten. dH = 10 cm.
316	Tak	7 stk. armering i bæreretning synlig. Sterkt korrodert. Ø min. 5 mm. 1 stk. langsgående fordelingsarmering rustet av. Fuktgjennomgang i taket. Bom har falt ned og blottlagt større andel av armering.
326	Tak	3 stk. armering synlig. Gjenstående Ø = 4 mm. Brudd i to armeringsjern pga. korrosjon.
336,5	Tak	3 stk. armering synlig. L = 60 cm. Opprinnelig Ø = 16 mm. Gjenværende Ø = 7 mm.
~~340,7~~ 337	Tak	3 stk. armering synlig i bæreretning. Mye rust.
350	Tak	4(tidligere registrert 1) stk. armering synlig ved sprekk/støpeskjøt. Avskalling 1 cm sprang i høyde. Sprekk over hele takbredden.
361	Tak	3 synlige armeringsjern
363	Tak	Flere små steinreir. 7 punkter på armeringen er synlig.
381	Tak	1 stk. armering synlig. Tverrsnittred. ca. 30 %
392,5	Tak	Rustsprengning. 60 cm langt flak. Stor bom har løsnet. Brudd i et armeringsjern. Samme tverrsnitt på armering som målt i 2006. 9 synlige jern i 2014, 2017 og 2020. Noe økt omfang på blottlagte jern i 2024.
394	Tak	Liten bom pga armeringskorrosjon. Lik i 2020 som i 2014.
401	Tak	5 stk. armering synlig i ca. 1,5 m bredde. Mye rust. Tverrsnittred. ca. 40 %. Skade ukarm også ved kumåpning. Antall synlige jern økt til ca. 15 i 2014. Ca. 15 også i 2020.
402		Kum antar 58879. Iflg. kartet ligger senter kulvert 3,5 m vest for denne. Bredde kulvert 2, 47m.
407,6	Tak	8 stk. armering synlig, sterkt korrodert. Gjenværende tverrsnitt svært lite, 2 stk. er rustet helt av. Armeringen ligger imidlertid svært tett, anslagsvis 6 cm. Tykkelse av takplate ved kum i pr. 402 ble målt til 27 cm. Terrengoverdekningen er 75 cm.
408	Tak	Fuge/ skjøt/ sprekk
415	Tak	Bom og avskalling med synlig armering
418	Tak	Avskalling rustsprengning
420,5	Tak	Sprekk, svinn, 1mm sprekkvidde målt på merket område.
426	Tak	Avskalling med 6 synlige armeringsjern og noe bom.
427,3 vest, 428,7 øst	Tak	400 mm vannledning er lagt på skrå gjennom takplaten. 13 stk. armeringsjern i uk. plate er kappet over en lengde langs kulverten på 1,1 m. Det ser ut til å være annenhver Ø 12 og Ø 16 mm.
432	Bunn	Gulvplank løftet ca. 10 cm opp på midten. Enkelt planke ligger 3 cm opp.
433	Tak	1 stk. armering synlig. L = 80 cm. I tillegg er 2 stk. armering synlig i punkter.
434	Tak	1 stk. armering synlig. L = 30 cm
442	Kum	Sprekk i betong i utsparing for kum

Profil nr.	Sted	Beskrivelse
445	Tak	1 stk. armering synlig i et punkt.
447,3	Tak	9 stk. armering synlig. Senteravst. ca. 9 cm
448,8	Tak	1 stk armering synlig. L = 20 cm.
454,3	Tak	Rustsprengning, bom l x b = 40 x 60 cm
457,8	Tak	Sprekk målt til 0,4mm sprekkvidde ved merket område.
464	Tak	Rustsprengning 40 x 40 cm
466	Tak	Sprekk, svinn. Rustsprengning, avflaking hele kulvertbredden l = 20 cm.
467-479	Tak	Flere avflakinger, armering blottlagt, iflg. foto anslagsvis 30 armeringsjern.
479,4		Sprang i takplate, 33 cm opp. Blottlagt armeringsjern i underkant av sprang.
486,8	Tak	1 stk armering synlig i punkt. 1 stk. armering frilagt foran hugget hull.
500	Tak	Sprekk, svinn Målt til 0,8mm sprekkvidde
501		Sving, bue mot venstre, vestover sett motstrøms. Profilering fortsetter på vestsiden.
500-502	Tak	Avskalling ved vestsiden. 8 stk. armering synlig. L = 20 cm.
509	Tak	Rustsprengning, avflaking 30 x 30 cm. Armering synlig i 10 cm lengde. 7 synlige jern.
510		Slutt sving, bue.
510	Tak	Armering synlig i 10 cm lengde
510,5	Tak	Rustsprengning, avflaking 40 x 40 cm og 80 x 80 cm.
511	Tak	Hull i senter kanal. Ø = 15 cm
511,5?	Tak	Rustsprengning, avflaking 50 x 50 cm
513		Kum. Beliggenhet? Utenfor Holmegata
515,5	Tak	15 cm hull hogget gjennom tak. (Rød peanøttpose i hullet)
Ca. 516	Tak	Sprekk i tak
516	Tak	Rustsprengning, avflaking l = 30 cm
519	Tak	Ca. 7 stk. armering synlig. Småstykker.
540	Tak	Enkelte blottlagte jern i sprang mellom betong og stålprofiler
540-625		Ikke inspisert i 2020. Kulvert støpt igjen og bekk lagt i nytt rør.
539,4	Tak	Sprekk med lekkasje målte 1,4mm sprekkvidde. Armering synlig langs sprekk.
557	Tak	Avskalling med 4 synlige armeringsjern
563	Tak	Rustsprengning, avflaking 70 x 70 cm
575	Bunn	Svakt buet bunn opp på midten. dH = 10 cm.
581	Kum	Kum. Beliggenhet? Støpeskjøt med lekkasje ved kumpunkt. Synlig armering som korroderer.
581 - 583	Tak	Rustsprengning, avflakinger. 7 stk. armering synlig. Nedre halvdel av ståltverrsnittet rustet bort.
586,5	Tak	Rustsprengning, avflaking 30 x 50 cm.
585,5	Tak	Rustsprengning, avflaking b = 80, l = 50cm
589	Tak	Rustsprengning, avflaking Ø = 30 cm.
590	Bunn	Busk + steiner ligger på bunn
592-600	Tak	Liten betongoverdekning. Rustsprengninger 45 stk. armering synlige.
600-615	Tak	Rustsprengning og tett med avflakinger
613		Kumlokk av stålplate med ribber krysser kulverten på skrå mot nordvest. Kabler fortsetter i rør. Lokal innsnevring av østveggen.
618	Vegger	Utrasing av granittblokker ved støpejernsrør
625	Vegger	Overgang fra murte vegger til vegger av betong. Bredden målt = 2,30m. Blottlagte jern i overgang betong og granitt (trolig ikke nytt i 2024).

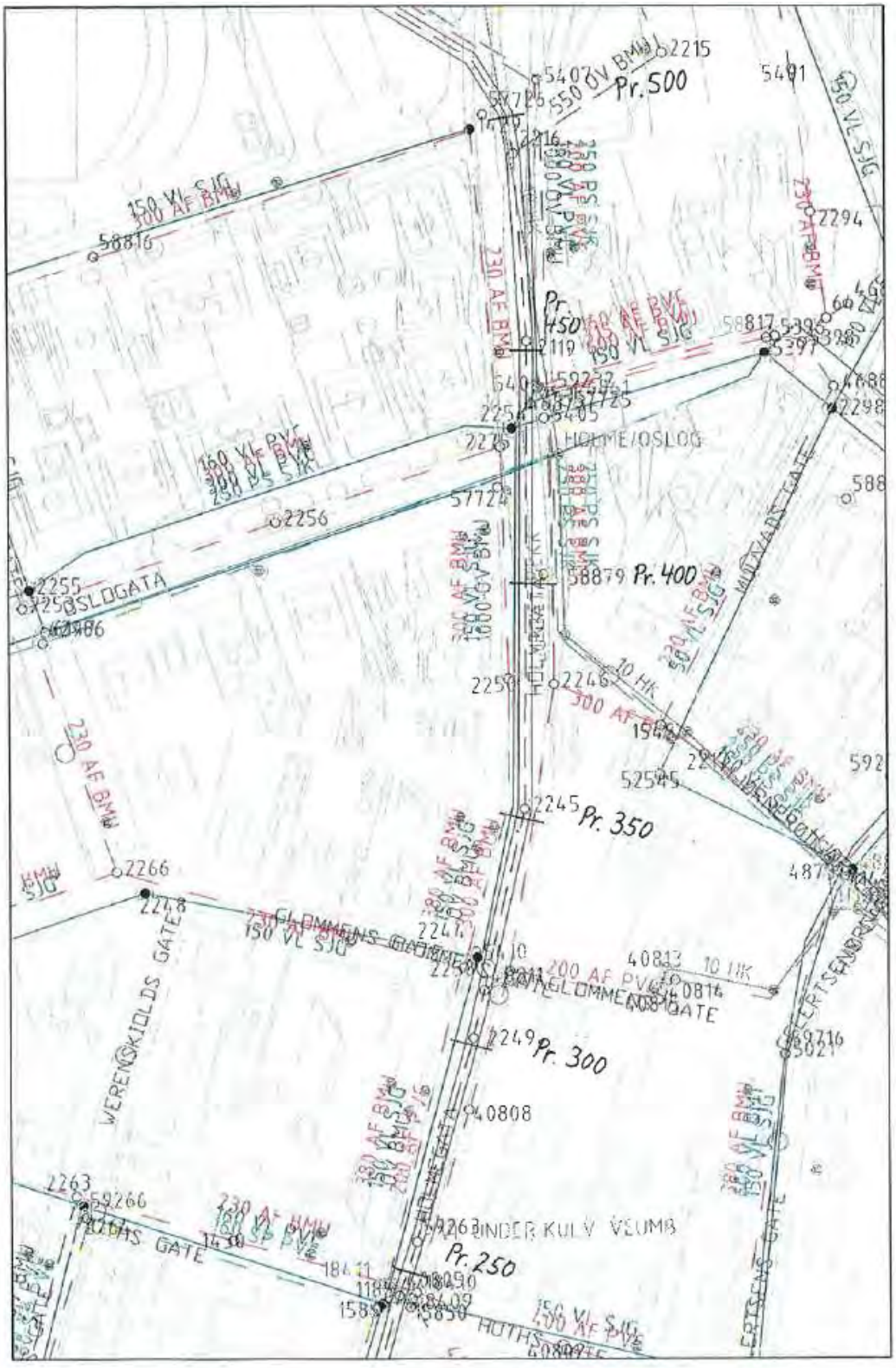
Profil nr.	Sted	Beskrivelse
625	Tak	Avskallinger og blottlegging av ca. tre jern. Steinreir i tak.
627?	Tak	Stålkasse 10 x 10 cm oppunder tak. Avskallinger og ca. fire synlige armeringsjern på østsiden av kasse.
628	Tak	Rustsprengning, avflaking 70 x 70 cm ved østsiden.
632ca.	Tak	3 stk. armering synlig i nesten hele kulvertbredden. Mye rust.
634	Tak	Kumåpning inntil vestvegg. To synlige armeringsjern i tak.
638		Knekkpunkt
638	Tak	Sprekk ved knekkpkt.
640	Tak	Rustsprengning, avflaking. 3 stk. armering synlig. Nå er 4. stk. synlig.
642	Tak	Armeringsnett (?) synlig oppunder tak
643	Vegg	Fem synlige armeringsjern.
644,7		Knekkpunkt
644,7	Tak	Sprekk ved knekkpkt.
647	Tak	Rustsprengning, avflakinger. 8 stk. armering synlig i tak.
650	Tak	To synlige jern
651	Tak	Fire synlige jern
651	Vegg	Fire synlige jern
653	Vegg	Synlig jern foran røråpning
653-665	Tak	Ca. 10 synlige jern
670	Tak	5 synlige jern
675	Tak og vegg	Støpeskjøt med rustutslag.
676	Vegg	4 synlige jern
676	Tak	1 synlig jern
680	Tak	5 synlige jern
714-800	Bunn	Mye avfall og sedimenter
685-690	Vegg	Synlig armering vertikalt og horisontalt på vegg. Liten/ingen overdekning.
695	Tak	Rustutslag og kalkutfelling i sprekker. Flere steinreir med synlig armering.
700	Tak	Støpeskjøt med lekkasje. Kalkutfelling og rustutslag. Avskallinger og bom.
715	Tak og vegg	Støpeskjøt med kalk og rustutslag.
720	Vegg	Utvasking i skvalpesone med synlig armering.
730	Tak og vegg	Støpeskjøt med lekkasje. Rust og kalk.
730-750	Tak og vegg	Mye synlig armering pga. liten overdekning.
763	Vegg	Stor sprekk i vegg ved kumlokk. Fra ca. 5 cm i bunn av vegg til 0,1cm i topp. Innmålingspunkter for overvåking angitt ved sprekk.
765	Vegg	Riss og sprekker ved kumlokk.
Ca. 765	Tak	Steinreir/dårlig utstøping i vegger ved port/innløp (fra byggeår).
765	Tak	Stor tverrsnittsreduksjon ved flere eksponerte jern ved kumlokk i tak.
765-800	Tak og vegg	Mye avskallinger med synlig armeringsjern
800	Vegger	Steinreir/dårlig utstøping i vegger ved port/innløp (fra byggeår).

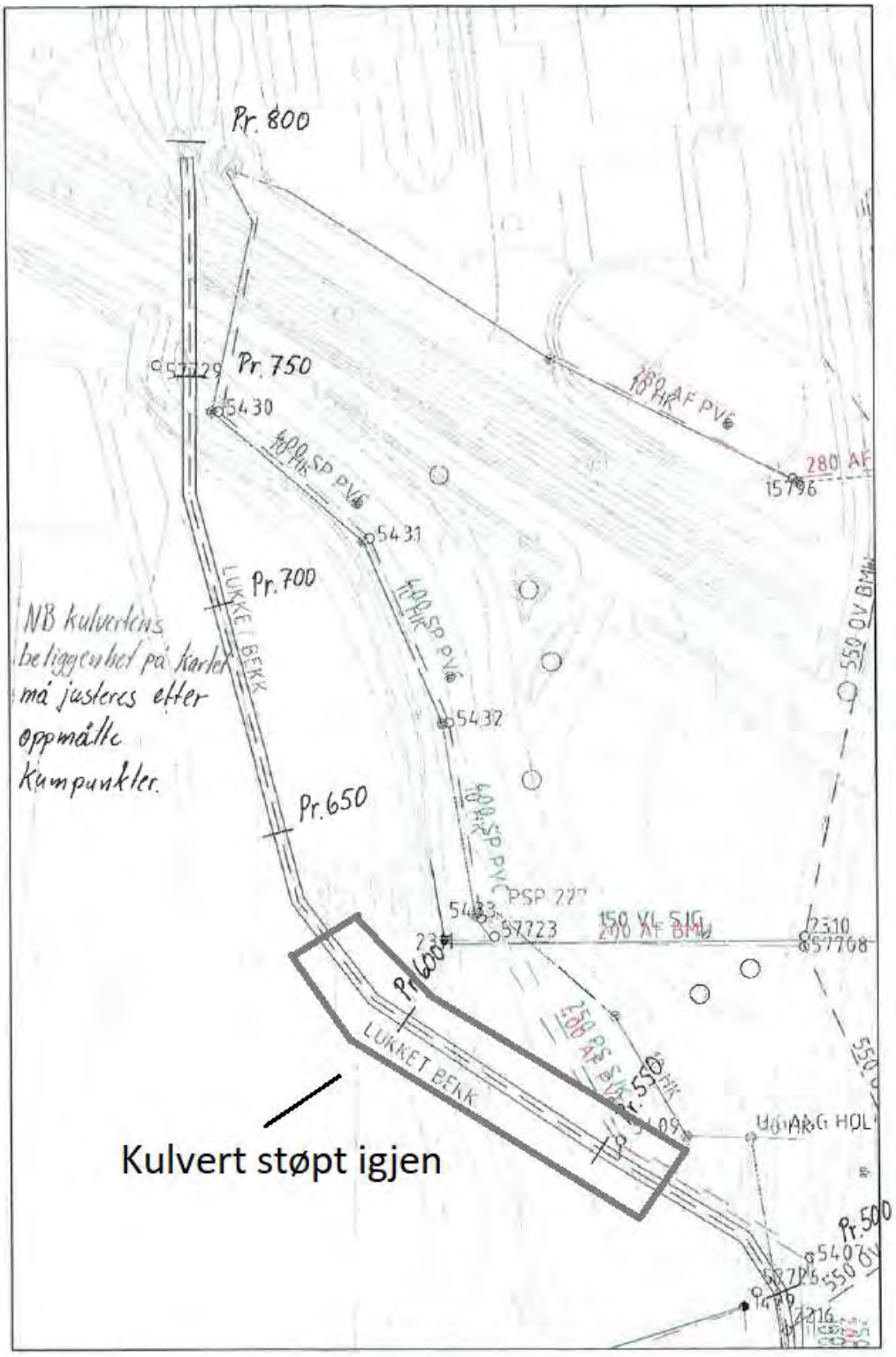
6 Plantegninger som viser Profilnummer

Plantegninger som viser Profilnummer er vist på Figur 1, Figur 2 og Figur 3.

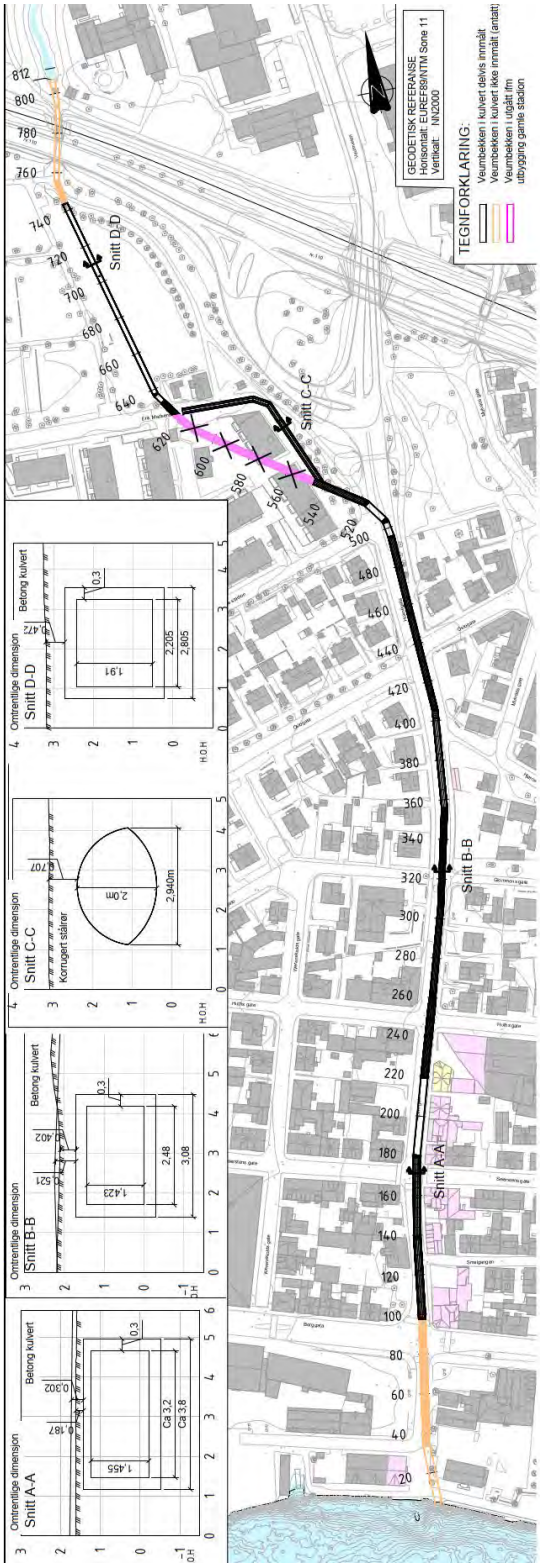


Figur 1: Profil 0-250


Pr. 500
Pr. 450
Pr. 400
Pr. 350
Pr. 300
Pr. 250
HOLMEVEIEN
HOLMEVEIEN
HOLMEVEIEN



Figur 3: Profil 500-800



Figur 4: Oversikt over hele profileringen

7 Vedlegg

- Skisse 1 med kommentarer til veioverflate
- Skisse 2 med kommentarer til veioverflate

Tilstandsvurering vei
1:250m
Nr 1.

Trosvikstranda

Setninger i heller og gatestein på hver side av kulvert.

Kumlokk

Parsell start. utløp i elva

Mindre setning

Mindre setning. Sprekk i asfalt

Setninger i heller og kantstein i fortausareal

Setninger i heller og gatestein på hver side av kulvert.

Borggata

Krakelering og sprekker i asfalt.

Krakerlering i asfalt og setninger.

Holmegata

Kumlokk

Kumlokk

Kumlokk

Liten dump i asfalt.

Smalgangen

Seierstensgata

Seierstensgata

Nr 2.

Huths gate

Glommens gate

Kumlokk

Kumlokk

Kumlokk

Kumlokk

Kumlokk

Holmegata

Holmen

Holmegata

Holmegata

Krakelering av asfalt i hjulspor.

Krakelering av asfalt og setning.

Mindre krakelering og setning.

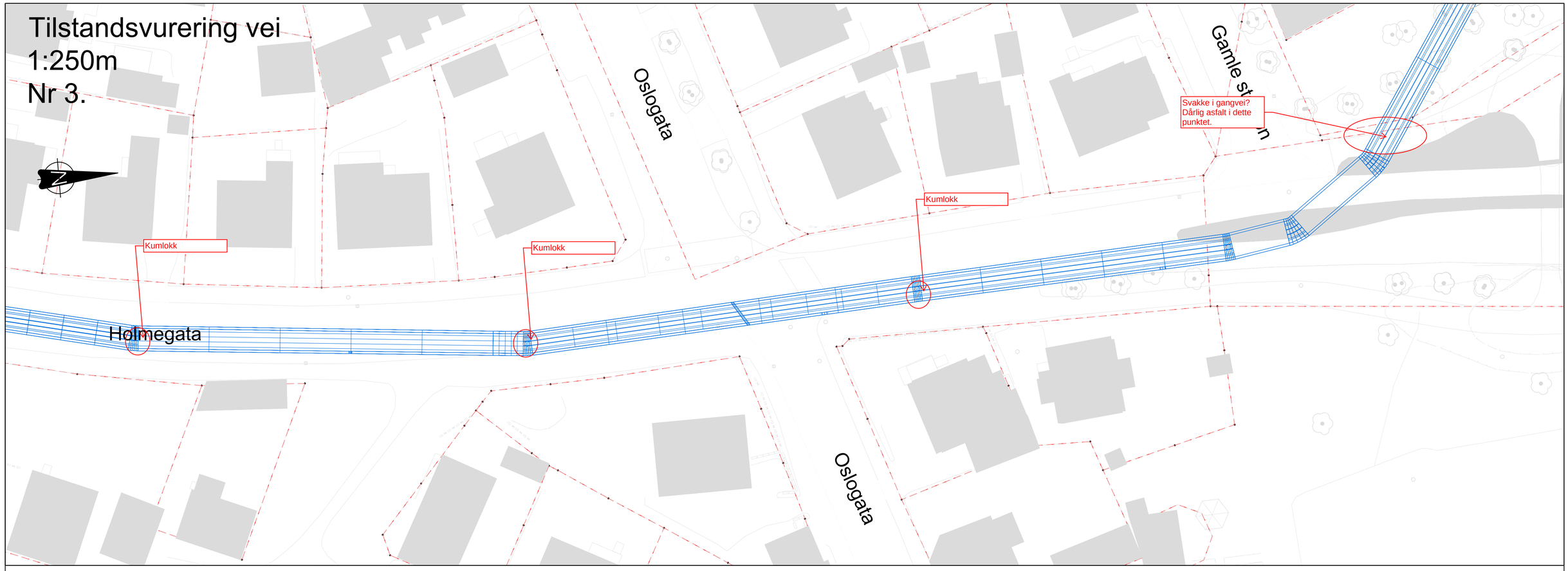
Kan være noe setning.

Huths gate

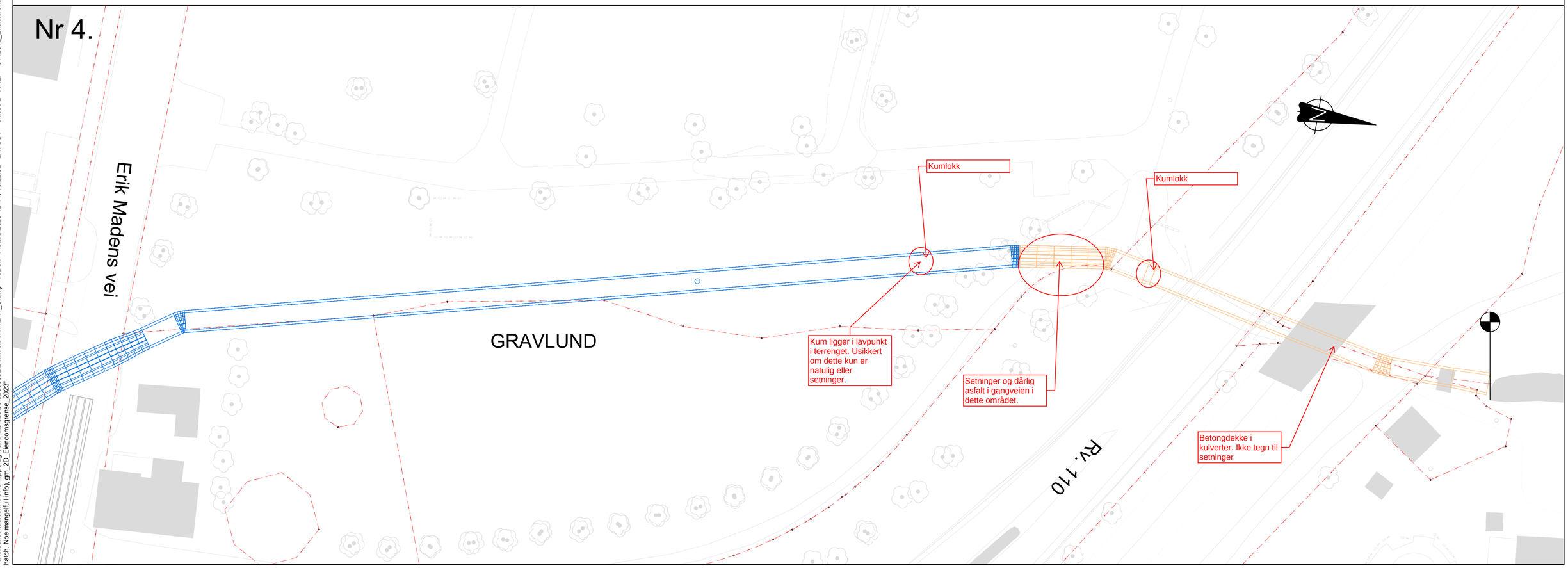
Glommens gate

"\\norconsultad.com\dfs\nor\oppdrag\Sandvika\523\06\523060952\BIM\Vei\Ark\lll\LAY_C.dwg - ToBSk - Plottet: 2023-12-14, 10:20:02 - LAYOUT = Skisse1 - XREF = 5142312_Eksisterende kulvert 3D_NTM11_AntattNN2000, 523060952_T_GEOM_5152889_NTM11_NN2000, 51333585_L-plan_rev01_NTM11_NN2000, f-veg_T-geom, gm_2D_Kart_2023_(FraNP med all hatch. Noe mangler(ur info)), gm_2D_Eiendomsgrense_2023"

Tilstandsvurering vei
1:250m
Nr 3.



Nr 4.



"\\norconsultad.com\dfs\nor\oppdrag\Sandvika\523\06\52306052\BIM\Vei\Arkfil\LAY_C.dwg - ToBSk - Plottet: 2023-12-14, 10:22:32 - LAYOUT = Skisse 2 - XREF = 5142312_Eksisterende kulvert 3D_NTM11_AntattNN2000, 52306052_T_GEOM_5152889_NTM11_NN2000, 51333585_L-plan_rev01_NTM11_NN2000, I-veg_T-geom, gm_2D_Kart_2023_(FraNP med all hatch. Noe mangelfull info), gm_2D_Eiendomsgrense_2023"

Reguleringsplanen for Veumbekken – Holmen

Forslagsstillers kommentarer til høringsuttalelser ved offentlig ettersyn.

Dato: 2025-10-31, beb

Planforslag for detaljregulering for Veumbekken – Holmen har ligget ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 07.11.2024 til 19.12.2024. Det har kommet 19 uttalelser.

Statlige virksomheter

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
2. Østfold fylkeskommune
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
4. Statens Vegvesen
5. Bane Nor
6. Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB)
7. Mattilsynet

Kommunale virksomheter / leverandører

8. Råd for personer med funksjonsnedsettelse – ingen bemerkninger utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.
9. Eldrerådet - – ingen bemerkninger utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.
10. Legat for sosiale formål – ingen bemerkninger
11. Fredrikstad fjernvarme

Foreninger

12. Norges jeger- og fiskerforbund Østfold

Grunneiere / beboere /næringsdrivende

13. Trosvikstranda utvikling og Isegran Eiendom
14. Huthsgata 5 AS
15. Gordon Ryan
16. Arne Nilsen Eiendom AS
17. Hjørnerødgata 17
18. Hjørnerødgata 15
19. Oven Eiendom AS

	Oppsummering kommentar	Forslagsstilleres kommentar
1	**Statsforvalteren i Østfold** Statsforvalteren fremmet innsigelse på grunn av fare for økning i ulovlig forurensning gjennom avløp og renseanlegg. Bakgrunnen var at Fredrikstad kommune har gjentakende avvik fra sekundærrensekravet ved Øra avløpsrenseanlegg, noe som begrenser muligheten for nye tilknytninger. Kommunen er imidlertid i gang med å bygge et nytt avløpsrenseanlegg som skal settes i drift 1. august 2026. Innsigelsen er siden trukket på bakgrunn av departementsavgjørelse i en tilsvarende sak.	Åpning av Veumbekken og sanering av ledningsanlegg i Holmen-området i forbindelse med bekkeåpningen er et viktig tiltak for å redusere fare for forurensning og vil øke kapasiteten ved Øra avløpsrenseanlegg ved å rehabilitere gammelt VA-anlegg som ikke oppfyller kravene, samt separere overvann og avløpsvann. Forslagstiller vil derfor anbefale å gjennomføre tiltaket, nettopp for å redusere fare for ulovlig forurensning gjennom avløp og renseanlegg. Muligheten for utbygging i planområdet er svært begrenset, samtidig som noe av den eksisterende bebyggelsen vil bli revet. De positive konsekvensene for avløpssituasjonen, gjennom fornyelse av VA-anlegg og overvannsbehandling i forbindelse med åpningen av Veumbekken, vil oppveie eventuell ny utbygging i området. Ettersom innsigelsen er trukket vil det ikke gjøres endringer i planforslaget.
	Statsforvalteren ser ellers svært positivt på forslaget om å gjenåpne deler av Veumbekken og henviser til FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer, Nasjonal strategi for restaurering av vassdrag, byvekstavtale inkludert mål om økt bruk av sykkel og gange, og en stedsutvikling som skaper områder som er attraktive å bo i.	Tas til orientering.
	Statsforvalteren påpeker at det i notatet om biologisk mangfold nevnes at planting av trær nærmere kanalkanten kan øke biologisk verdi, og ber om at det legges vekt på å etablere vegetasjon langs kanalen der det ligger til rette for dette, både som buffer mot uheldig avrenning og av hensyn til naturmangfold i og langs bekkeløpet.	Tas til etterretning.
	Statsforvalteren opplyser at saken skal behandles etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, hjemlet i lov om laksefisk og innlandsfisk. Det må utarbeides en miljørisikovurdering for anleggsfasen før anleggsarbeidet starter opp. Statsforvalteren er myndighet.	Tas til etterretning.
2	**Østfold fylkeskommune** Fylkeskommunen er generelt positiv til planen og er opptatt av at intensjonen med revitalisering og byutvikling holder hele veien inn til mål.	

	Grensesnitt mellom planforslag for Trosvikstranda og planen for Veumbekken-Holmen Østfold fylkeskommune har lest begge planene og slik det ser ut nå mener fylkeskommunen at det er ingen av planene som tar ansvaret for grensesnittet, og begge planene skyver ansvar over på hverandre. Fylkeskommunen mener at grensesnittet mellom foreliggende planforslag for Veumbekken Holmen og planforslag for Trosvikstranda er ikke godt nok sikret i planbestemmelsene og ber kommunen å sikre at grensesnittet mellom de to planene er sikret gjennom planbestemmelser. Det er viktig å bygge på en måte som er tilpasset menneskelig skala, hvor bygninger og offentlige rom er designet for å være tilgjengelig og innbydende for folk.	I forbindelse med prosessen etter bystyrets vedtak (datert 11.02.2021) om samordning av reguleringsplanforslagene for Veumbekken-Holmen og Trosvikstranda, har Fredrikstad kommune bestemt grensesnittet mellom planene. Planen for Veumbekken-Holmen skal sikre framføring av åpen bekk helt fram til Vesterelva, samt framføring av teknisk infrastruktur under bakken. Dette er sikret gjennom §8-3 Krav vedrørende infrastruktur H410. Planen for Veumbekken-Holmen skal ikke gi føringer om bebyggelsen, bredden eller utformingen av parkdraget og har derfor ingen innflytelse på eller grunnlag til å vurdere disse tiltakene. Planen for Trosvikstranda skal sikre framføring av grøntdraget, vurdere grøntdragets bredde, utforming av byrommet og ny bebyggelse langs parkdraget. Utredning av konsekvenser i forhold til menneskelig skala, hensyn til bevaringsområdet på Holmen, hensyn til offentlig grønnstruktur og utforming av gode offentlige rom, skal derfor gjøres i forbindelse med Trosvikstrandplanen.
	Barn- og unges interesser Fylkeskommunen etterlyser en oppdatering av opplysninger om lekeplassene i umiddelbar nærhet av planområdet.	Friområdet øst for Holmegata, i tilknytning til Seierstensgata, er regulert som park, turvei og lekeområde. Det er i dag opparbeidet med gressplen, sitteplasser og treningsapparater, og er dermed mindre egnet til småbarnslek. Friområdet vest for Huths gate er opparbeidet til variert lek for barn i alle aldre, med blant annet en ballbane.
	Fylkeskommunen savner omtale av barn og unges interesser i planbestemmelsene og forutsetter at dette innarbeides.	Etterkommes. Nye bestemmelser er innarbeidet som skal sikrer at arealer til opphold, aktivitet og lek innarbeides i opparbeidelsesplanen for parken i Holmegata (§7.2.) og at tilgjengeligheten til vannspeilet ivaretas (§7-1f).
	Offentlig grønnstruktur gjennom Trosvikstranda Fylkeskommunen oppfatter 21 meter som minimumsbredde som utfordrende. Det oppfattes som uheldig at elveløpet må justere trase på grunn av utviklingen på Trosvikstranda. Det vil skapes en barriere med bebyggelsen, det vil gi store visuelle konsekvenser og fylkeskommunen mener at det er uheldig for sammenhengen som ønskes skapt fra elva mot marka og for sammenhengen mellom Holmen og elvelandskapet. Fylkeskommunen ber Fredrikstad kommune vurdere om parkdragets funksjon som grønn akse er	Etterkommes ikke i planen for Veumbekken-Holmen. Forslagsstilleren er enig med fylkeskommunen at en innsnevring av grøntdraget har uheldige konsekvenser blant annet for opplevelsen av den visuelle sammenhengen av Holmen og elvelandskapet. Siden det er overlappende planer har kommunen bestemt at planen for Veumbekken kun skal sikre åpningen av kulverten og framføring av infrastruktur under bakken. Vurderinger om parkdragets funksjon som grønn akse er svekket og om noen grep kan gjøres for å dempe barrierevirkningen må

	svekket og om det er noen grep som kan gjøres for å dempe barrierevirkningen. *Overvannsproblematikk* Fylkeskommune ber kommunen om å undersøke om bestemmelser for overvann oppdateres til nye regler om håndtering av overvann for nye byggetiltak. *FNs bærekraftsmål* Bekkeåpningen er et godt grep for en mer bærekraftig framtid. Fylkeskommunen mener allikevel at bærekraftsmålene kunne vært bedre ivaretatt i reguleringsplanens bestemmelser.	derfor gjennomføres i forbindelse med planbehandlingen av Trosvikstrandplanen. Forslagsstiller ser ikke behov for å endre bestemmelsene. Det vises til at det er kort vei til elven/kanalen og overvann vil derfor kunne håndteres gjennom åpne vannveier. For øvrig henvises det til kommuneplanens bestemmelser om overvann. Selve grepet med bekkeåpningen og etableringen av parkdraget er sentrale tiltak for en mer bærekraftig utvikling og bærekraftsmålene er dermed godt forankret i planen. Bekkeåpningen i seg selv gir økt sikkerhet for befolkningen og redusert risiko for skade og følger opp kommunens mål om etablering av ny grønnstruktur mellom marka og elven. Utover det fokusere planforslaget på de sentrale kvalitetene for utforming av parkdraget, som skal påvirke bymiljøet positivt og invitere til et mer aktivt liv og dermed en sunnere livstil. Nye møteplasser gir flere muligheter for sosialt samvær. Det er lagt stor vekt på å videreføre stedets identitet gjennom strenge krav for ny bebyggelse i området, som må være tilpasset områdets skala. Ny grønnstruktur styrker økosystemtjenester i byen og bidrar til økt biologisk mangfold og redusert transportbehov. Det er satt krav til uteoppholdsareal, og det er gitt lave maksimumskrav til parkering og høye minimums krav til sykkelparkering. Viser også til Statsforvalteren kommentar som henviser til FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer, Nasjonal strategi for restaurering av vassdrag, byvekstavtale inkludert mål om økt bruk av sykkel og gange, og en stedsutvikling som skaper områder som er attraktive å bo i. I arbeidet med den videre detaljeringen av bekkeåpningen (byggeplan) er det definert bærekraftsmål knyttet til klimatilpasning, miljøtilstanden i Oslofjorden, bevaring og forbedring av naturmiljø, reduksjon av klimagassutslipp og tilrettelegging for medvirkning av berørte parter og et sosialt ansvar. Det er også laget et miljøprogram. Forslagsstiller ser ikke behov for flere bestemmelser.

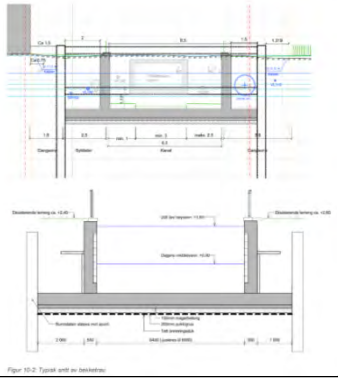
	Kriminalitetsforebygging Fylkeskommunen mener at kriminalitetsforebygging burde vært vurdert i planen.	I forbindelse med workshopen med ungdommer fra Frederik II videregående skole og representanter fra ungdomsrådet ble det pekt ut områder som føles utrygge. I planområdet er det særlig Holmegata som peker seg ut som utrygg og det har derfor vært styrende for planforslaget og tilrettelegge for at ny bebyggelse langs parkdraget som henvender seg byrom og styrker både byliv og sosial kontroll av det offentlige rom. Aktivisering av området vil sammen med belysning langs parkdraget iht. landskapsplanen være viktige faktorer for å forebygge kriminalitet.
	Universell utforming Fylkeskommunen mener at prinsippet om universell utforming bør komme frem bedre i dokumentene og hjemles i reguleringsbestemmelsene.	Etterkommes ikke. Prinsippet for universell tilgjengelighet har vært førende for utarbeidelse av landskapsplanen. Det er lagt særlig vekt på at oppholdssoner langs kanalen gjøres tilgjengelig for alle. Ramper til bryggene sør for Huths gate er integrert del av et felles formspråk og sikrer lett tilgang som inkluderer alle brukergrupper. Prinsipp om universell utforming er ivaretatt gjennom annen lovverk og vi ser ikke behov for hjemmel i reguleringsbestemmelser.
	Kulturmiljøet Østfold fylkeskommune mener at planen om å rive mange bygninger i kulturmiljøet bryter med bestemmelsene om å bevare antikvariske verdier og strøkets særpreg. DIVE-analysen for Holmen-området fraråder også riving. Vi oppfordrer derfor til å restaurere og gjenbruke bygninger i størst mulig grad. Det bevarer historiske verdier for fremtidige generasjoner, bidrar til god stedsutvikling og reduserer miljøpåvirkningen.	Det er gjennom en lang planprosess tatt en avveining mellom ulike interesser. Åpning av kulverten som forebygger flomskader på eksisterende bebyggelse og samtidig øker sikkerheten for beboerne i området, er ikke mulig uten å rive bebyggelse. Planen inneholder flere tiltak som skal styrke bygningsmiljøet som ikke er direkte berørt av bekkeåpningen • Bevaringsområdet utvides. • Biltrafikk i Holmegata, som i dag er svært belastende for småhusbebyggelsen, utgår. • Bevaring av eksisterende bebyggelsen konkretiseres, noe som er en viktig presisering i forhold til gjeldene bestemmelser. • For å sikre god kvalitet i det offentlige rom og samtidig forebygge kriminalitet er det viktig at det legges til rette for nybygging langs grønndraget med gode fasader som henvender seg til det offentlige rom. • Det er gitt strenge krav til ny bebyggelse i området på videreføring

		av utbyggingsstruktur, skala og utforming. • Holmegata 20, som er et bygg med spesielt særpreg, skal bevares og flyttes i området. Tiltaket vil bidra til revitalisering av området som er viktig for bevaring av kulturmiljøet over tid.
3	**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)** NVE påpeker at endringer i kunnskapsgrunnlaget er ikke fanget opp i revidert områdestabilitetsrapport. Det ligger en kvikkleiresone oppstrøms tiltaket, sone 2438 - Frydenberg, som har utløpsområde som strekker seg inn i nordre del av planområdet. Kvikkleiresonen ble sist revidert i 2019. Det er uklart for NVE om det er behov for erosjonssikring ved utløpet mot Vesterelva og NVE råder til å avklare om det faktisk er erosjon som kan utgjøre en fare i dette området, og om det er behov for sikringstiltak. NVE foreslår at eventuelle nødvendige tiltak innreguleres med eventuell rekkefølgebestemmelse om sikring før gjennomføring av tiltak.	Notatet om områdestabilitet er revidert. Det er også innarbeidet data fra grunnundersøkelser utført i 2024. Konklusjonen er uendret. *Forhold ved sjøfronten* Sjøfronten ved Vesterelva består i dag av kai som antas å være bygget på 1960-tallet. Gjennom kommunen og Rambøll (som har jobbet med flere kailøsninger i området) har Norconsult fått oversendt notat med bilder tatt ved lavvann og en skisse av antatt tverrsnitt av kaikonstruksjon. Det ser ut til at bilder og tverrsnitt samsvarer og viser trepeler under kaifrontbjelken og antatt trespunt bakenfor. Horisontale laster er ivaretatt ved forankringsplate i bakkkanten. Tverrsnittet er ikke målsatt, så nøyaktige dimensjoner er ikke kjent. Som en del av detaljprosjektering er det planlagt videre utredning av dagens sjøfront samt løsning med spunt av stålnåler der sjøfronten justeres. Dette vil si at både eksisterende og fremtidig sjøfront er ikke utsatt for erosjon. Forslagstiller ser ikke behov for rekkefølgebestemmelser.
4	**Statens vegvesen** Statens vegvesen gjør oppmerksom på krav til bilparkeringsplasser for forflytningshemmede iht teknisk forskrift og forventer at disse oppfylles. SV mener det bør settes krav i bestemmelsene om: • at plassene skal være 4,5 m brede og 6 m lange • at parkeringsplasser for forflytningshemmede skal vises på utomhusplan. • at parkeringsplasser for sykler skal være under tak og at det skal være mulig å låse syklene fast. Statens vegvesen gjør oppmerksom på hvilke krav som må oppfylles hvis det skiltes med gatetun.	Tas til etterretning. Krav til teknisk forskrift skal alltid oppfylles. Forslagsstiller ser ikke behov for å detaljere bestemmelser for utforming av parkeringsplasser. Sykkelparkering er knyttet til småhusbebyggelse og innfill-prosjekter i bevaringsområdet og bør derfor tilpasses omgivelsen og prosjektets skala. Tas til etterretning
5	**Bane NOR** Bane NORs vurdering er at tiltaket ikke har negativ konsekvens for eksisterende eller eventuell fremtidig jernbane.	Tas til etterretning.
6	**DSB**	Tas til etterretning.

	Henviser til at Statsforvalteren følger opp hensyn til samfunnssikkerhet.	
7	**Mattilsynet** Mattilsynet er positiv til at ledningsnettet i området skal rehabiliteres og legger til grunn at det er foretatt en helhetlig kartlegging og vurdering av drikkevannsledninger. Mattilsynet mener at det må utarbeides en rammeplan for vannforsyningen, som innbefatter plan for sanering og fornying. De mener også at det bør fastsettes rekkefølgebestemmelser som sikrer at sanering av vann- og avløpsnettet er ferdig før bekkeåpningen gjennomføres.	Innspillene er ivaretatt i forprosjekt og faseplan som ligger til grunn for byggeprosjektet. Vi ser ikke behov for rekkefølgebestemmelser.
8	**Råd for personer med funksjonsnedsettelse** Ingen bemerkninger utover at de forutsetter at universell utforming ivaretas i planarbeidet.	Tas til etterretning.
9	**Eldrerådet** Ingen bemerkninger utover at de forutsetter at universell utforming ivaretas i planarbeidet.	Tas til etterretning.
10	**Legat for sosiale formål** Ingen bemerkninger.	
11	**Fredrikstad Fjernvarme AS** har konsesjon for å bygge og drifte fjernvarmenett i et område som også omfatter planområdet. Fjernvarmen krysser Holmegata på to steder, langs Oslogata og Seierstensgata. Kryssing av fjernvarmenett må koordineres med Fredrikstad Fjernvarme AS, og eventuelle nødvendige kostnader for omlegging av fjernvarmenett bekostes av tiltakshaver.	Tas til etterretning.
12	**Norges jeger- og fiskerforbund Østfold** Veumbekken var for lang tid tilbake en sjøørretførende bekk, og Norges jeger- og fiskerforbund mener at en åpning av bekkens nedre deler slik det er skissert i reguleringsforslaget er avgjørende for at bekken kan gjenetableres som sjøørretførende. Det er imidlertid viktig at tersklene lages med tanke på at fisk skal vandre opp, og at det er substrat der for gytefisk slik at de også kan velge å gyte der (selv om potensialet for gyteområder sannsynligvis er langt større lengre opp). De henviser til side 100-103 om Veumbekken i vedlagte rapport om sjøørretbekker i Østfold for mer konkrete vurderinger/innspill.	Forslag til utforming av bekkeåpningen med to terskler før bekken går inn i rør videre oppover ivaretar muligheten for etablering av gyte- og oppvekstområder for sjøørret og er i tråd med anbefalinger fra jeger- og fiskerforbundet. Prinsipper for utforming i landskapsplanen er sikret gjennom bestemmelsene. I tillegg er det lagt til en bestemmelse som skal sikre at terskler utformes med tanke på at fisk skal kunne vandre opp elven (§7-1f). Detaljert utforming vil avklares i forbindelse med byggeprosjektet og samråd med statsforvalter.
13	**Trosvikstrand utvikling/ Isegran Eiendom har nesten like uttalelse og oppsummeres og kommenteres samlet:**	

	Det påpekes at en transformasjon av Trosvikstranda vest ligger mange år frem i tid, og at det er viktig å opprettholde adkomst til enhver tid til alle eiendommer i området. I dag har området adkomst via Holmegata som vil opphøre når kanalen etableres. Løsningen i foreslått reguleringen er en midlertidig adkomst over eiendommen til Oven Eiendom AS til Trosvikstranda vest bygges ut med egen adkomst fra vest. Dette oppfatter Trosvikstrand utvikling og Isegran Eiendom ikke som en reell adkomst. Trosvikstranda Utvikling AS og Isegran Eiendom er uenig i at reguleringsbestemmelse § 8-3 skal være med i planforslaget og mener områder nord og sør for Borggata behandles forskjellige. De mener spørsmål om utforming hører hjemme i en utbyggingsavtale. Innsenderne stiller spørsmål ved hvordan flomsikring er tenkt løst i planforslaget. Trosvikstranda Utvikling AS og Isegran Eiendom er positive til åpningen av Veumbekken, og ønsker at kommunen sikre at de har økonomi til å gjennomføre sin egen plan.	Reguleringsplanen til Veumbekken skal både legge til rette for åpning av Veumbekken og ivareta den planlagte utviklingen på Trosvikstranda. Området vest for kanalen er i planforslaget til Trosvikstranda avsatt til byggeområde. Det er bakgrunnen for hvorfor området ikke kan reguleres til veiformål. Regulering som midlertidig adkomst vil sikre at adkomst til Trosvikstranda vest opprettholdes til ny adkomst er etablert. Det er Fredrikstad kommune som vil ha ansvaret for å sikre midlertidig adkomst og bruk av området. Nord for Borggata er prinsipper fra landskapsplanen (som følger reguleringsplan som vedlegg) førende for utformingen. Sør for Borggata foreligger det ingen landskapsplan fordi den skal utarbeides i forbindelse med reguleringsplanen for Trosvikstranda. Reguleringsplanen for Veumbekken - Holmen skal imidlertid sikre at alle tekniske kravene for framføring av infrastruktur i parkdraget ivaretas. Derfor er § 8-3 en viktig del av planen og kan ikke tas ut. Planforslag forholder seg til både den eksisterende, bevaringsverdige bebyggelsesstrukturen og flomsikring. Nye innfillprosjekter må tilpasses til omgivelsene. Der det ikke er mulig å heve bebyggelsen til 2,5 m må den utformes slik at den tåler oversvømmelse, og dermed ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader. Kommunen jobber med finanseringen av prosjektet.
14	**Jon Olsen, Huthsgate 5 A** Eieren av Huthsgate 5 opplyser om dagens bruk av bebyggelse og lurer på følgende: • Vil det være mulig å fortsette næringsvirksomheten som holder til i bebyggelsen i dag? • Kan areal på bakkeplan brukes til parkering i tilknytning til boliger? • Skal det etableres publikumsrettet virksomhet i tilknytning til planlagt uteservering på Holmen Torg og om det skal skje i deres lokaler? • Skal parken gli over i et felles uteoppholdsareal på baksiden av vårt eksisterende bygg ref tegning side 60 i planbeskrivelsen?	Forslagsstiller har gjennomført en felles befaring med grunneieren og kommunen. Planen forutsetter at den vestre delen av bebyggelsen rives. Det er bebyggelsen i 2 etasjer som kan videreføres i sin helhet. Ved innvendig befaring er dette ikke like entydig siden det er ingen vegger mellom det som framstår som forskjellige bygningskropper fra utsiden. Det vil si når bebyggelsen rives må det settes opp nye yttervegger. Det er et sterkt ønske fra kommunen at den første etasjen mot torget skal utformes på en måte at det bidra positivt til det offentlig rom. Ved bruksendringer eller nybygging settes det krav om etablering av publikumsrettet

		virksomhet i første etasje mot Holmen Torg. Intensjonen er at bebyggelsen langs parkdraget skal støtte opp under et levende byrom og dermed bidra til revitalisering av området. Eksisterende virksomhet i bebyggelsen som ikke er berørt av riving, kan opprettholdes. Kommunen ved reguleringsavdelingen vil undersøke nærmere når kravet til utadrettet virksomhet vil slå ut, med tanke på at det må etableres nye yttervegger for å opprettholde dagens virksomhet etter riving. Reguleringsplanen åpner for boliger. Boliger vil kreve uteoppholdsareal for boligene på bakkeplan. Småhuskvartalene er lite egnet for parkering, og det er derfor kun satt maksimumskrav for bilparkering, som vil si at det ikke er satt krav til etablering av et minste antall parkeringsplasser på eiendommen
15	**Gordon Ryan** Gordon Ryan synes dette er en utmerket plan, og at det allerede har tatt smertefullt lang tid å få den i gang. Han ser frem til at planen blir gjennomført uten ytterligere forsinkelser. Han mener at fordelene med planen, som sikker sykling, biologisk mangfold, vakre omgivelser, økt byopplevelse og beskyttelse mot flom, overveier eventuelle negative konsekvenser for noen**.**	Forslagstiller takker for kommentaren og jobber med gjennomføring av planen uten flere forsinkelser.
16	**Advokatfirmaet Bjøre-Skaaraas & CO på vegne av Arne Nilsen Eiendom AS:** *Adkomst til Gelertsnes gate 7* Det etterlyses noe særskilt om adkomst til Gelertsens gate 7. *Parkering ved Gelertsensgate* **7** Det påpekes at gateparkering er av stor betydning for næringsdriften, og at det fremstår usikkert for Arne Nilsen Eiendom AS hva reguleringsplanforslaget innebærer i forhold til gateparkering. *Holmegata 7 og 9* Lurer på om det vil være mulig å opprettholde gjeldende næringsdrift på stedet.	Gelertsens gate 7 har i dag adkomst via det offentlige gatenettet. Dette videreføres i planforslaget. Opparbeidelse av en gjennomgående kjørebane i Gelertsensgate er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene blant annet for å ivareta adkomsten til næringsvirksomheten i anleggsperioden. Reguleringsplanen sikrer veiareal som skal utformes til en bygate. Plassering av kantsteinsparkering er illustrert i planbeskrivelsen (både i Gelertsens gate og i Huths gate) og vil detaljeres videre i forbindelse med byggeplan for området. Kantsteinsparkering i offentlige rom vil ikke kunne øremerkes til en privat virksomhet eller bolig. Reguleringsplanen åpner for at bebyggelsen på felt K3-5b kan rives og at området kan brukes til parkering i forbindelse med næringsvirksomhet på nabotomten. Tanken var å imøtekomme ønsket til grunneieren om parkering i tilknyttet til eksisterende rørleggerbedriften. Men eiendommen er solgt

		og muligheten framstår nå som mindre realistisk. Næringseiendommen i Holmegata 7 og 9 vil miste kjøreadkomst under anleggsperioden. Når grøntdraget står ferdig tillates kjøreadkomst til eiendommene via gang- og sykkelveien. Men virksomhet som genererer mye trafikk eller tungtrafikk, skal ikke reetableres i området.
17	**Håvard Hoff-Hansen på vegne av Bjørn Arvid Larsen og Camilla Pedersen, Hjørnerødgata 17** Eiendommen vil miste arealet mot veien, samt uthus som er plassert på eiendommen må rives. Grunneieren ønsker en dialog med forslagsstiller for å vurdere framtidig avgrensning av boligformål, byggegrense og mulighet for plassering av nytt utehus.	Forslagsstiller har gjennomført en felles befaring med eierne til Hjørnerødgata 17 og kommunen hvor løsninger for plassering av et nytt utehus ble diskutert. For å ivareta grunneiernes interesser i større grad er formålsgrensen i nord, mellom boligformål og park, justert. Byggegrensen mot vest opprettholdes. Den gjelder hele planområdet for å sikre at de private hagene bidrar til et grønt preg av framtidig parkdrag i Holmegata.
18	**Hjørnerødgata 15 June Haugen Welo** Hjørnerødgata 15 har adkomst fra Hjørnerødgata, men grenser også til Holmengata og er berørt av eiendomsinngrep langs Holmengata. Welo er uenig i reguleringsplanforslaget både basert på generelle betraktninger og i forhold til egen eiendom. Hun mener bekkeåpningen kan gjennomføres uten etablering av grøntdraget. Hun ber om at det utredes alternativer med ulikt omfang og konsekvenser. Hun mener at vedlikeholdsansvaret for det nye anlegget bør sikres gjennom tydelige bestemmelser i reguleringsplanen, med konkrete krav til vedlikeholdsrutiner. Hun føler at hun ikke ble hørt i tidligere høringer og peker på negative konsekvenser for sin eiendom som hun mener er: • Unødvendig stort arealbeslag • Permanent tap av kulturhistoriske verdier • Permanent tap av etablert vegetasjon og hageareal • Begrensninger og tap av potensialet for fremtidig utvikling av eiendommen • Forringet bruks-, bo- og livskvalitet Hun foreslår å redusere gangarealet til 2 meter på østsiden av bekken for å unngå arealinngrep i eiendommen. Hun mener at det framlagte perspektivet ikke viser den planlagte situasjonen og etterlyser en oppdatert illustrasjon. Welo mener at friområdet på sørsiden av hennes tomt representerer betydelig bynær naturverdi med biologisk mangfold og rikt	Forslagsstiller har gjennomført et omfattende arbeid som belyser alternativer, konsekvenser og kostnader. Etablering av en åpen kanal vil få konsekvenser for omgivelsene. Det har vært en grundig vurdering, med påfølgende bystyrevedtak, blant annet om at nødvendige inngrep i bevaringsverdig bygningsmiljø må aksepteres for etablering av en åpen kanal som tilfredsstiller krav til 200-årsflom i planområdet. Etablering av parkdraget i forbindelse med åpning av Veumbekken er et viktig avbøtende tiltak for inngrep i nærmiljøet. Krav om 200-årsflom i henhold til dagens regelverk krever en minstebredde på kanalen som foreslått. I tillegg er det behov for infrastruktur under bakken både vest og øst for kanalen, noe som beslaglegger areal på begge sider av kanalen. Forslagsstiller foreslår ikke mer inngrep i annenmanns eiendom enn det gjennomføringen av prosjektet krever. Se også typisk snitt fra forprosjekt til byggeplan. 

	fugleliv, og at parkeringen som er foreslått etablert i området vil medføre betydelige ulemper for hennes eiendom.	Forslagsstiller har forståelse for at det oppleves uheldig at etablert vegetasjon blir berørt. Gjennomføring av prosjektet, særlig spunting og etablering av infrastrukturanlegg under bakken, vil kreve noe arealbeslag for å sikre anleggsgjennomføringen. Fredrikstad kommune vil følge opp grunneier i forbindelse med behov for erverv. Grunneier har krav på å få dekket sitt økonomiske tap som følger av inngrepet. Illustrasjoner ble oppdatert i forbindelse med forprosjektet: Friområdet sør for Huths gate er en gressplen med to bjørketrær. Den østre hengebjørken har størst verdi av de to bjørketrær og skal bevares og sikres i anleggsperioden. Vi kan ikke se at etablering av offentlige parkeringsplasser i tilknytning til Glommensgate vil påvirke eiendommen negativt. Vi mener derimot at det vil påvirke eiendom positivt at bil- og tungtrafikk i Holmegata utgår og veien transformeres til en blågrønn forbindelse for myke trafikanter.
	Oven Eiendom Eiendommen til Oven Eiendom ligger på Trosvikstranda. Innspillene fra Oven Eiendom gjelder hovedsakelig planforslaget for Trosvikstranda, men høringsuttalelsen er også sendt til høring av planforslag for Veumbekken – Holmen siden planene overlapper hverandre. Oven Eiendom etterlyser en likeverdig behandling av grunneiere og aktører i planområdet for Trosvikstranda. Innspill som også berører planforslaget for Veumbekken – Holmen:	

	Bredde og lokalisering av grøntdraget: Forslagsstiller mener at parkdraget langs Veumbekken er både bredere og sideforskjøvet i forhold til kommuneplanen. De etterlyser en rimelig fordeling av det som reguleres som byggbar tomt og offentlig formål.	I kommuneplanens arealdel er grøntdraget omtalt som grønn korridor og illustrert som rød stiplet linje i påvente av videre detaljering i samspill med ny bebyggelse. Grøntstrukturen skal normalt være 30 meter bred. Dette var også utgangspunktet for planforslaget for Veumbekken, da det ble lagt ut på høring i 2015. Med bakgrunn i bystyrevedtak fra 2021 ble planen for Veumbekken tilpasset planforslaget for Trosvikstranda. Tilpasningene innebærer blant annet en reduksjon av tverrsnittet til 21 meter (som ivaretar framføring av teknisk infrastruktur) og en endret linjeføring av kanalen. Eksisterende bebyggelse blir ikke berørt.
	Midlertidig adkomst: Grunneieren foreslår at adkomst fra vest etableres i forbindelse med utbygging av Veumbekken, for å unngå midlertidig adkomst via egne tomter.	Adkomst fra Borggata i vest vil berøre eksisterende bebyggelse og bør derfor skje samtidig med utbygging av Trosvikstranda.

Begrenset høring 02.03.16-04.04.16

Til:	Fredrikstad kommune
Fra:	Hallvard Romundset / Berit Bjørnsen
Dato	2016-06-20

Reguleringsplan for Veumbekken – Holmen

Forslagsstillers kommentarer til høringsuttalelser ved begrenset høring

Planforslag for detaljregulering for Veumbekken – Holmen har ligget ute til begrenset høring fra den 02.03.16 med frist for eventuelle uttalelser innen den 04.04.16. Det har kommet 4 uttalelser.

Statlige virksomheter

1. Brev fra Fylkesmannen i Østfold, datert 23.03.16
2. Brev fra Østfold fylkeskommune, datert 18.03.16
3. Brev fra Statens vegvesen, datert 29.03.2016

Kommunale virksomheter

4. Notat fra Fredrikstad kommune Byantikvar, datert 05.04.2016

Statlige virksomheter

Østfold fylkeskommunen er tilfreds med de foreslåtte endringene og synes det er flott at Fredrikstad kommune går inn for bevaring (av misjonshuset).

Fylkesmannen i Østfold ser de angitte endringene som ytterligere forbedringer av planforslaget og har ellers ingen merknader til endringene.

Statens vegvesen støtter de foreslåtte endringene av plandokumentene.

Kommunale virksomheter

Byantikvaren

Byantikvaren mener at reguleringen fra 1979 for spesialområdet bevaring har vært vellykket og er uenig i planforslaget, som blant annet medfører riving av bebyggelse i bevaringsområdet.

Byantikvaren mener at vern må være en større premissgiver for planen både i de store grepene og i detaljene. Han mener følgende prinsipper bør gjelde for området: bevaring av all bebyggelse inklusive boliger, utehus, verksteder, gjerder, gårdsrom, hjønestolper, gatebelegning mm., det bør kreves at det bygges i transisjonsbaserte byggeteknikker og materialer samt at utvalgte interiørelementer bør vernes. Byantikvaren mener bevaringsområdet bør utvides ytterligere. Han synes at de foreslåtte bestemmelser for ny bebyggelse er komplisert og han tviler på at de er tilpasset eksisterende bebyggelse. Primært foreslår han et kanalprosjekt som skaleres ned for å unngå riving av bebyggelse. Hvis man allikevel holder fast i kanalens bredde mener han at man må legge vekt på avbøtende tiltak. Han foreslår konkret å flytte hele husrekken langs kanalen mot øst.

Videre mener byantikvaren at de eksisterende bestemmelsene for spesialområdet bør videreføres og stiller spørsmål ved om tiltaket ikke bør konsekvensutredes. Han mener også at det bør gjennomføres en Dive-analyse.

Forslagsstilleres kommentarer:

Teknisk Drift (TD) har tatt initiativ til planarbeidet med bakgrunn i at store investeringer i infrastruktur også bør komme bydelen og byen til gode. Målet for reguleringsarbeidet var derfor å utvikle et plangrep som både løser utfordringer knyttet til infrastruktur og flom og samtidig bidrar til en positiv utvikling av Holmenområdet og byen generelt. TD har lagt inn store ressurser i dette arbeidet og har i prosess med kommunen, regionale myndigheter, berørte og politikerne opplevd at plangrepet har fått bred støtte faglig, politisk og i befolkningen.

Det er jobbet fram en ambisiøs plan som ivaretar et helhetlig syn på byens utvikling og som er i tråd med de overordnede føringer. Det er lagt mye arbeid i å belyse og avveie ulike interesser noe som Fylkesmannen i Østfold også påpeker i sin uttalelse til planarbeidet: "… det er gjort grundige avveininger av ulike interesser".

TD er ikke enig i at reguleringen av Holmenområdet har vært vellykket, som byantikvaren mener i sin uttalelse. Området har betydelige utfordringer som levekårsundersøkelsen fra 2012 dokumenterer og noe som dialogen TD har hatt med beboerne og næringsdrivende i området bekrefter.

Når det gjelder kulturminneinteresser har TD hatt et tett samarbeid med Fylkeskonservator. Det er fylkeskonservatoren som forvalter kulturminneloven og er den formelle kulturminnemyndigheten. TD har stor tillit til den faglige kompetansen hos fylkeskonservatoren. De involverte konservatorene har i planprosessen vist stor interesse, faglig tyngde og svært god lokalkunnskap om områdets historie og utvikling. I høringsuttalelsen ved offentlig ettersyn fra fylkeskommunen bekrefter fylkeskonservatoren at de har vært deltagende i planprosessen helt fra oppstarten av reguleringsarbeidet og at plandokumentene i stor grad er i tråd med innspill som kulturminnemyndigheten har fremmet i planarbeidet. Det eneste som påpekes i uttalelsen er ønsket om bevaring av Seiersten misjonshus. Ønsket om bevaring av misjonshuset er tatt til følge.

Kommunen som er ansvarlig myndighet har funnet at planen omfattes av § 3 i forskrift om konsekvensutredning, men ikke faller inn under kriteriene i §4. Planen er dermed ikke KU-pliktig. Konsekvensene av tiltaket er utredet gjennom reguleringsprosessen, i beskrivelsen og vedlegg til beskrivelsen. Når det nå påpekes at det er mangler i kunnskapsgrunnlaget for reguleringsforslaget og det er valgt feil bevaringsstrategi stiller forslagsstiller seg noe undrende til dette. Fylkeskonservatoren som den formelle kulturvernmyndigheten har ikke funnet mangler i planarbeidet og har vært sterkt involvert i utvikling av bevaringsstrategi fra et tidlig tidspunkt.

*TD har også hatt tett kontakt med virksomhet regulering og byggesak i kommunen, både knyttet til den valgte bevaringsstrategi*en (*møte den 09.mai 2014) og utforming av reguleringsbestemmelser (møte den 11. mai 2015) og vår felles vurdering var at den foreslåtte planen styrker den delen av bevaringsområdet som ikke er berørt av riving. Gjeldende regulering innebærer i praksis at det i hver enkelt sak må gjøres vurderinger om hvilken bebyggelse som skal bevares og hvordan ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet. Vurderingene er i stor grad overlatt til saksbehandlernes skjønnsutøvelse knyttet til enkeltsaker. Det gir lite forutsigbarhet og svak beskyttelse, som rammetillatelsen på bygging av 20 boenheter i Seierstensgata 16 (datert den 05052010) anskueliggjør. Bebyggelsen ble imidlertid ikke ført opp av økonomiske årsaker. Forslagsstiller anbefaler å holde fast i det omforente forslaget til reguleringsbestemmelser.*

Det er også viktig å få en forståelse for at prosjektet er et viktig klimatiltak, som skal legge til rette for en robust løsning for overvannshåndtering, nå og i fremtiden. For å imøtekomme

klimautfordringer må kanalen dimensjoneres for å dekke dagens behov og eventuelle framtidige behov for mottak av flomvann. Siden kanalen må føres gjennom et tett bebygd området og et bevaringsverdig bygningsmiljø er det lagt mye vekt på avbøtende tiltak gjennom utformingen av den åpen kanalen og de tilliggende arealene til å bli et attraktivt byrom og parkområdet med unike kvaliteter og høy rekreativ verdi.

TD vurderer at planforslaget er viktig og et riktig byplangrep for Fredrikstad, noe som de regionale myndigheter bekrefter og som tydelig kom fram både i høringsuttalelse og i møter med regional planmøte. Planarbeidet har involvert mange interessenter over lang tid og det er gjort grundige avveininger mellom ulike interesser. Planforslaget ble enstemmig vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

TD mener at det er viktig å opprettholde planforslaget som det nå foreligger, med de justeringene som er innarbeidet som resultat av de innspillene som er kommet i høringsrunden etter offentlig ettersyn. Blant annet er misjonshuset nå regulert til bevaring.

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
1	2016-06-20	Sammendrag og kommentarer til høringsuttalelser ved begrenset høring	BEB	MAHAA	BEB

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Høring og offentlig ettersyn 31.07.15-21.09.15

Til: Fredrikstad kommune

Fra: Hallvard Romundset / Berit Bjørnsen

Dato 2016-02-06

Reguleringsplan for Veumbekken – Holmen

Forslagsstillers kommentarer til høringsuttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslag for detaljregulering for Veumbekken – Holmen har ligget ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 31.07.15 til 21.09.15. Det har kommet 25 uttalelser.

Statlige virksomheter

1. Brev fra Fylkesmannen i Østfold, datert 18.09.15
2. Brev fra Østfold fylkeskommune, datert 15.09.15
3. Brev fra Kystverket, datert 21.09.15
4. Epost fra Norsk Maritimt Museum, datert 07.10.15
5. Epost fra NVE, 16.10.2015
6. Brev fra Statens vegvesen, datert 15.09.15

Kommunale virksomheter

7. Notat fra Fredrikstad kommune Brann- og redningskorps, datert 17.09.15
8. Møtebok fra møte i Eldrerådet og Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 25.08.15
9. Brev fra Fredrikstad EnergiNett AS, datert 18.09.15
10. Brev fra Hafslund Nett AS, datert 10.09.15
11. Notat fra Fredrikstad kommune Miljø og landbruk, datert 11.08.15
12. Epost fra Fredrikstad kommune Park, datert 30.07.15
13. Notat fra Fredrikstad kommune Team skole, datert 14.08.15

Velforeninger

14. Brev fra Holmen vel, datert 21.09.15
15. Brev fra Trara lokalsamfunn, mottatt 20.09.15

Grunneiere / beboere

16. Brev fra sameiet Werenskioldsgt. 10b, datert 15.09.15
17. Eier Werenskiolds gate 10b, 18.09.2015
18. Epost fra Cato Skjerden, datert 18.09.15
19. Advokatfirmaet Ytterbøl & Co as for Ingar Hans Heie og Siv Reppe Eli, datert 10.09.15, Ingar Hans Heie og Siv Reppe i mail datert den 09-11-2015
20. Brev fra Thomas Nordengen, Solveig Bente Andersen og Kristine Grøstad Tangen, datert 14.09.15
21. Brev fra June Haugen Welo, datert 28.09.15

Grunneiere / næringsdrivende

22. Brev fra Veidekke Eiendom AS, datert 16.09.15
23. Brev fra Advokat Grindstad pva. Ralph Gordon Wikstrøm, datert 01.09.15
24. Brev fra Estar AS, datert 17.09.15
25. Brev fra West-Land AS, datert 21.09.15, med egne uttalelser fra Stenseth Grimsrud arkitekter AS for West-Land AS og Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS for West-Land AS

Statlige virksomheter

1. Fylkesmannen i Østfold, 18.09.2015

Fylkesmannen vurderer planforslaget til å være i samsvar med nasjonale forventninger til kommunal planlegging, som blant annet omfatter å ta vare på naturverdier, legge til rette for fysisk aktivitet og trivsel for hele befolkningen ved å sikre sammenhengende grønne strukturer, åpne vannveier og nær tilgang til områder for lek og nærfriluftsliv. Landskapsverdier, vann og grønne elementer skal tas aktivt i bruk som ressurser i sentrumsutvikling.

Fylkesmannen vurderer det slik at planforslaget innehar en rekke positive effekter som drar i riktig retning for en mer bærekraftig byutvikling. Dette innebærer blant annet vannforvaltning, klimatilpasning, grønnstruktur, bokvalitet og tilrettelegging for miljøvennlig transport. Fylkesmannen erkjenner at planforslaget innebærer konsekvenser for grunneiere og andre samfunnsinteresser, men mener at planforslaget er godt gjennomarbeidet og at det er gjort grundige avveininger av ulike interesser.

Fylkesmannen ser det som viktig at de føringene som ligger i reguleringsplanen følges opp i gjennomføringsfasen.

Forslagsstillers kommentar:

Fylkesmannen bekrefter at planforslaget er i samsvar med nasjonale føringer, at det støtter opp om en bærekraftig utvikling og at det er gjort grundige avveininger av ulike interesser. Forslagsstiller merker seg at fylkesmannen vurderer planforslaget å inneha en rekke positive effekter som drar i riktig retning for en mer bærekraftig byutvikling. Det har vært intensjonen med planen.

2. Østfold fylkeskommune, 15.09.2015 (ØFK)

Østfold fylkeskommune vurderer planbeskrivelsen som grundig og med gode intensjoner. Selv om man må rive bygg for å få plass til parkdraget, støtter ØFK i all hovedsak planforslaget. ØFK anser tiltaket som et tiltak av svært stor samfunnsnytte. Holmenområdet fortjener at bydelen får et løft, fordi bydelen blir oppfattet og presentert på en negativ måte utad, som kanskje ikke stemmer med hvordan beboerne selv opplever det. Planbeskrivelsen viser positive tiltak for barn og unge, og andre brukere av Holmen-området.

ØFK vurderer tiltaket i tråd med overordnete planer. Det legges til rette for fortetting, for grønne områder og lek og fungerer som generator for vitalisering av Holmen-området. ØFK er svært positiv til redusert krav om parkering og at trafikken styres mot det overordnede veisystemet.

ØFK har følgende kommentarer til planforslaget:

- Uttalelse til varsel om oppstart må tas inn i sammendrag av forhåndsuttalelsene.
- Det bør vurderes en oppgradering av gater i området, når det skjer endringer i trafikken.
- Plangrepet med indre sentrumsring, med mål om å avlaste bygatenettet og tilrettelegging for bedre gange, sykkel- og kollektivtrafikk i disse gatene, bør koordineres og kommuniseres best mulig.
- ØFK mener at detaljreguleringen bør vise lekeplasser på plankart som lek og lek med vann (i Veumbekken) og at det bør innarbeides i plankartet.
- Det bør utarbeides konsepter for lyssetting for broer, gangveier og lekeplasser.

- Fylkeskonservatoren har vært deltagende i planprosessen helt fra oppstarten av reguleringsarbeidene for Veumbekken – Holmen. Plandokumentene er derfor i stor grad i tråd med innspill som kulturminnemyndighetene har fremmet i planarbeidet. Fylkeskonservatoren har følgende merknader:
    - Det bes om at betegnelsen "vernemyndighet" i bestemmelsene §§ 8-2b og f byttes ut med "regional kulturmyndighet"
    - Seiersten misjonshus fra 1928 har en vakker arkitektonisk utforming og et volum som er sterkt medvirkende til å gi området en identitet. Det er få objekter igjen av denne typen bedehus, så bygningen med hage/park er derfor vurdert til å ha høy kulturhistorisk verneverdi. Fylkeskonservatoren mener at misjonshuset må bevares der det ligger i dag, med muligheter til en mer tidsriktig intern bruk. Uansett mener fylkeskonservatoren at grøntområde / park mot Holmegata må bevares for å skape brudd og et gløtt av grønt i den lange fasaderekken.

- ØFK mener at Misjonshuset bør vurderes som bydelshus og anbefaler at lag, foreninger, unge og gamle kan komme med innspill til bruken av lokalene til Misjonshuset.

- ØFK menter at planbestemmelser bør sikre kvaliteten på sykkelparkeringen og ber om at sykkelparkering spesifiseres ytterligere i planen.

- ØFK anbefaler at reguleringsplanen legger til rette for strømuttak for lading av ladbare biler.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller beklager at uttalelse til varsel ikke kom med i beskrivelsen. Det er tatt inn nå.

Det er nødvendig med omfattende gravearbeider i forbindelse med oppgradering av ledningsanlegg i og utenfor planområdet. I den forbindelsen er det igangsatt et forprosjekt for reetablering av gatene med fortau og kjørebane. Gatene vil bli rehabilitert i takt med utbygging av ledningsnettet.

Forslagsstiller er enig at det er viktig å kommunisere plangrepet og planprosessen knyttet til indre sentrumsring, og mener at det er tilfredsstillende redegjort for dette i planbeskrivelsen. Forslagsstiller tar med seg videre i prosessen at det er viktig å kommunisere plangrepet med indre sentrumsring godt.

Intensjonen med parkanlegget i Holmegata er at den kan både brukes til lek og til opphold uten at det nødvendigvis legges til rette med lekeapparater eller området utelukkende settes av til lek. Også lekeplassen i vann har mer karakter av et opplevelsessted enn en lekeplass i tradisjonell forstand. Forslagsstiller mener foreslått regulering som grønnstruktur park og planbestemmelse som sier at den skal opparbeides iht. landskapsplanen er tilfredsstillende. Ønsket fra ØFK om at detaljreguleringen bør vise lekeplasser på plankart som lek etterkommes ikke.

Forslagsstiller ønsker å utvikle en belysningsstrategi som omfatter en større del av Holmen, inklusive planområdet. Belysningskonsept vil i midlertidig ikke være del av reguleringsplanen.

Fylkeskonservatorens ønske om endret ordlyd i reguleringsbestemmelsene tas til følge.

Fylkeskonservatorens ønske om bevaring av Seierstens misjonshuset tas til følge. Tomten med misjonshuset foreslås regulert til bevaring. Framtidig bruk av bygningen er per i dag uavklart og planforslaget åpner for en rekke bruksformål som offentlig og privat tjenesteyting, bolig, forretning, bevertning mm.

Planområdet krever individuelle løsninger for sykkelparkering, noe som gjør det vanskelig å formulere konkrete krav for hvordan trygg sykkelparkering skal utformes. Detaljeringen bør avgjøres i byggesaken, tilpasset den enkelte situasjonen. ØFKs ønsket om ytterlig spesifisering av sykkelparkering etterkommes ikke.

Planforslaget legger til rette for lading av biler og sykler. 20 % av bil- og sykkelparkering tilknyttet boliger skal legges til rette for lading. I tillegg kan det legges til rette for strømuttak for lading av ladbare biler i det offentlige rom.

3. Kystverket 21.09.2015

Kystverket gjør oppmerksom på at etablering av broer krever tillatelse fra Kystverket og at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområder krever tillatelse av kommunal havnemyndighet.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen er tatt til orientering.

4. Norsk Maritimt Museum 07.10. 2015

Har ikke merknader til planen.

5. NVE 16.10.2015

NVE er positivt til at bekken blir åpnet igjen og anser at planforslaget er tilfredsstillende i forhold til NVEs ansvarsområder.

6. Statens vegvesen 15.09.2015

Statens vegvesen har som vegadministrasjon for staten og fylkeskommunen ingen kommentarer til planforslaget.

Som fagorgan med sektoransvar som omfatter oppfølging av statlig bytransportpolitikk ber Statens vegvesen at følgende bør vurderes:

- rekkefølgekrav om stenging av gjennomkjøringsmulighetene i området
- rekkefølgekrav om opparbeidelse av ny busstrasé og bussholdeplasser
- endrede krav til parkering fra minimumskrav til maksimumskrav eller absolutte krav
- regulering av frisikt i avkjørslene for eiendommer med adkomst til gang- og sykkelvei, sikring og opparbeidelse av frisikt gjennom rekkefølge bestemmelser, vektlegging på tilstrekkelig manøvreringsareal på egen tomt, slik at rygging ut på gang- sykkelvei unngås.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har vurdert rekkefølgekrav i forbindelse med omlegging av busstrasé og stenging for gjennomkjøring for bil. Rekkefølgekrav bør knyttes til konkrete tiltak. Samtidig bør planforslaget være så robust at det tåler endringer. Konkrete tiltak kan låse muligheter som for eksempel utforming og lokalisering av bussluse, ny bussholdeplass eller utforming av krysssløsninger. Det kan også være ønskelig med endringer av trafikkstyring i Holmen-området over tid. Derfor har forslagsstiller i samråd med kommunens virksomhet for regulering og byggesak konkludert med at plassering og utforming av bussholdeplass(er), bussluse og endring av krysssløsninger bør vurderes mer detaljert på et senere tidspunkt og med grunnlag i vedtatt reguleringsplan for Veumbekken – Holmen.

Vegvesenets forslag om å endre krav til parkering fra minimumskrav til maksimumskrav etterkommes (med unntak for eneboliger). Dette vil i praksis medfører at frikjøpsordningen ikke kan anvendes. Men forhold for etablering av parkering er spesielt vanskelig i planområdet. De få tilgjengelige arealer på bakkeplan bør prioriteres til gode og grønne uteoppholdsarealer. Samtidig er det i tråd med strategi

om 0-vekst i biltrafikken og bygger opp under det overordnete målet om redusert trafikk, iht. belønningsordningen.

Forslagsstiller er enig at kjøring over gang-/sykkelveien langs Veumbekken bør begrenses til det absolutt nødvendige. Nye byggeprosjekter utløser derfor krav til adkomst fra sidegatene. Adkomst fra de enkelte eiendommer går via fortau til kjørebanen, noe som er en vanlig situasjon for mange eiendommer i byområdet. Planforslaget vil ikke endre denne situasjonen vesentlig. Forholdene i villakvartalene forbedres noe fordi adkomstene til eiendommen må utvides i bredde. I småhuskvartalene er plassering av adkomst avhengig av eksisterende bebyggelse. Forbedring av siktforhold kan kreve at eksisterende bygg rives. Det mener forslagsstiller ikke er forsvarlig. Det er viktig at hver eiendom ivaretar frisikt så godt som mulig, men det bør gjøres en individuell vurdering av eiendommens situasjon og handlingsrom. Forslagsstiller vurderer bruk av hensynssone og rekkefølgebestemmelser vil være uhensiktsmessig, fordi det er vanskelig å gi felles føringer for alle eiendommer.

Kommunale virksomheter

7. Fredrikstad kommune, Brann- og redningskorps, 17.09.2015

Brannsjefen har ingen merknader.

8. Fredrikstad kommune, eldrerådet, Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, 25.08.2015

Eldrerådet og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne har ingen bemerkninger til planforslaget.

9. Fredrikstad EnergiNett AS (FEN) 18.09.15

Fredrikstad Energi Nett AS gjør oppmerksom på at FEN har nettstasjon, samt høy- og lavspent kabelanlegg i området som kan komme i konflikt med gravearbeidet. FEN informerer om hvordan nye strømforsyningsanlegg skal bygges, om anleggsbidrag og kostnader ved omlegging av nett.

De gjør oppmerksom på at det for eventuell ny bebyggelse i området må etableres nytt strømforsyningsnett.

De ber om at arealer, forutsetninger for bygging av strømforsyningsanlegg og anleggsbidrag, samt nødvendig rettigheter for fremføring av strømforsyningsanlegg, stadfestes sammen med reguleringsplanen.

Forslagstillers kommentarer:

Ønsket fra Fredrikstad Energi om regulering av rettigheter etterkommes ikke. Dette oppfattes ikke som nødvendig og forslagsstiller anbefaler i samråd med virksomheten for regulering og byggesak at dette styres gjennom avtaler, som er vanlig praksis i dag.

10. Hafslund Nett AS, 10.09.2015

Hafslund Nett AS gjør oppmerksom på at nettselskapet har høyspennings kabler i veggrunn i Gelertsens gate. De gjør oppmerksom på at nettselskapet straks skal kontaktes av utbygger hvis anlegget av en eller annen grunn blir berørt av utbygging.

Forslagstillers kommentarer:

Uttalelsen tas til orientering.

11. Fredrikstad kommune, virksomhet miljø og landbruk, 11.08.2015

Virksomheten miljø og landbruk mener at de trafikale konsekvenser av tiltaket er for dårlig utredet. De mener at stenging av Holmegata kan føre til uheldige konsekvenser med tanke på støy og luftforurensning for andre områder. I denne sammenheng nevnes Knipleveien som allerede er belastet med både luftforurensing og støy. Fredrikstad kommune, ved avdeling Miljø og landbruk, kommuneoverlegen og folkehelsekoordinator mener at det må gjennomføres en grundig trafikkanalyse og støyfaglig- og luftfaglig utredning i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplanen. Utredningene må dokumentere hvorvidt stengingen av Holmegata vil gi endringer i støy- og luftforurensning nivåer for eksisterende bebyggelse i nærliggende områder. En støy- og luftfaglig utredning må også vise hvorvidt ny boligbebyggelse blir berørt av støy- og luftforurensning.

De etterlyser dokumentasjon i forbindelse med midlertidig stenging av Holmegata for trafikk.

De mener at planbestemmelser bør gi mer konkrete føringer for luftforurensning og støy i bygge- og anleggsfasen.

Forslagsstillers kommentar:

Transportplanlegging i kommunen er under endring blant annet gjennom bypakke Nedre Glomma og belønningsordningen. For at målene som er formulert i søknaden om belønningsmidler skal bli nådd, må bypakkens prosjekter og tiltak gjennomføres parallelt med virkemidler som kan redusere transportbehov, legge til rette for miljøvennlig transport og begrense bilbruken.

Et viktig tiltak er etablering av sentrumsringen, med mål om å avlaste bygatenettet. Planforslaget bygger videre opp under målet om å avlaste bygatenettet, samtidig som den legger til rette for miljøvennlig transport. Det vil si at planforslaget følger opp transportpolitikken i Fredrikstad med mål om 0-vekst i biltrafikken og styrking av gåing og sykling.

Holmegata brukes i dag som del av det overordnede veinettet og som en snarvei mellom hovedinnfartsårene. Stenging av Holmegata vil derfor påvirke endringer i hele Fredrikstadsområdet, dvs. en trafikkanalyse eller trafikkmodellering bør da også omfatte store deler av Fredrikstad for å kunne gi meningsfull informasjon. Samtidig vil omfordelingen ikke være av vesentlig karakter, noe som tilsier at det ikke utløser en omfattende utredning. Statens Vegvesen har i sin uttalelse til planforslaget ingen merknader i forhold til riks- og fylkesveinettet. Derfor tar forslagsstiller utgangspunkt i at uttalelsen fra Miljø- og landbruk er knyttet til uheldige konsekvenser for det lokale veinettet. Omfordelingen av trafikken vil mest sannsynlig berøre både hovedveinettet og lokalveinettet, uten at det medfører vesentlig endringer av dagens situasjon. Mindre endringer vil ikke slå ut i forhold til konsekvenser for støy og luftforurensning.

Gjennomgangstrafikk som belaster det lokale veinettet er en generell utfordring og må sees i en større sammenheng. Stenging av Holmegata for gjennomgangstrafikk er begynnelsen på å snu trenden fra ensidig tilrettelegging for bil mot utvikling av gode forhold for gående og syklende. Dette for å langsiktig kunne påvirke transportmiddelfordelingen. Transformasjon av Holmegata fra bilgate til park er ett tiltak. I en langsiktig planlegging for en attraktiv byvekst bør det vurderes tiltak også på andre deler av det lokale veinettet, spesielt der hvor biltrafikken belaster tilliggende boligområder. Dette kan imidlertid ikke være del av planforslaget.

Forslagsstiller mener trafikale konsekvenser er tilfredsstillende belyst i planbeskrivelsen og planforslaget er et viktig tiltak i den overordnete transportpolitikken i Fredrikstad. Forslagsstiller

etterkommer ikke Miljø- og landbruksavdelings ønske om gjennomføring av en grundig trafikkanalyse og støyfaglig- og luftfaglig utredning fordi det vil være et omfattende arbeid som ikke står i forhold til tiltaket.

Planbestemmelser sikrer tiltak mot støy- og luftforurensing gjennom å gjøre retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og veileder M-128, samt retningslinje T-1520 Luftkvalitet i arealplanlegging fra Klima- og miljødepartementet gjeldende. For øvrig gjelder Folkehelseloven og byggeteknisk forskrift. Retningslinjene, veilederne og forskriftene gir dekkende krav om vurderinger og avklaringer for behov av tiltak i anleggsperioden. Mer konkrete føringer for anleggsarbeid og evt. avbøtende tiltak bør gjøres i en senere planfase når prosjektet er tilfredsstillende detaljert. Det er entreprenørens ansvar å planlegge arbeidet på en måte som ikke gir støyulemper for beboerne i nabolaget utover det som tillates i henhold til T-1442.

Ønsket om mer konkrete planbestemmelser i denne planfasen etterkommes ikke.

12. Fredrikstad kommune virksomhet park, 30.07.2015

Virksomheten park kommenterer landskapsplanen. De påpeker at det fremtidige grøntområdet i Holmegata bør sees som en helhet fra riksvei 110 i nord til Seutelva i sør. De ønsker også at deler av eiendommen 210/2 tas med både i landskapsplanen og i reguleringsplanen. Området ønskes regulert til grøntområdet.

Forslagstillers kommentarer:

Forslagsstiller er enig at de grønne områdene bør sees i sammenheng, men reguleringsplanen for åpningen av Veumbekken er så kompleks og omfattende at forslagsstiller ikke anbefaler å utvide planområdet. En omregulering av området må da evt. skje på et senere tidspunkt.

13. Fredrikstad kommune, team skole, 14.08.2015

Fagsjef skole presiserer at utbyggingspotensialet vil medføre behov for flere barnehage- og skoleplasser, som bygger opp under behov for utbyggingstiltak som sikrer kapasitet ved skolene.

Forslagstillers kommentarer:

Planforslag i tråd med kommunens mål om at 50 % av all ny boligbygging skal skje innenfor byområdet. Behov og tidspunkt for utbygging av flere skole- og barnehageplasser bør vurderes kontinuerlig gjennom kommunens boligbyggeprogram.

I revidert planforslag er Seierstens misjonshuset foreslått til bevaring og utbyggingspotensialet for boliger vil derfor være noe lavere enn tidligere vurdert.

Velforeninger

14. Holmen vel, 21.09.2015

Holmen vel uttaler at prosjektet har velvilje i nærmiljøet, spesielt fordi planen løser problemer knyttet til gjennomgangstrafikk og flomproblematikk. Velforening har noen generelle synspunkter som ble kommentert allerede i forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser:

- Ønsket om raskere fremdrift og ferdigstillelse snarest mulig
- Trafikkavvikling til minst mulig sjenanse før og etter ferdigstillelse
- Aktsomhet i anleggsperioden for å beskytte bygninger og eiendommer
- Robust utforming av prosjektet for å gjøre kommunen i stand til å utføre vedlikehold

Velforeningen mener videre at planforslaget forringer bokvalitet i området på grunn av dimensjonene og utforming av ny bebyggelse som tillates oppført. Derfor bør planen i større grad ta hensyn til eksisterende boliger både i småhuskvartalene og i villakvartalene.

Velforeningen ber konkret om:

- Dimensjoner av ny bebyggelse i småhuskvartalene skal utformes slikt at de ikke får uheldige konsekvenser for eksisterende naboeiendommer ved at lysforhold og utearealer forringes.
- Vegetasjon og store trær i området bevares
- Grønne områder utenfor grøntdraget ikke konverteres til trafikk- og parkeringsarealer
- Misjonshuset bevares evt. med annen funksjon

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller har tidligere besvart velforeningens generelle synspunkter. (se også kommentarer til forhåndsuttalelsene)

Bokvalitet og utearealer
Bebyggelse i området varierer mellom 1 etasje, mange med takutstikk, og 2 etasjer. Den typiske utnyttelsen er foreslått videreført i villakvartalet og i store deler av småhuskvartalene.

Unntaket fra den typiske utnyttelsen er transformasjonsområdene (flere sammenhengende tomter langs parkdraget), der tillatt utnyttelse økes noe. Her er det spesielt viktig med investeringer slik at ny bebyggelse sikres en forside mot parkdraget. Utbygging av større sammenhengende arealer gir en bedre forutsetning for å sikre større sammenhengende uteoppholdarealer, noe som er spesielt viktig for bokvalitet. Målet er å hensynta det bevaringsverdige bygningsmiljøet og samtidig gjøre det attraktivt nok at det investeres i området. Det vil si planforslaget søker en balanse mellom bevaringsverdig bebyggelse og utbyggingsmuligheter i transformasjonsområdene.

Forslagsstiller mener at planforslaget er med å forbedre bokvalitet i området, spesielt i småhuskvartalene. Det stilles krav til uteoppholdsarealer ved nybygging. Uteoppholdsarealer er ikke hensyntatt tidligere, men er svært viktig for bokvaliteten i området. I tillegg stilles det krav om leilighetsstørrelse og sammensetning for å sikre variasjon av type leiligheter i et område som i dag er preget av mange små leiligheter.

Lysforhold

Forslagsstiller har vurdert konsekvensene for solforhold i planområdet i en sol- skyggeanalyse, som vedlegges planforslaget, Den viser endrede forhold og konsekvenser knyttet til dette. Det oppstår ingen forhold som er utypisk for området eller som medfører vesentlige negative konsekvenser for

boforholdene i området. Kommunen har et mål om fortetting i byområdet. Holmen er et sentrumsnært boligområde hvor en må regne med at fortetting vil endre de lokale solforholdene noe.

Vegetasjon, grønne områder og store trær
Forslagsstiller er enig i at vegetasjon og spesielt store trær bør søkes bevart, men i forbindelse med oppgradering av ledningsanlegg vil det være behov for omfattende arbeider også på sidearealer til kanalen. Derfor vil det ikke være mulig å beholde vegetasjonen som i dag ligger i gangareal ved siden av ny foreslått kanal.

Planområdet omfatter også noen sidearealer som ikke direkte berøres av byggearbeider. Det er særlig tre større trær som skiller seg ut i bybildet. Lindetreet lengst sør i småhuskvartalet er foreslått bevart og sikret i utbyggingsfasen. I tillegg er det to store bjørketrær i Glommens gate. Med bakgrunn i ønsket om å bevare større trær i området har parkavdelingen vurdert tilstand og levetid.

Tre nr. 1: Hengebjørk (Betula pendula) med stor, vid krone, anslått alder 60-70 år. Noen tørre greiner i kronen, men ingen synlige stammeskader. Treet virker friskt og vitalt, men har nådd klimaksfasen og antas å ha en videre levetid på 15-30 år dersom det ikke utsettes for påkjenninger. Treet står tett opp mot tre 2, men har også greiner på den siden.

Tre nr. 2: Mindre hengebjørk (Betula pendula) som har vokst i skyggen av tre nr. 1. Skjev stamme og ensidig utviklet krone. Treet har et stort stammesår etter kapping av en grein, og dette utgjør et svakhetspunkt ca 2 meter opp på stammen. Treet har også en stammesprekk nederst. Dette treet kan vurderes fjernet for å gi bedre plass til tre nr. 1. Antatt levetid 5 år.

Med bakgrunn i disse vurderinger foreslås at tre nr. 1 skal beholdes ved etablering av gatetun o_SGT_2. I tillegg er det foreslått at oppføring av parkeringsplasser ved Glommens gate skal kombineres med nyplanting av trær.

Fig. Eksisterende Bjørketrær i planområdet

Grøntrabatten langs Glommens gate er foreslått regulert fra friområdet til gatetun med parkering. Området framstår i dag som et gressplen med to store bjørketrær. Området er ikke i bruk til rekreasjon eller lek. Samtidig er det med innføring av parkdraget i Holmegata foreslått å omregulere store deler av veiformål til park. Mulighet for å etablere parkering i Glommens gate skal kunne kompensere for omfattende tap av parkeringsmuligheter i det offentlige gaterommet. Parkering i Holmegata utgår og gatene i området skal reetableres med fortau. Det foreligger per i dag ingen konkrete forslag for utforming av gatetunet, men det er intensjon at området til tross for parkering bør få et grønt preg. For å sikre dette bedre i planforslaget foreslår forslagsstiller å supplere reguleringsbestemmelsene med krav både om bevaring av det mest verdifulle av de eksisterende trær og nyplanting av trær.

Bevaring av misjonshuset
Ønsket om bevaring av misjonshuset etterkommes og Misjonshuset er i revidert planforslag foreslått regulert til bevaring.

15. Trara lokalsamfunn, 20.09.2015

Lokalsamfunn Trara lurer på hvor trafikken som i dag skal gå i Holmegata skal gå i framtiden. De gjør oppmerksom på at Glemmens gata forbi Trara Skole, Knipleveien og Onsøyveien forbi Trosvik Skole i dag har meget høy trafikktetthet.

Forslagstillers kommentarer:

Holmegata brukes i dag som del av det overordnete veinettet, en snarvei mellom hovedinnfartsårene. Stenging av Holmegata vil derfor påvirke endringer på veinettet i hele Fredrikstadsområdet. Omfordelingen av trafikken vil berøre både hovedveinettet og lokalveinettet, uten at det medfører vesentlig endringer av dagens situasjon.

Gjennomgangstrafikk som belaster det lokale veinettet er problematisk og en generell utfordring som bør vurderes i en større sammenheng. Stenging av Holmegata for gjennomgangstrafikk er begynnelsen på å snu trenden fra ensidig tilrettelegging for bil mot utvikling av gode forhold for gående og syklende. Dette for å langsiktig kunne påvirke transportmiddelfordelingen. I planlegging for en attraktiv byvekst bør det vurderes flere tiltak spesielt der hvor biltrafikken belaster det lokale gatenettet og tilliggende boligområder. Dette kan imidlertid ikke være del av planforslaget. For utdypende svar se også kommentar til virksomhet miljø og landbruk.

Grunneiere

16. Sameiet Werenskiolds gate 10b (hjørne Seierstensgata / Werenskoilds gate)

Sameiet er bekymret for solforhold på egen eiendom i forbindelse med at planen legger til rette for en utbygging med en maks. gesimshøyde på 7,5 m og maks. mønehøyde på 10,5 med et bygg plassert i tomtegrensen. De påpeker at det er betydelig høyere enn eksisterende bebyggelse, og at redusert lys og sol vil også redusere eiendommens markedsverdi, noe de ikke kan akseptere. De ber om at planlagt bygningsmasse reduseres.

17. Eier Werenskiolds gate 10b, 18.09.2015

Eieren mener utbygging på tilgrensende eiendom med en maks. mønehøyde på 10,5 m vil gi en forringelse av bokvalitet, og betydelig redusere eiendommens verdi.

18. Epost fra Cato Skjerden, datert 18.09.15

Eieren mener utbygging på tilgrensende eiendom med en maks. mønehøyde på 10,5 m vil gi en forringelse av bokvalitet og betydelig redusere eiendommens verdi.

19. Advokatfirmaet Ytterbøl & Co as for Ingar Hans Heie og Siv Reppe Eli som eier og bor i Seierstensgata 19, Ingar Hans Heie og Siv Reppe i mail datert den 09-11-2015

Klager på nybebyggelse i eiendomsgrensen mot egen boligeiendom med bakgrunn i solforhold og innsyn.

Han påpeker også at kvartalet Holmegata, Seierstensgata, Werenskiold gate har mange bevaringsverdige hus og utgjør en viktig del av den bevaringsverdige bebyggelsen i bydel Holmen. En fortetting med høye bygg midt i dette kvartalet vil ødelegge nettopp det miljøet man ønsker å bevare. Grunneierne ønsker at den sentrale tomten i kvartalet som i dag benyttes som lager reguleres til friareal / park / lekeplass. Hvis det skal bygges mener advokaten at gesimshøyde bør være 3,5 meter og mønehøyde 6,5 meter.

Grunneierne mener at det i "Forslag til Reguleringsbestemmelser" § 8-2 stilles det meget strenge krav til endringer, utseende, vilkår for riving, etc., med krav til søknader og dokumentasjon for bygningene som skal bevares. Bygninger som ikke er regulert til bevaring kan rives, men også her er det strenge krav til oppførelse av nye bygninger. De synes det er helt feil at det midt i vårt kvartal med etablerte bomiljøer og mange bevaringsverdige bygninger, skal tillates slike store og moderne bygninger som de som er vist i planbeskrivelsens kapitel 6.5.3 (7,3 m gesimshøyde, 10,5m mønehøyde og 38 % takvinkel).

Forslagsstillers kommentar til Werenskiolds gate 10 b, Werenskiolds gate 8 og Seierstensgata 19:

Kommunen har et mål om å fortette innenfor byområdet. Holmen er et sentrumsnært område og derfor svært attraktivt for fortetting. Endringer i området må påregnes. Planforslaget legger opp til en fortetting som er i tråd med den typiske utnyttelsen med % BRA = 100 %. Også plasseringen av ny bebyggelse tilsvarer eksisterende bebyggelse. Lagervirksomhet og verksted i kvartalet er imidlertid foreslått erstattet med boliger. Bakgrunnen til dette er at det er vanskelig å kombinere lagervirksomhet med de endrede adkomstforholdene til eiendommen etter åpningen av kanalen. M*en det er også et generelt ønsket at sentrumsnære boligområdet videreutvikles og skjermes for tungtrafikk i forbindelse med lagervirksomhet.*

Den typiske bebyggelsen i området varierer mellom 1 etasje, med saltak og ofte også takutstikk og 2 etasjer med saltak. Snittet grunneierne i Werenskiolds gate 10 b henviser gjelder for transformasjonsområdet. I dette kvartalet tillates ikke takoppløft mot bakgården. Det som tillates er to etasjer med skråtak med en maksimal gesimshøyde av 7,5 m og en maksimal mønehøyde på 10,5 meter. For nybygging i hensynssone bevaring av kulturmiljøet gjelder strenge krav som begrenser utbyggingsvolum og stiller krav til utforming, nettopp med intensjonen at ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen.

For å kunne besvare uttalelsene på en grundig måte, er det er utført en sol- og skyggeanalyse i etterkant av uttalelsesperioden. Analysen viser sol- og skyggeforhold klokken 9, 12, 15 og 19 den 1. mars, 21. mars, 1. mai og 21. juni – i tillegg til klokken 16, 17 og 18 den 1. mai. Sol- og skyggeforholdene den 1. mai er spesielt interessante, da det er omtrent på den tiden av året, og frem til høsten, temperatur og klima gjør det attraktivt å benytte uteoppholdsarealer.

Solforhold Seierstensgata 19:

Som den vedlagte analysen viser, vil det med maksimalt tillatt utbygging være gode solforhold på uteoppholdsarealene fra klokken 9 til 17 den 1. mai. Det er den eksisterende bebyggelsen i Seierstensgata 17 b og Werenskiolds gate 10 a som begrenser antall timer med gode solforhold på uteoppholdsarealene, mens den nye bebyggelsen kun begrenser omfanget av arealet med gode solforhold midt på dagen. Mellom midten av oktober og slutten av mars endres solforholdene på dagtid mellom klokken 11 til 16, mens det i øvrige soltimer er den eksisterende bebyggelsen som kaster skygge. I sommermånedene er forskjellen mellom eksisterende og fremtidig situasjon liten.

Solforhold Werenskiolds gate 10 b:

Som den vedlagte analysen viser, vil det med maksimalt tillatt utbygging være endring i solforholdene fra klokken 8 til 13 den 1. mai, og selv da i begrenset omfang. Resten av soltimene er det enten gode solforhold eller den eksisterende bebyggelsen på tomten som selv kaster skygge på uteoppholdsarealene. Mellom midten av oktober og slutten av mars endres solforholdene negativt på dagtid mellom klokken 9 til 13, mens det i øvrige soltimer er den eksisterende bebyggelsen som kaster skygge. I sommermånedene er forskjellen mellom eksisterende og fremtidig situasjon liten.

Solforhold Werenskiolds gate 8:

Som den vedlagte analysen viser, endres solforhold ikke etter klokken 10 eller 11 om morgenen, avhengig av om det er henholdsvis sommertid eller normaltid. Dette gjelder hele året. Resten av soltimene er det enten gode solforhold eller den eksisterende bebyggelsen på tomten som selv kaster skygge på uteoppholdsarealene.

Forslagsstiller vurderer derfor at endringer som nybygging vil kunne medføre er ikke utypisk for området eller medfører vesentlig negative konsekvenser. Også situasjonen med innsyn er ikke uvanlig for dette området. Samtidig mener forslagsstiller at innsyn til naboeiendommer bør begrenses der det er mulig. Forholdene ligger godt til rette at oppholdsrom til et nytt bygg kan orienteres mot sør. Det foreslås å supplere krav i reguleringsbestemmelser om redegjørelse for hvordan forhold rundt innsyn til naboeiendommer er ivaretatt.

20. Thomas Nordengen, Solveig Bente Andersen, Kristine Grøstad Tangen, 14.09.2015

Eierne av leilighetene klager mot den planlagte rivningen av Seierstensgata 15 a, b, c. De opplever det som uforståelig at huset er forslått revet på grunn av det vil henvende seg grøntdraget med brannmur. De kommer med innspill at fasaden bør kunne endres, dekkes med et kunstverk eller beplantes.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller erkjenner at det er vanskelig å forstå at bebyggelsen er foreslått revet, men bebyggelse inntil parkdraget er en vesentlig del av prosjektet. Det er avgjørende at forsiden av bebyggelsen henvender seg byrommet, for å oppnå et attraktivt og trygt byrom. Eksisterende bygning er sentralt plassert i småhuskvartalet og påvirker opplevelsen av området vesentlig. Forslaget om riving ble diskutert lenge gjennom planprosessen. Tiltaket på bygget som eierne foreslår vil etter forslagstillers vurdering ikke kompensere for manglende forside mot parkdraget.

21. June Haugen Welo, 28.09.2015

Grunneieren mener at hennes tidligere innspill til reguleringsarbeidet er ikke tilfredsstillende besvart eller ivaretatt i planforslaget. Spørsmålet er knyttet til prosjektets bredde, skala, realisme i gjennomføring og respekt for områdets eksisterende eiendommer.

Hun mener at prosjektet bør holde seg innenfor eksisterende eiendomsgrensen (dvs. innenfor dagens veiareal) og opplever at inngrep i egen eiendom gir en forringelse av eiendommen, frarøver mulighet for å fortette på tomten, samt reduserer bo- og livskvalitet. Grunneieren påpeker at Holmegata er 12,5 meter bred ved hennes eiendom og hun mener innenfor dette spennet bør det være mulig å løse prosjektet med både bekkeåpning, kombinert fortau for adkomst til eiendommer, syklende og gående på vestsiden og fortau på østsiden. Hun konkluderer derfor med at det virker verken nødvendig eller rimelig med inngrep i eiendommen og foreslår følgende alternativer:

Alt 1.: gangvei østsiden 2 m + bekkeløp 6.5 meter+ kombifortau vestside 4 m
Alt 2: gangvei østsiden 2 m + bekkeløp 6.2 meter+ kombifortau vestside 4, 3m (tilsv. forprosjekt)
Alt 3: gangvei østsiden 2,5 m + bekkeløp 5.5 meter+ kombifortau vestside 4,5m.
Videre kommenterer hun at gang-/sykkelvei kan også løses ved å legge denne på en utkragning over bekkeløpet eller sløyfe gangvei på østsiden i dette kvartalet, noe som etter hennes oppfatning vil gi disse eiendommene et mer historisk riktig forhold til bekkeløpet.

Grunneieren mener at planforslaget mangler redegjørelse og analyse for kvartalene øst for Holmegata i det området som omtales som villakvartalet, og gjør oppmerksom på at bebyggelsen på østsiden av gaten stammer fra 1850-80 og er stil- og strukturmessig forskjellig fra vestsiden. Grunneieren påpeker at eiendom Hjørnerødgata 15 ligger i en enklave med de eldste husene i området. og at disse ikke forholder seg til kvartalsstrukturen, men til Evja og hovedinnfartsåren til byen. Ved å avkorte tomter på den måten planen legger opp til, mener grunneieren at den historiske konteksten vil gå tapt. Samtidig synes forslagsstilleren at det er urimelig med å innføre en byggegrense mot parkdraget fordi det vil frarøve eiendommen potensial for fortetting.

Grunneieren påpeker også at det er den spesielle situasjonen med det gamle huset i den relativ store hagen som gjør at eiendommen er attraktiv og at etablering av et friområde så tett inntil husgruppen representerer potensielt uønskede konsekvenser i form av støy og sjenanse, samt uønsket opphold på kvelds- og nattetid.

Grunneieren ønsker at eksisterende grøntareal og bjørketrær i Glommens gate beholdes. Under samtalen med forslagsstiller har det blitt drøftet om dette området kan være mulig erstatningsareal som kompensasjon for grunnen som må avstås i Holmegata.

Grunneieren mener også at de visuelle konsekvensene for eiendommen er ikke godt nok belyst. Hun mener at prosjektet er så kompleks at det bør være grunnlag for grundigere avveininger bla. a med konsekvensutredninger og kulturhistorisk kartlegging.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller ønsker å henvise til fylkesmannens kommentar som påpeker at planforslaget er godt gjennomarbeidet og at det er gjort grundige avveininger av ulike interesser med bakgrunn i at planforslag innebærer konsekvenser for grunneiere og andre samfunnsinteresser. Også fylkeskommunen ved fylkeskonservatoren tilslutter seg i all hovedsak planforslaget.

Forslagsstiller har forståelse for at inngrepet i eiendommen oppfattes som negativt, men planforslaget er ikke gjennomførbart innenfor dagens tverrsnitt. Dette har forslagstiller gjort rede for både i møte med grunneieren og i plandokumentene. Arealinngrep vil berøre tomten, men ikke bebyggelsen på

tomten. Bebyggelsen henvender seg ikke til Holmegata, men til Hjørnerødgata. Når det tidligere var Evja som begrenset tomten mot vest er det i dag bilveien. Innføring av parkdraget med åpen kanal vil etter forslagsstillers vurdering ikke forringe den historiske konteksten i forhold til dagens situasjon, men tilføre området nye kvaliteter samtidig som Evja igjen blir lesbar i bystrukturen. Byggegrensen mot parkdraget skal sikre den historiske bebyggelsesstruktur i området med hager som grenser mot bekken og parkdraget. Foreslått tillatt utnyttelse i planforslag åpner for økt utnyttelse på tomten.

Forslagsstiller er overrasket over at etablering av et friområde istedenfor veiformål oppleves som negativt. Plangrepet med transformasjon av Holmegata fra vei til park er etter forslagsstillers oppfatning et positivt tiltak, som vil forbedre bokvaliteten i området.

I planprosessen ble det vurdert å videreføre grøntrabatten i Glommens gate, evt. avstå grunn til tilliggende eiendommer eller sikre muligheten for parkering i det offentlige gaterommet. Forslagsstiller har i samråd med virksomhet regulering og byggesak konkludert med at det er viktig å sikre muligheten for etablering av parkeringsplasser i det offentlige gaterommet. Både parkering i Holmegata vil utgå og parkering i tilliggende gatenettet vil reduseres vesentlig på grunn av reetablering av fortau. Det foreligger per i dag ingen konkret forslag for utforming av gatetunet i Glommens gate, men intensjonen er at området til tross for parkering skal få et grønt preg. For å forankre dette bedre i planforslag foreslår forslagsstiller å supplere reguleringsbestemmelsene med krav om bevaring av det mest verdifulle av de eksisterende trærne, og nyplanting av trær.

Etter forslagsstillers vurdering er planforslaget og konsekvenser grundig vurdert, noe som både fylkesmannen og fylkeskommune har bekreftet i sine uttalelser.

Grunneiere og næringsdrivende

22. Veidekke Eiendom AS, 16.09.2015
Veidekke mener at det er satt av en unødvendig bred sone til åpning av Veumbekken.
Som grunneier av gnr/bnr 300/189 og gnr/bnr 300/639 registreres det at forslag til detaljregulering krever at vesentlige deler av eiendommen benyttes, og at eksisterende bygningsmasse må fjernes før arbeider med åpning av Veumbekken kan iverksettes. I den forbindelsen ønsker Veidekke en dialog for å avklare erstatning for inngrepet i deres eiendommer.

Forslagsstillers kommentar:
Plassering av kanalen og nødvendig bredde for etablering av parkdraget ble grundig utredet i forprosjekt og planarbeidet tilknyttet reguleringsarbeidet. Krav om 4-feltsvei i Borggata har ytterlig påvirket utforming av parkdraget. Forslagsstiller har oppfattet at det har vært en god dialog med grunneieren gjennom planprosessen. Godkjent reguleringsplan vil gi grunnlag for å ta opp dialogen som blant annet vil avklare erstatning for inngrepet.

23. Advokatfirmaet Grindstad & co for Ralph Gordon Wikstrøm, 01.09.2015
Advokaten opplyser at forslaget til detaljregulering er slik Wikstrøm hadde regnet med på bakgrunn av hva han har blitt presentert for tidligere. Han mener at planen innebærer at hans eiendom må erverves av kommunen.

Forslagsstillers kommentar:
Forslagsstiller har hatt løpende dialog med grunneieren. Godkjent reguleringsplan vil gi grunnlag for å ta opp dialogen som blant annet vil avklare erstatning for inngrepet.

24. Estar AS, 17.09.15
Estar er positiv til at det fremlegges en reguleringsplan for området som også omfatter egen eiendom. De påpeker at reguleringsplanen må sikre rammebetingelser, som inviterer til en realistisk satsning og utbygging i området.

Grunneier mener at reguleringsforslaget er detaljfokusert og begrenser muligheter for utbygging. Grunneier har vedlagt utkast til boligbebyggelse som belyser hvordan eiendommen kan utvikles. Seierstens gate 20 og Holmegata 13 og Huths gate 9 bevares, som er i tråd med planforslag. Ny biladkomst er foreslått fra Seierstens gate. Plassering av ny bebyggelse i formålsgrensen mot gate og park, følger prinsippet om videreføring av kvartalsstruktur og er i tråd med planforslaget.

Ny bebyggelse foreslås oppført i 3 etasjer + loftsetasje, noe som er ikke i tråd med planforslag. Utover det ber Estar om :

- En klargjøring i forbindelse med regulering iht.flom. Estar ønsker at gulv og gulvkonstruksjon i første etasje i bebyggelsen skal ligge høyre enn det kritiske nivået på kote 2,62.
- Tillatte plassering av balkonger med en dybde på 1,2 meter på fasaden mot Holmegata. Grunneieren oppfatter forbudt mot balkonger som urimelig og dårlig begrunnet. De viser til at balkonger er en viktig del av gatemiljøet og bybildet i Fredrikstad og at det har mange positive sider.

Forslagsstillers kommentar:
Forslagsstiller oppfatter det som veldig positivt at Estar AS viderefører kvartalsstrukturen og foreslår å bevare Huths gate 9 utover Seierstens gate 20 og Holmegata 13 som er foreslått regulert til bevaring. Forslagsstiller har forståelse for at reguleringsbestemmelsene oppfattes som detaljfokusert. Bakgrunnen for dette er ønsket om å balansere mellom bevaring og det å integrere større volumer i det bevaringsverdige bygningsmiljøet, uten at det går på bekostning av verneverdiene

Det er korrekt at området fremdeles vil ligge i faresone for flom etter gjennomført åpning av kanalen. Nybygg som vil ligge under kote 2,62 (NN2000) må derfor konstrueres slik at de tåler vann til dette nivået.

Det er også flere andre hensyn som må tas ved nybygging. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende trehusbebyggelsen, samtidig som universell utforming skal ivaretas. Derfor er det i planforslaget anbefalt å kreve at gulvnivå for boliger i 1. etasje skal ligge på ca. 0,5 meter over ferdig planert terreng mot det offentlige gatenettet og grønnstruktur park. For Estar sin eiendom vil det bety et gulvnivå for boliger på rundt 2 meter, dvs. fremdeles under kote 2,62. Gulvnivået vil da ligger over tidevannstand 200 års gjentaksintervall (1,87m m.o.h). Samtidig vil den ikke tilfredsstille krav fra kommunedelplan om faresone, fordi tidevannstand som ligger til grunn for faresonen har inkludert et tillegg, som skal ivareta klimaendringer. Det medfører at bebyggelsens første etasje må bygges slik at den tåler oversvømmelser. Når boligetasjen ligger en halv meter over terreng mot det offentlige rom så er intensjonen at terrenget på baksiden av boligen kan heves noe slik at man oppnå trinnfri adgang til boliginngang fra baksiden. Derfor er det ikke satt krav til å heve boligetasjen mot bakgården. Universell adkomst kan også løses på annen måte.

Balkonger tillates ikke mot det offentlige rom fordi det vil bryte med den stedstypiske utbyggingen og er vanskelig å forene med en utbygging som er tilpasset det bevaringsverdige bygningsmiljøet. Utbyggeren vil ha mulighet å etablere balkonger mot bakgård. Orientering mot vest tilsier at fasaden er godt egnet for etablering av balkonger

Illustrasjonen som er vedlagt høringsuttalelsen viser en rekke flere avvik til planforslaget utover byggehøyde og balkonger. Blant annet, bygningsdybden, takutstikk mot gate og park. Forslaget oppfyller sannsynligvis heller ikke krav om minste felles uteoppholdsareal.

Etter høringsperioden har forslagsstilleren hatt et oppfølgende møte med grunneieren og blant annet redegjort for rammer i reguleringsplanene. Det har resultert i flere konkrete innspill fra grunneieren:

1. Et viktig mål for utbyggeren er å skape god kontakt mellom boligene og parkdraget / bekken. Derfor er det ønskelig med balkonger mot Holmegata.
Forslagstiller kan ikke anbefale at balkonger tillates med hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet, men mener at franske balkonger vil kunne gi den ønskede effekten og bør kunne vurderes.

2. Estar mener at det er mulig å bygge ut boliger uten tilknyttet parkeringsplasser i Holmen-området. Samtidig skal hensyn til gode uteoppholdsareal ivaretas. Tomtene i småhuskvartalene bør derfor ikke pålegges parkeringskrav for bil.
Forslagsstiller er enig og foreslår, i tråd med uttalelsen fra Statens vegvesen, at parkeringskrav endres fra minimumskrav til maksimumskrav, noe som i praksis ikke legger parkeringskrav på eiendommene i planområdet.

3. Grunneierne rehabiliterer Huths gate 9 og utbyggingstomten deles opp i tre delområder. Derfor ber Estar om at utnyttelsen for Huths gate 11 vurderes på nytt, slik at det vil være mulig å oppføre en tomannsbolig på tomten, som i dag benyttes som lager.
Forslagsstiller syns det er veldig positiv at Huths gate 9 bevares og rehabiliteres og mener også at det vil være positiv med en transformasjon fra lager til bolig. Forslagsstiller har vurdert situasjonen på nytt og foreslår å tillate en BRA på 150 % for Huths gate 11, noe som vil muliggjøre et innfillprosjekt i to etasjer på tomten.

4. Grunneierne har i det vedlagte skisseprosjekt utforsket mulighet for å lage gode boliger i området. De påpeker at bebyggelsens skala skal være relativ beskjedent, derfor kan heller ikke krav til leilighetsstørrelsene vær for høye. De har som mål å lage flere større leiligheter og synes krav om 40 % er akseptabelt, men mener at krav om 80 m^2 per leilighet er for høy. De anbefaler, med erfaring fra egen prosjektskisse, en leilighetsstørrelse på minst 70 m^2 for store leiligheter. Forslagsstiller er enig og forslår å endre minste leilighetsstørrelse for store leiligheter til 70 m^2.

***25. Westland AS,* 21.09.2015**

Grunneieren har ingen motforestillinger om at Veumbekken åpnes og at område reguleres for å stimulere til utvikling i området. Men grunneieren forteller også at han lenge har vært usikkert om grepet som ligger til grunn for planforslag sikrer en god utvikling av planområdet. Flere bygninger med mange boenheter som er foreslått revet eies av Westland.

Grunneieren uttaler at han er uenig i planforslaget. Han støtter sine vurderinger på advokaten Bjørge-Skaaraas og SG arkitekter som har skrevet egne uttalelser som følger grunneiernes uttalelse.

Grunneieren fører opp følgende hovedpunkter:

1. Han mener det er unødvendig å rive husrekken på østre siden av Holmegata.

Grunneieren siterer SG arkitekter som mener det er uakseptabelt å rive bygningsrekken langs Holmegata ut fra et bygningsmiljø- historisk perspektiv. SG anfører videre at planforslaget inneholder så mange restriksjoner på nybygging (høyde, fasadelengde etc.) at det vil bli problematisk å bygge på tomtene. De foreslår en løsning med åpen kanal i eksisterende tverrsnitt. Grunneieren etterspør også hydrologiske vurderinger som grunnlag for å fastsette bredder på bekken.

Grunneieren konkluderer med at husrekken bør bevares og meddeler at han ikke har ønske om å avstå husene til kommunen.

2. Han syns planforslaget er for ambisiøst og er usikkerhet om planen er realiserbar.

Gjennomføringen av tiltaket krever finansiering. Hvis planen vedtas men ikke gjennomføres virker den mot sin hensikt som er revitaliseringen av området. Han etterlyser avklaring i finansieringen.

3. Han mener planen ikke gir de nødvendige rammer for å investere i området

Grunneieren påpeker at det er ikke rentabelt å investere i ny bebyggelse med alle de begrensninger som ligger i planen knyttet til byggehøyder, tomteutnyttelse, parkering, krav om forretninger (publikumsrettet virksomhet) i 1. etasje.

4. Om kommunen skal gjennomføre planen har han følgende ønsker:

- Muligheten å rive Seierstensgata 18 i sin helhet. Det åpner for retablering av kvartalsstrukturen og etablering av parkeringsareal i underetasjen.
- Han har forelagt en illustrasjon som viser bebyggelse i tre etasjer. Han påpeker også at han i 2010 hadde fått rammetillatelse til bebyggelse i tre etasjer i området og oppfatter det som en verdiforringelse hvis ny reguleringsplan ikke tillater det. Han påpeker at man med tanke på byutvikling burde vurdere å bygge inntil 4 etasjer i Holmenområdet.
- Han påpeker også at Seierstensgata 12 er foreslått fredet, til tross for at man tidligere hadde fått rivetillatelse tidligere. Grunneieren lurer på hvorfor denne bygningen skal bevares når bebyggelse langs Holmegata tillates revet.

Grunneieren konkluderer med at bebyggelse i Holmegata bør bevares og Veumbekken åpnes uten at eksisterende bebyggelse skal rives.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller har hatt flere dialogmøter med grunneieren hvor grunneieren har blitt grundig informert om planarbeidet. Tiltaket ble belyst i forprosjekt i tre alternativer. For oppnåelse av målet med prosjektet er tiltakets bredde en nødvendig forutsetning for etablering av alle tre hovedelementer: en åpen kanal med tilfredsstillende kapasitet for flom fra Veumbekken, gang- og sykkelforbindelse, samt gode og inkluderende rekreasjonsarealer. For hydrologiske beregninger henvises til notatet: Vurdering av reguleringsplan for planlagt gjenåpning, Flo- og flomforhold, som følger planforslaget som vedlegg.

Forslagsstiller mener videre at det er svært viktig at tiltaket har et høyt ambisjonsnivå for å kunne nå målet med tiltaket. I tillegg til å være et teknisk prosjekt skal det også skal være et byutviklingsprosjekt.

Revitalisering av Holmen-området er et viktig aspekt med planforslaget og forslagsstiller ønsker utvikling i området, spesielt ny bebyggelse langs Holmegata som skaper nye gode fasader mot parkdraget. Derfor var det viktig å få til et balansert forhold mellom bevaring og utvikling. Forslagsstiller vurderer at det er gode muligheter for utbygging i området med de foreslåtte rammer. Som saksopplysning er ikke området regulert til 3 etasjer. Det er en eldre reguleringsplan som ikke angir gesims- eller mønehøyder. Den sier i midlertidig at alle bygninger som oppføres skal i form, dimensjon og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Bebyggelse i området er 1 og 2 etasjer. Tilstøtende bebyggelse er i 1 etasje med skråtak og takoppløft. Utbyggingspotensial foreslått i planforslaget er dermed økt sammenlignet med dagens regulering.

For det totale utbyginspotensialet er det ikke bare krav om høyde som er avgjørende, krav om utnyttelsen og krav om uteoppholdsareal er også viktige faktorer. Krav om uteoppholdsareal til boliger er ofte en begrensende faktor for det samlede utbyggingspotensialet for boliger på en tomt. Ny kommunedelplan stiller krav om uteoppholdsareal som også gjelder for planområdet. Planforslaget foreslår lavere krav til uteomhusarealer for ny bebyggelse enn kommunedelplanen tilsier. Innenfor planområdet er det derfor høyere utbyggingspotensial i forhold til tomtestørrelse enn mange andre områder innenfor byområdet.

Forslagsstiller har oppfattet at man har hatt en god dialog som grunnlag for videre prosess blant annet vedrørende grunnerverv. Vi har også tatt innover oss at West-Land AS ønsker å utvikle området selv. Etter siste dialogmøte mellom forslagsstiller og Westand er det vurdert at Seierstens gate 18 bør kunne rives med bakgrunn i at etablering av en ny åpen og attraktiv fasade i hjørne mot Holmegata og Seiserstensgata veier tungere enn krav om bevaring. Seierstensgata18 er derfor ikke regulert til bebyggelse som skal bevares. Det gir den ønskede muligheten til å rive bygningen under forutsetning at det oppføres ny bebyggelse som henvender seg til park i Holmegata og til Seiserstens gata. Planforslaget åpner samtidig for muligheten å beholde bygningen, slik at bebyggelsen kan integreres i ny utbygging i området eller evt. vurderes i en senere planfase. Forslagstiller oppfatter at dette var i tråd med det Westland ønsket.

Som saksopplysning er ikke Seierstensgata 12 foreslått fredet. Den er foreslått regulert til bevaring på lik linje med mange av de andre bygninger som hører til den opprinnelige trehusbebyggelse.

Stenseth Grimsrud arkitekter AS for West-Land AS
SG arkitekter ser på utvikling i Holmen-området som spennende, men anser at forslagstiller har tatt for lite hensyn til den eksisterende bygningsmassen og at plangrepet er uakseptabelt ut fra et bygningsmiljøhistorisk perspektiv. Arkitekten har heller ikke tro på at planens rammebetingelser vil stimulere til den byfornyelsen planforslaget legger opp til. Arkitekten påpeker konsekvenser for beboere, bedrifter og grunneiere og mener at konsekvensene ikke er utredet godt nok. Arkitekten mener at bekkeåpningen lar seg realisere i dagens tverrsnitt og at man dermed kan ta hensyn til eksisterende bygningsmasse langs Holmegata. SG arkitekter påpeker at planen legger til grunn at bebyggelsen mot parkdraget må reetableres for å skape et attraktivt offentlig rom. For å få realismen i gjennomføringen mener arkitekten at det er vesentlig å gi videre rammer for det som kan bygges nytt. De mener at reguleringsbestemmelser inneholder for mange restriksjoner på nybygging (om høyde, fasadelengde, takform, hjørneform, ark plassering, inngangsforhold og uteoppholdsarealer) slik at det blir problematisk å bygge på tomten.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagstiller henviser til forprosjektet om vurderinger og valg av alternativet som ligger til grunn for planforslaget. Forslagsstiller ønsker også å henvise til fylkesmannens kommentar som påpeker at planforslaget er godt gjennomarbeidet og at det er gjort grundige avveininger av ulike interesser med bakgrunn i at planforslag innebærer konsekvenser for grunneiere og andre samfunnsinteresser. Forslagsstiller har forståelse for at reguleringsbestemmelsene oppfattes som strenge. Bakgrunnen for dette er ønsket om å balansere mellom bevaring og det å integrere større volumer i det bevaringsverdige bygningsmiljøet, uten at det går på bekostning av verneverdiene. For utdypende svar se også kommentar til West-land AS.

Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas&Co AS for West-Land AS
Advokaten påpeker at dersom det tar lang tid mellom regulering og gjennomføring kan en konsekvens være at bebyggelsen som er foreslått revet langs Holmegata gradvis forfaller.
Han anfører juridiske betraktninger rundt finansering av tiltaket og konsekvenser av reguleringen hvis planforslaget ikke blir gjennomført. Han etterlyser hydrologiske beregninger. Han mener det ikke henger sammen at man på den ene siden ønsker å bevare bystrukturen og på den andre siden legger opp til rivning husrekken på østre siden av Holmegata. Han stiller seg tvilende til at ny bebyggelse oppføres på gjenværende arealer etter riving med de restriksjoner planen legger på nybyggene i forhold til tomteutnyttelse og høyde. Han mener det fremgår av planforslaget at hovedhuset i Seierstensgata skal bestå. Han syns også bebyggelsen som skal rives er ikke tilfredsstillende dokumentert. Med bakgrunn i dette er hans oppsummering at planforslaget ikke er tilstrekkelig utredet. Han ønsker seg detaljerte opplysninger om finansieringsmodellen i planbeskrivelsen.

Forslagsstillers kommentarer:

Det er gjennomført en omfattende prosess og flere møter med alle grunneiere som er berørt av rivningen. Dette gjelder også West-Land AS. Forslagsstiller har oppfattet at man har hatt en god dialog som grunnlag for videre prosess blant annet rundt grunnerverv. Forslagsstiller har også tatt innover seg at West-Land AS ønsker å utvikle området selv som er berørt av tiltaket, men ikke inngår i framtidig grøntdrag. Det legges det til rette for i planforslaget. Detaljerte opplysninger om finansieringsmodellen er ikke del av reguleringsplanen. Hvordan prosjektet vil bli finansiert behandles i kommunen og tydeliggjøres gjennom kommunens budsjettarbeid.

Seierstensgata 18 A ikke regulert til bevaring, nettopp for å vurdere om man kan og ønsker å beholde bygningen. Tilgrensende byggeområder som skal erverves er redegjort for i kapitel 6.16 Eiendomsinngrep i planbeskrivelsen (se også fig. 77) . For utdypende opplysninger om hydrologi henviser vi til notatet: Vurdering av reguleringsplan for planlagt gjenåpning, Flo- og flomforhold, som følger planforslaget som vedlegg.

For utdypende svar se også kommentar til West-land AS.

I et oppfølgende møte har forslagsstilleren hatt en god oppfølgende dialog med grunneieren, hans advokat og arkitekt. Det har blitt blant annet redegjort for rammer i reguleringsplanene og uttalelse til planforslaget ble diskutert og besvart. Det har resultert i et konkret ønsket fra grunneieren:

Seierstensgata 12 er foreslått regulert til bevaring. Det innskrenker etter Westlands oppfatning handlingsrommet for å lage et godt prosjekt i kvartalet. Westland påpeker at han tidligere i forbindelse med rammesøknad hadde en rivningstillatelse for bygningen. Han ber om at regulering til bevaring tas bort slik at bygningen kan rives om det skulle vise seg ønskelig. Han eier ikke området selv, men ser for seg en sammenhengende utvikling av kvartalet.

I etterkant av møtet har forslagsstiller vurdert spørsmålet i samråd med virksomhet for regulering og byggesak. Det er mange bygninger i kvartalet som allerede må rives av ulike hensyn. Det har vært viktig i vurderingen at ny bebyggelse vil oppleves som et supplement til eksisterende bebyggelse ikke en erstatning. Derfor har man blant annet foreslått å bevare Holmegata 20 ved å flytte bygningen bakover (mot øst). Selv om Seierstensgata 12 ikke henvender seg direkte til det offentlige rom, er bygningen viktig for opplevelsen av bygningsmiljøet og områdets historie. Seierstensgata 12 grenset opprinnelig til Evjas åpne kanal og er del av den eldste bebyggelsen i bevaringsområdet. At bygningen er meldepliktig etter kulturminnelovens § 25 understreker verdien. Forslagsstiller vil derfor ikke anbefale at Seierstensgata 12 rives. Grunneieren til Seierstensgata 12 har ikke kommet med noe uttalelse til planforslaget.

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
1	2016-02-06	Sammendrag og kommentarer til høringsuttalelser	BEB	MAHAA	BEB

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører

Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Varsel om oppstart 05.03.14

Reguleringsplanen for Veumbekken -Holmen

Forhåndsuttalelser
Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1	Fylkesmannen i Østfold	11.04.2014
2	Østfold fylkeskommune	22.04.2014
3	Kystverket Sørøst	08.04.2014
4	Statens Vegvesen	15.04.2014
5	NVE	24.04.2014
6	Fredrikstad kommune avdeling miljø og landbruk	28.03.2014
7	Barnetalsperson v/Kjell Bergan	07.04.2014
8	Fredrikstad fjernvarme v/Per Bolstad	20.03.2014
9	Hafslund Nett	08.04.2014
10	Borg Bispedømmeråd v/Grethe Christoffersen	25.03.2014
11	Holmen vel	25.052014
12	Halden arkitektkontor v/Erlend Kristiansen	13.03.2014
13	Elden Advokatfirmaet	22.04.2014
14	Heie, Ingar Hans	23.04.2014
15	Gerd Holm	15.04.2014
16	June Haugen	22.04.2014
17	Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS for Arne Nilsen AS, West-land AS og Bergli Eiendom	05.05.2014

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Fylkesmannen i Østfold
Fylkesmannen synes at prosjektet er spennende og fremtidsrettet, og at det vil bidra positivt til både naturmiljø, som klimatilpasningstiltak og for bymiljøet.
Det anbefales sterkt at Veumbekken åpnes på hele den varslede strekningen og at det legges til rette for g/s-forbindelser og beplantning av sidearealene (nært alternativ 3 fra forprosjektet).
Det bør være sammenhengende gangmulighet langs bryggepromenaden.
Størrelsen på arealbruksformålene bør fremgå i planbeskrivelsen for registrering i KOSTRA.
Planarbeidet må belyse fare for flom fra Vesterelva ved havnivåstigning og stormflo, og hvordan risiko for skader kan avbøtes.
Det må legges opp til god massehåndtering, risiko for forurenset grunn må vurderes og det bør legges føringer for støy i anleggsarbeidet.
Det vises til lovens § 3-1 om oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen, i tillegg til overordna planer, rikspolitiske retningslinjer, veiledere og forskrifter.

Østfold fylkeskommune
Fylkeskommunen (ØFK) vurderer åpning av Veumbekken som et spennende prosjekt, som de ser frem til å følge i tiden fremover. ØFK påpeker at det planlagte tiltaket er omfattende og berører svært mange mennesker. De forutsetter at konsekvensene tiltaket kan få for miljø og samfunn vurderes i planbeskrivelsen.
ØFK viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og kravene som stilles i forbindelse med planprosessen. Tiltaket bør også fange opp uorganisert idrett og innslag av kunst.

Prinsippene for universell utforming må legges til grunn for utforming av bygninger og uteområder langs Veumbekken.
Detaljregulering må ivareta framkommelighet for buss. ØFK foreslår konkret trafikklys i krysset Gutzeits Gate / Borggata. Trafikksikkerhet skal vektlegges og det er viktig og se på trafikkbildet helhetlig.
Det bør legges tilrette for en sammenhengende grøntstruktur som knytter tiltaket opp mot overordnet grøntstruktur. ØFK mener at det bør etableres en bro ytterst på bryggen, slik at bryggepromenaden blir helhetlig.
Tiltaket berører hensynssone bevaring av kulturmiljø. Innenfor planområdet bør det gjøres en analyse av eksisterende bygingsmasse, der vernegraden på de enkelte bygg fastsettes. Bygg med høy verneverdi, som ønskes bevart slik de framstår i dag, bør merkes på plankartet og gis egne reguleringsbestemmelser. Samtidig anbefales også at det gis klare bestemmelser om bygningsmessige tilpasninger for all annen bebyggelse, samt fremtidige nye bygg. Av hensyn til det lokale boligmiljøet anbefales at manglende fortau tilbakeføres og gatene belegges med brostein.
Videre henvises det til ladeinfrastruktur, energibruk i bygg, estetikk og byggeskikk og Miljøverndepartementets veiledningsmateriell.

Kystverket sørøst
Kystverket har ingen merknader i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet.

Statens vegvesen (SVV)
Trafikale konsekvenser av tiltaket utredes gjennom arbeidet med Indre sentrumsring.
Gjennom arbeidet med detaljregulering må det avklares hvorvidt det er behov for ytterlige utredninger av trafikale konsekvenser. Trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet og eventuelle avbøtende tiltak må framgå av planbeskrivelsen.
Tilrettelegging for gående og syklende må tillegges stor vekt i planarbeidet.
Sykkelparkering er et viktig lokalpolitisk virkemiddel for å øke sykkelandelen i Fredrikstad.
SVV anbefaler at det settes av arealer til sykkelparkering i området, og at det vurderes å sikre arealer til en evt. framtidig
bysykkelordning. Kravene om sykkelparkering i kommuneplanen bør betraktes som et minimumskrav. Det bør sikres høy kvalitet på sykkelparkering gjennom bestemmelser i planen.
Kollektivbetjening må beskrives.
SVV henviser til Statens håndbok 017 for vei- og gateutforming, til Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 om støy i arealplanlegging og T-1520 om luftkvalitet.

NVE
NVE er positiv til at kommunen ønsker å åpne Veumbekken.
De henviser til aktsomhetsplikten iht. vannressurslovens § 5 og krav til sikkerhet i forhold til flom iht. byggeteknisk forskrift § 7-2 og gjør oppmerksom på at deler av planområdet inngår i en kartlagt sone for en 200- års flom. Den skal avmerkes som hensynssone på plankartet og tilknyttes bestemmelser om at utbygging bare er tillatt på bestemte vilkår som avbøter flomfaren.
NVE gjør oppmerksom på at det i planområdet er delvis tykke marine avsetninger og fyllmasser. Det kan være marine avsetninger også under fyllmasser. Før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marine avsetninger utenfor kartlagte faresoner, må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere.

Fredrikstad kommune, avdeling miljø og landbruk

Retningslinjene T-1520 om luftkvalitet og T-1442 om støy i arealplanleggingen skal gi føringer for arbeidet med reguleringsbestemmelser for å begrense støy og luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet. Retningslinjene må ligge til grunn ved utarbeidelse av planen.

Barnetalsperson i Fredrikstad kommune, Kjell Bergan
Det anses som svært positivt for miljøet at Holmenområdet blir utviklet, ikke bare for barn og unge. Lokalmiljøet ønsker å vise initiativ i forbindelse med reguleringen.
Barnetalspersonen imøteser detaljplan for evt. ytterligere innspill.
Borg bispedømmeråd
Vestre Gravlund ligger i kort avstand fra planområdet, oppstrøms Veumbekken. Her er det tidvis problemer på grunn av flom i Veumbekken, spesielt ved høy vannstand i Vesterelva. Det bes om at eventuelle konsekvenser for kirkegården vurderes i oppstartsfasen.

Fredrikstad fjernvarme
Planlagt trase for fjernvarme krysser planområdet i Oslogata, Huths gate, Borggata og Werenskiolds gate. Fredrikstad fjernvarme ønsker å bli involvert på et tidligst mulig tidspunkt.
Infrastrukturen er plasskrevende og til dels lite fleksibel til retningsendringer.
Det vises til tidligere oversendt informasjon om planer for fjernvarme i e-post 9.8.2011.

Hafslund Nett
Hafslund informerer om hvilke hensyn som må tas i forhold til det elektriske anlegget, prosesser rundt endring av kabelanlegget og ansvarsfordeling med hensyn på vurderinger, utforming og kostnader ved tiltak. Det informeres også om hvordan kabler skal ivaretas i planen og plankartet.
Planforslaget må ta høyde for de anlegg som det er nødvendig for Hafslund å etablere og drifte.
Planområdet krysses av høyspennings jordkabler bygget i medhold av særskilt anleggskonsesjon gitt av NVE. Det kan ikke vedtas planregler som del av reguleringsplan for andre tema.

Holmen vel ved styret
Holmen vel har inntrykk av at prosjektet har bred generell oppslutning i nærmiljøet. Det er knyttet store forventinger til planarbeidet og lettelse for at både gjennomgangstrafikk og oversvømmelsesproblematikk i området vil bli eliminert.
Områdets beboere ønsker en raskere fremdrift og ferdigstillelse så raskt som mulig.
Trafikkavvikling i byggeperioden bør planlegges med trafikkavvikling av minst mulig sjenanse for beboerne i området.
Kombinasjonen av omfattende grunnarbeider, tung anleggstransport og de til dels veldig dårlige grunnforholdene i området bekymrer mange beboere. Holmen vel ber om at det benyttes skånsomme metoder og kjøretøy i arbeidet med anlegget for å unngå skader på eiendom og bygninger.
Beboerne ønsker at det åpne bekkeløpet blir og forblir et attraktivt tilskudd i bydelen. Det er derfor viktig at det velges fysiske løsninger som kommunen vil være i ressursmessig stand til å vedlikeholde i fremtiden.
Holmen Vel ber om å bli orientert om prosjektets utvikling.

Halden arkitektkontor, på vegne av Estar AS
Forslag for utbygging av hybelhus på eiendommene 300/1043, 300/648, 300/650, 300/652, 300/647 og 300/676. Situasjonsplan fra forprosjektet er vedlagt merknaden. Samlet tomteareal

er på ca. 2108 m2. Det er vist 3 lamellbygg på 3 etasjer med til sammen 100 hybelenheter. Utnyttelsesgrad er forslått med ca. BYA = 70 %.
Viser til to avholdte møter med Fredrikstad kommune. Etter avtale med kommunen avventes videre arbeider med boligprosjektet for at forprosjektet skal kunne spilles inn som en del av planarbeidet. Estar AS ber om å bli kontaktet for et videre samarbeid i planprosessen.

Advokat Lars Christian Sunde
Advokaten representerer Båtbua AS.
Virksomheten ble etablert som detaljist på båtutstyr, og importør/grossist på batterier for bil og båt og har i ettertid utvidet til import/engrossalg av en rekke båtprodukter og batteri. Virksomheten er avhengig av tilfredsstillende adkomstmuligheter for både varemottak og leveranse. Det uttrykkes bekymring for at tiltaket vanskeliggjør adkomstforholdene, noe som kan true bedriftens videre eksistens.
Advokaten mener at en forverring av adkomstforhold til bygningen kan anses som vesentlig, jf forskriften § 4 bokstav j. ettersom det antas at atkomsten også vil berøre flere. Det bes om at kommunen igjen vurderer om konsekvensutredning er nødvendig i dette tilfelle.

Ingar Hans Heie
Synes prosjektet er spennende og tror det kan være et løft for hele området.
Vannføringen i bekken bør kartlegges, bekymring for tidvis lite vann i bekken.
Heie mener kommunen må binde seg til å sette av penger til vedlikehold, for å sikre tilfredsstillende vedlikehold etter prosjektet er ferdigstilt.
Gravingen i Holmegata kan føre til rystelser som kan føre til skader på hus og eiendom. Derfor bør status for sprekker og skjevheter etc. kartlegges på forhånd og følges opp etter arbeidene.
Også grunnvannsnivået bør kartlegges og overvåkes.
Parkering i gatenettet bør styres, slik at det ikke går utover oppholdskvaliteten. Heie anbefaler reetablering av gatetun istedenfor boligsone.

Gerd Holm
Er ikke for alternativ 3 og vil ikke akseptere inngrep i eiendommen (Holmegata 24).
Er bekymret for inn- og utkjøring og parkering på eiendommen og adkomst for drosje.
Er bekymret for adkomst i anleggstiden.
Er bekymret for evt. skader som kan oppstår på eiendommen i anleggsperioden.

June Haugen
Mener at det planlagte tiltaket er for bredt, og at det bør vurderes alternative løsninger for bekketverrsnittets utforming eller mindre arealkrevende løsninger for bekkekantene. Mener man bør satse på færre, men gode arealer til opphold.
Mener at prosjektet har et uklart program med unntak av den vanntekniske delen, og påpeker at konsekvenser for blant annet trafikk er uavklart. Synes prosjektet er feilskalert med lite grad av stedstilpasning og stedtilhørighet og det savnes at prosjektet settes i en helhetlig utvikling og opprustning av bydelen
Mener at prosjektet mangler realisme i gjennomføringen og ambisjonsnivået er for høyt.
Mener at prosjektet bør ta større hensyn til en enkel måte å vedlikeholde, fordi det ellers vil forfalle.
Mener at ved å fjerne deler av hagen til enkelte eiendommer, vil det eksisterende miljø og bruksverdi forringes.
Mener at grunnerverv bør fordeles likt på begge sider av veien.

Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS for Arne Nilsen AS, West-land AS og Bergli Eiendom
Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS har på vegne av sine klienter noen generelle kommentarer til planoppstart:

Lurer på bakgrunn for planarbeidet og beliggenhet av den historiske bekketraseen.

Mener kostnadsoverslaget bør kvalitetssikres og at finanseringen må avklares før man går vider med reguleringsarbeidet for å sikre realisme i gjennomføring og lurer på i hvor stor grad vann- og avløpsmidler kan finansiere tiltaket.

Lurer på politisk forankring av reguleringsprosessen.

Stiller spørsmål ved vurderingen og konklusjonen om at tiltaket ikke er konsekvensutredningspliktig. I denne sammenheng påpekes det at tiltaket vil få trafikale konsekvenser og konsekvenser i forhold til den verneverdige trehusbebyggelsen. De er bekymret for trafikale konsekvenser i Holmenområdet, spesielt tilgjengelighet for Arne Nilsen AS. Gjør oppmerksom at nødetater må få tilgjengelighet.

Bjørge-Skaaraas & Co AS påpeker at nye planer gir både muligheter for næringsdrivende i området, men også usikkerhet for fremtidig drift. De konkrete løsninger er derfor viktig for hvordan de berørte i området vil oppfatte endringene. Advokatfirmaet redegjør videre for eiendommene, klientene de representerer og utfordringene de ser vedrørende videre drift av virksomhet. Det bes om en rask avklaring av rammebetingelsene for fremtiden og påpeker at det er viktig at de enkelte grunneierne blir tatt med i en dialog tidligst mulig i planprosessen.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Fylkesmannen i Østfold
Alternativ 3 fra forprosjektet er lagt til grunn for planforslaget. En sammenhengende strandpromenade er viktig del av konseptet for landskapsplanen og foreslått sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Vurdering av flomfare inngår i planarbeidet, se også vedlagt notat: Vurdering av reguleringsplan for planlagt gjenåpning, flo- og flomforhold. Risiko for forurenset grunn er belyst i planarbeidet.(se også kap.7.14). I anleggsperioden er det foreslått å gjøre retningslinje T-1442 og T-1520 gjeldende.

Østfold fylkeskommune
Prinsipper for universell utforming legges til grunn for utforming av prosjektet. Det er et viktig mål med tiltaket å legge tilrette for en sammenhengende grøntstruktur og forslagsstiller merker seg at ØFK ønsker en bru lokalisert ytterst på bryggen. I samarbeid med fylkeskonservatoren vil forslagsstiller utvikle en bevaringsstrategi med mål om å merke de viktigste bygninger på plankartet og gi føringer både for den bevaringsverdige bebyggelsen og evt. nybebyggelsen i tråd med ØFKs anbefalinger.Konsekvenser av tiltaket vil bli vurdert i planbeskrivelsen.

Kystverket sørøst
Ingen kommentar.

Statens vegvesen
Arbeidet med indre sentrumsring er lagt til grunn for planarbeidet. Konsekvenser for planområdet er belyst og det er foreslått endringer i sonedeling av Holmeområdet.

Prinsipp for utforming, og forhold for gående og syklende, samt kollektivtransport og parkeringsforhold er belyst i beskrivelsens kap. 6 og vedlagt notat: "Hovedsykkelforbindelse i Holmegata". Krav om sykkelparkering på privat grunn er styrket i forhold til bilparkering.

NVE
Grunnforhold og konsekvenser for flom er vurdert i planarbeidet, se også vedlagt notat: Områdestabilitet iht. NVEs veileder 7/2014 og notat: Vurdering av reguleringsplan for planlagt gjenåpning. Flo- og flomforhold. Faresone for flom er foreslått videreført med grunnlag i gjeldende kommunedelplan for byområde.

Fredrikstad kommune, avdeling miljø og landbruk
Det er foreslått å gjøre grenseverdier fra tabell 3 i retningslinje T-1442/2012 gjeldende ved detaljering av boligprosjekter i planområdet.

Barnetalsperson i Fredrikstad kommune, Kjell Bergan
Det er gjennomført en omfattende prosess med berørte og ulike aktører og interesser i planområdet, blant annet har det vært avhold møter med Trosvik Lokalsamfunn og Holmen vel. Det har blitt gjennomført egen workshop med ungdom fra Frederik II videregående skole og en representant fra ungdomsrådet. Oppsummering følger saken som vedlegg.

Borg bispedømme
Totalt i prosjektet forbedres flomsituasjonen vesentlig i forhold til i dag. For detaljert informasjon se også vedlegg: Notat: Vurdering av reguleringsplan for planlagt gjenåpning. Flo- og flomforhold.

Fredrikstad fjernvarme
Merknaden er tatt til orientering.

Hafslund Nett
Merknaden er tatt til orientering.

Holmen Vel
Holmen Vel ble orientert nærmere om planarbeidet i møte med styreleder i november 2014. Forslagsstiller er opptatt av god kontakt med beboerne i området, spesielt under byggefasen. En rask fremdrift er også i forslagsstillerens interesse og vil fokuseres videre på i videre planlegging og gjennomføring av prosjektet.

Planlegging av trafikkavvikling i byggeperioden og kartlegging av rystelser med avbøtende tiltak vil være en del av detaljprosjekteringen. Skader som evt. ble påført av anleggsarbeider istandsettes av tiltakshaver. Forslagsstiller vil senere komme tilbake med nærmere informasjon og dialog angående byggefase og gjennomføring.

Halden arkitektkontor, på vegne av Estar AS
Estar AS ble orientert om planarbeidet i et møte i november 2014 og mai 2015. Det konkrete innspill om utvikling av eiendommen bryter med de overordnete føringer for utvikling av planområdet og ble derfor ikke innarbeidet i planforslaget.

Advokat Lars Christian Sunde
Kommunen som er ansvarlig myndighet har funnet at planen omfattes av § 3 i forskrift om konsekvensutredninger (KU), men ikke faller inn under kriteriene i § 4. Planen er dermed

ikke KU-pliktig. Konsekvenser av tiltaket skal likevel alltid belyses i beskrivelsen av reguleringsplanen også når det ikke er krav om konsekvensutredning.

Under planprosessen har forslagstiller hatt dialogmøter med grunneieren og hans advokat for å finne ut hvordan det kan tilrettelegges best mulig for næringsvirksomhet i området under de nye forutsetninger. Prosessen er ikke avsluttet og vil foregå framover for å finne en akseptabel løsning for alle parter.

Ingar Hans Heie
Innspillene ble vurdert i planarbeidet. Det er planlagt en pumpeledning fra Vesterelva til kanalåpningen for å kunne pumpe vann på dager med lite vannføring fra Veumbekken eller stillestående vann. Vurdering av rystelser med avbøtende tiltak vil være en del av detaljprosjekteringen. Det er foreslått å reetablere gater med kjørebane og fortau. Forøvrig henvises til beskrivelsen av planforslag i kap.6.

Gerd Holm
Det er foreslått å opprettholde biladkomst til eiendom via gangveien. I anleggsperioden vil gangadkomst til eiendommen opprettholdes, men det må regnes med at biladkomsten ikke kan opprettholdes under hele byggeperioden. Forslagsstiller ønsker å gjøre oppmerksom på at tiltaket også vil ha positive konsekvenser for eiendommen i forhold til støy- og støvbelastning fra den i dag sterk trafikkerte Holmegata. Også oppholdskvaliteten i Holmegata vil bli vesentlig forbedret, samt at fare for flom fra Veumbekken vil bli redusert.

Kartlegging av rystelser med avbøtende tiltak vil være en del av detaljprosjekteringen. Skader som evt. ble påført av anleggsarbeider istandsettes av tiltakshaver.

June Haugen
Tiltaket ble belyst grundig i forprosjektet i tre alternativer. I forhold til målet med prosjektet er tiltakets bredde en nødvendig forutsetning for etablering av alle tre hovedelementene: en åpen kanal med tilfredsstillende kapasitet for flom fra Veumbekken, gang- og sykkelforbindelse samt gode og inkluderende oppholdsrom og møteplasser som sikrer kontakt til vann og plass til beplantning.

Tiltaket er både et viktig byutviklingsprosjekt for bydelen og Fredrikstad by, samtidig som det er et nødvendig teknisk prosjekt. Ideen for gjenåpning av bekken har riktignok bakgrunn i behov for oppgradering av eksisterende infrastruktur i Holmenområdet. Da kommunen innså at det var nødvendig å gjøre omfattende arbeider i området, noe som krevde store ressurser i tillegg til å påvirke omgivelsen og beboerne sterkt i utbyggingsperioden, var det viktig for forslagsstiller at tiltaket også kunne bidra positivt til byutviklingen. Holmegata er i dag en trafikkert gate som belaster bomiljøet og preger den tilliggende småskala trehusbebyggelsen. Samtidig følger Fredrikstad kommune en overordnet strategi med fokus på utvikling av gode levekår, blant annet gjennom gode grøntarealer, god tilrettelegging for myke trafikanter, gode sosiale møteplasser mm. Utvikling fra bilgate til park og grønnforbindelse er dermed i tråd med de overordnete strategier for byutvikling.
Forslagsstiller mener at det er svært viktig at tiltaket har et høyt ambisjonsnivå for å kunne nå målet om at tiltaket, i tillegg til å være et teknisk prosjekt, også skal være et byutviklingstiltak. Tett samarbeid med driftsavdeling i kommunen skal sikre robuste løsninger.

Forslagsstiller har i dialog med fylkeskommunen vurdert inngrep i eksisterende eiendomsstruktur og bebyggelse. Målet var å unngå å rive mer bebyggelse enn nødvendig.

Derfor er den eksisterende bebyggelsen styrende for plassering av kanalen og konsekvenser for eksisterende hager kan ikke fordeles likt på tilliggende eiendommer. Generelt vil bruksverdien til tilliggende hagene økes fordi belastning i forhold til støy og støv fra Holmegata utgår. For de minste tomtene vil imidlertid endringene kunne påvirke bruksmuligheter til forhagene.

Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS for Arne Nilsen AS, West-land AS og Bergli Eiendom
Merknaden er tatt til vurdering i planarbeidet.
Bakgrunn for planarbeidet er omfattende behov for oppgradering av eksisterende infrastruktur i området, ønsket om revitalisering av området, økt tilrettelegging for gang og sykkel og økt hensyn til flom fra Veumbekken. Veumbekken ligger i dag i kulvert under Holmegata. Den ble lagt om allerede på 1920- tallet og det historiske elveløpet er delvis gjenbygget. Det er foreslått å gjenåpne bekken der kulverten ligger i dag.

Kostnadsvurderinger følger de ulike prosjektfaser. Vann- og avløpsmidler skal finansiere delen som er knyttet til tiltak som er nødvendig for rehabilitering av overvannskulvert og ledningsnettet med tilhørende anlegg. Byutviklingstiltakene som følger av tiltakene med oppgradering av VA-nett, vil bli finansiert med andre midler.

Oppstart av reguleringsprosesser krever ikke et formelt vedtak. Arbeidet med åpning av Veumbekken er allikevel forankret politisk gjennom kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023, vedtatt den 16. juni 2011.
Kommunen som er ansvarlig myndighet har funnet at planen omfattes av § 3 i forskrift om konsekvensutredninger (KU), men ikke faller inn under kriteriene i § 4. Planen er dermed ikke KU-pliktig. Men konsekvenser av tiltaket, blant annet trafikale konsekvenser og konsekvenser i forhold til det bevaringsverdige bygningsmiljø vil bli belyst gjennom reguleringsprosessen og i beskrivelsen av reguleringsplanen.

Dialog med grunneiere og næringsdrivende er en viktig del av planprosessen og det ble gjennomført en eller flere dialogmøter med hver grunneier.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2013/24404
Dokumentnr.: 266
Løpenr.: 287435/2025
Klassering: Veumbekken - Holmen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	29.01.2026	4/26
Planutvalget	26.02.2026	16/26
Bystyret	19.03.2026	21/26

Forslag til detaljregulering - Veumbekken - Holmen -

Kommunedirektørens innstilling

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Veumbekken-Holmen, nasjonal arealplanID 3107 1099, plankart datert 29.05.2015 sist revidert 01.12.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 29.05.2015, sist revidert 28.11.2025.

Planutvalgets vedtak 29.01.2026:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling:
Bianca Skoglie (Frp) foreslo å utsette saken for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 26.02.2026:
Planutvalgets innstilling:
1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Veumbekken-Holmen, nasjonal arealplanID 3107 1099, plankart datert 29.05.2015 sist revidert 01.12.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 29.05.2015, sist revidert 28.11.2025.

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

Voica Imrik (Ap) ønsket å få vurdert sin habilitet.
Imriks ektefelle jobber i Blå Kors som holder til i ett av byggene som blir berørt av en eventuell åpning av Veumbekken. Ektefellen har ikke ansvar for leiekontraktene og jobber like mye fra organisasjonens hovedkontor i Oslo.

Et enstemmig utvalg erklærte Imrik som habil til å behandle saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak 19.03.2026:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Veumbekken-Holmen, nasjonal arealplanID 3107 1099, plankart datert 29.05.2015 sist revidert 01.12.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 29.05.2015, sist revidert 28.11.2025.

Bystyrets behandling:

Følgende stilte spørsmål ved sin habilitet:
Hannah Berg (R) er samboer med felles barn med Aleksander Abelsen som er deleeier av Norsk Ortopedisk Fottøy AS og Fabel Eiendomsutvikling AS som ligger i Oslogata 4 (nabogate til Holmengata). Oslogata er omfattet av omreguleringen og nevnes flere ganger i saken. Driften på NOF vil sannsynligvis bli påvirket under gravearbeidet (vanskeligere fremkommelighet for pasienter og kunder, alternativt stenging i perioder), i tillegg så vil åpningen av veumbekken kunne føre til verdistigning/tap for eiendommene.
Ordfører redegjorde for habilitetsvurderingen. Et enstemmig bystyre erklærte Hannah Berg (R) inhabil i saken, jfr forvaltningsloven § 6 annet ledd. Vara Jorunn Herón Kummen (R).

Bengt Morten Wenstøb (H)
Svigerfaren til Hannah Berg (R) er hans nabo.
Et enstemmig bystyre erklærte Bengt Morten Wenstøb (H) habil i saken jfr.forvaltningslovens § 6 andre ledd.

Robert Sjøborg (H) bor på Gamle Stadion 31, dvs. ett kvartal nord for det regulerte området. Veumbekken vil åpnes fra rett syd for Oslogata, mens jeg bor ett kvartal nord for dette. Det er å anta at trafikksituasjonen i mitt nærområde vil bli berørt.
Ordfører redegjorde for habilitetsvurderingen. Et enstemmig bystyre erklærte Robert Sjøborg (H) habil i saken, jfr forvaltningsloven § 6 annet ledd.

Votering
Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 50 stemmer Ap 12, H 13, FrP 8+1, Pp 1, SV 2, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 2) mot 3 stemmer (V 2, Pp 1 (Frank Bakken)).

Fredrikstad, 24.03.2026
Rett utskrift.

Yvonne Meidell
møtesekretær

Utskrift til: Øivind Juel Kristiansen, Samfunn og byutvikling
Kopi til: direktør Per-Erik Torp, Samfunn og byutvikling

Sammendrag

Bakgrunnen for planarbeidet er behov for omfattende oppgradering av vann- og avløpsanlegg i Holmenområdet, og tilrettelegging for håndtering av økende overvannsmengder som følge av klimaendringer. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fremtidsrettet og miljøriktig overvannshåndtering ved åpning av Veumbekken, noe som samtidig gir mulighet for utvikling av et bymessig grøntdrag i

Holmegata. Det legges også til rette for en begrenset fortetting i de tilliggende kvartalene, samtidig som det tas hensyn til eksisterende bygningsmiljø i planområdet.

Forslagsstiller er Fredrikstad kommune, kommuneområde Teknisk. Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS.

Etter kommunedirektørens vurdering inneholder planforslaget en rekke positive kvaliteter for Fredrikstad generelt, og området rundt Holmen spesielt. I tillegg til å være et nødvendig infrastrukturtiltak vil det også kunne være med å løfte lokalmiljøet, og bidra til å skape et mer attraktivt boområde. Vern, byutvikling og overvannsbehov vurderes å være godt balansert og ivaretatt i reguleringsplanforslaget.

Da planforslaget for Veumbekken-Holmen skulle fremmes for sluttbehandling i 2016 ble saken stilt i bero i påvente av en DIVE-analyse for ivaretakelse av kulturmiljøet på Holmen. Siden har planforslaget vært gjennom revisjonsrunder for å sikre at kulturmiljøet ivaretas i tilstrekkelig grad, i tråd med føringer gitt i DIVE-analysen. I tillegg har planforslaget vært gjennom revisjonsrunder for å sikre samordning mellom detaljreguleringsplanene for Trosvikstranda og Veumbekken-Holmen.

Deler av parkdraget gjennom Trosvikstranda er innsnevret fra 32.5 meter i tidligere planutkast, til 21 meter i nåværende planforslag for Veumbekken-Holmen. Planforslaget for Veumbekken-Holmen ivaretar likevel nødvendige behov for fremføring av teknisk infrastruktur helt ned til Vesterelva. Avklaringer av nødvendig bredde på rommene rundt bekkeåpningen for å sikre tilstrekkelig areal til grønnstruktur og park, vil gjøres i forbindelse med behandling av reguleringsplan for Trosvikstranda.

Planforslaget er i tråd med overordnende planer og føringer. Planarbeidet har pågått over lang tid, og det er lagt stor vekt på informasjon, samhandling og medvirkning både med berørte private interesser, næringsinteresser og med statlige og regionale myndigheter. Dette har etter kommunedirektørens vurdering resultert i et gjennomarbeidet planforslag med høy kvalitet, hvor ulike samfunnsinteresser er godt kartlagt og balansert mot hverandre.

Det foreligger ingen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes.

Vedlegg

1 Oversiktskart
2 Plankart datert 29.05.2015, sist revidert 01.12.2025
3 Reguleringsbestemmelser datert 29.05.2015, sist revidert 28.11.2025
4 Planbeskrivelse datert 30.05.2015, sist revidert 01.12.2025
5 Vurdering av styrket vern datert 22.06.23
6 ROS-analyse datert 19.10.2023
7 Biologisk mangfold datert 13.09.2023
8 Landskapsplan datert 30.04.2012, sist revidert 20.09.2023
9 Vurdering av områdestabilitet datert 11.05.2023, sist revidert 22.01.2025
10 Notat brann datert 29.05.2015
11 Flomanalyse datert 17.10.2023, sist revidert 24.10.2023
12 DIVE-analyse for Holmen i Fredrikstad datert 23.05.2017
13 Utvikling av det bevaringsverdige bygningsmiljø i planområdet datert 25.04.2015
14 Trafikkanalyse Veumbekken datert september 2010
15 Endringer med bakgrunn i planforslag for Trosvikstranda datert 23.04.2024
16 Trafikkanalyse Trosvikstranda datert 25.08.2021
17 Notat til planutvalget datert 25.10.2024
18 Sammendrag av høringsuttalelser ved offentlig ettersyn med forslagsstillers kommentarer datert 31.10.2025

19 Sammendrag av uttalelser ved begrenset høring med forslagsstillers kommentar datert 20.06.2016
20 Sammendrag av uttalelser fra høring og offentlig ettersyn med forslagsstillers kommentar datert 06.02.2016
21 Sammendrag av uttalelser fra varsel om oppstart med forslagsstillers kommentar datert 28.08.2014

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i arkivsak 2013/24404.

Saksopplysninger
Hensikten med planarbeidet
Hensikten med planen er å legge til rette for en åpning av Veumbekken som i dag ligger i lukket kulvert under Holmegata. Grunnen til at Veumbekken søkes åpnet er fordi den eksisterende kulverten er i dårlig forfatning, og har for lav kapasitet til å håndtere en 200 årsflom. Det gjennomføres jevnlige befaringer for å se på om kulverten står i fare for å kollapse. Planområdet ligger lavt i terrenget med et mindre høydedrag nede ved Trosvikstranda som utsetter Holmenområdet for overvannsproblematikk. Åpning av Veumbekken har også som hensikt å bedre overvannshåndteringen i området.

I tillegg har planen som hensikt å bruke åpningen av Veumbekken til å utvikle et grøntdrag gjennom Holmen og ned til Vesterelva. Grøntdraget ønskes opparbeidet til en attraktiv forbindelse for gående og syklende, og en bypark med kvaliteter og verdi for nærmiljøet. Gjennom en standardheving av nærmiljøet er det ambisjoner om å tilrettelegge for en revitalisering av området, samtidig som bygningsmiljøet skal bevares.

Plankonsulent: Norconsult AS.
Forslagsstiller: Fredrikstad kommune, kommuneområde Teknisk.

Overordnet planstatus
Fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050 (2018)
- Området er i fylkesplan avsatt til nåværende tettbebyggelse.

Kommunedelplan for byområdet (2011)
- Reguleringsplanen for Veumbekken-Holmen ble førstegangsbehandlet i 2015, og ble da behandlet i tråd med kommunedelplan for byområdet vedtatt 2011. Siden førstegangsbehandlingen har kommuneplanens arealdel blitt rullert to ganger. Gjeldende kommuneplan (2023-2032) og kommunedelplan for byområdet (2011) er i hovedsak like for området rundt Veumbekken og Holmen. Det er enkelte mindre avvik mellom de forskjellige kommuneplanene, men av hensyn til forutsigbarhet i planprosessen behandles reguleringsplanen i hovedsak etter føringer gitt i kommunedelplan for byområdet (2011).
- Kommunedelplan for byområdet la opp til fortetting, og fokuserte på utvikling av gode levekår. Hele planområdet ligger innenfor sentrumsavgrensingen. Mulighet for åpning av Veumbekken i Holmegata var sikret gjennom hensynssone for infrastruktur H410_4 Holmegata/Veumbekken. Deler av planområdet ligger også innenfor hensynssone H570_47-51 - Bevaring kulturmiljø og H320_1 - Flomfare.
- I kommunedelplan for byområdet var det introdusert en indre sentrumsring, med mål om å avlaste bygatenettet og tilrettelegge bedre for gange, sykkel og kollektivtrafikk. Dette ville medført 4-feltsvei i Borggata, noe man i nyere planverk har gått bort fra.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035):
- Planområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, nåværende samferdselsanlegg og fremtidig sentrumsformål.

- Hele planområdet omfattes av infrastruktursone H410 for Veumbekken og det er også lagt inn samferdselslinje for fremtidig turvegtrase.
- Planområdet omfattes av hensynssone H310 - ras og skredfare, H320 - flomfare (storm og urban), og H570 - kulturmiljø.

Gjeldende reguleringsplaner:

- Store deler av planområdet er regulert gjennom «Ny RV 108 - Parsell Veumveien - Holmegata», planID 527, vedtatt 31.03.2005. Planen regulerer en sidevei i forbindelse med utbygging av RV 108 - Ny Kråkerøyforbindelse. Arealene innenfor planområdet er avsatt til samferdselsformål.
- Deler av planområdet omfattes av reguleringsplan for «Holmenområdet», vedtatt 21.05.1979, planID 120. Området er i hovedsak avsatt til boligformål.
- Deler av planområdet omfattes av reguleringsplan for «Trosvikstranda», vedtatt 16.12.1993, planID 370. Arealene er regulert til samferdselsformål, næringsvirksomhet og offentlig friområde.
- Deler av planområdet omfattes av reguleringsplan for «RV 108 - Ny Kråkerøyforbindelse», vedtatt 31.03.2005, planID 526. Arealene er avsatt til samferdselsformål.

Pågående planprosesser:

- Det er igangsatt et delvis overlappende reguleringsarbeid på Trosvikstranda, planID 1178. Oppstart ble varslet og kunngjort i mai 2019. Det har blitt holdt flere møter der både forslagsstillere til Trosvikstranda og Veumbekken-Holmen har deltatt for å se på hvordan planarbeidene kan og bør samkjøres.

<u>Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold</u>
Planområdet for Veumbekken-Holmen strekker seg over tre områder med forskjellige karakterer:

1. Trosvikstranda i sør utgjør området mellom Vesterelva og Borggata. I dag består området av parkering og veganlegg, samt noe bebyggelse hvor enkelte av byggene er verneverdige.
2. Småhuskvartalene mellom Borggata og Huths gate har et mer urbant og intimt preg. Bebyggelsen henvender seg mot gaten og danner tydelige byrom.
3. Villakvartalene i nord er preget av grønne hager som grenser inntil Holmegata. Området langs Holmegata mellom Borggata og Huths gate har i byområdeplanen hensynssone for "Bevaring av kulturmiljø", med formål å sikre at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles. Det fremgår av DIVE-analysen at dette er et viktig kulturmiljø med etablert kvartalsstruktur av trehusbebyggelse. Hovedaksene der disse kvalitetene kan sees er langs Seierstensgata (øst/vest retning).

Ellers består planområdet av bebyggelse med varierte høyder. Mye av bebyggelsen med større høyder og volum er SEFRAK-registrert og verneverdig på eget grunnlag utover kulturmiljøet på Holmen. Enkeltbygg har mønehøyder på alt fra 5 meter til nærmere 12 meter.

Store deler av Holmen ligger veldig lavt i terrenget, noe som byr på overvannsproblematikk ved oppsamling av vann ved mer intens nedbør eller ved nedbør pågående over lengre tid.

<u>Beskrivelse av planforslaget</u>
Parkdraget med bekkeåpning i Holmegata er foreslått regulert som offentlig grønnstruktur park. Intensjonen er at parkdraget skal opparbeides i henhold til landskapsplan for Veumbekken-Holmen. Holmen er et typisk sentrumsnært boligområde med innslag av næring, noe som videreføres i planforslaget. Blant annet foreslås parkdraget aktivisert ved å

legge til rette for næringsvirksomhet som henvender seg mot parkdraget. Publikumsrettet virksomhet var tidligere hovedsakelig tilknyttet hjørnebebyggelsen. Dette prinsippet foreslås videreført. Planforslaget stiller krav til publikumsrettet virksomhet i hjørnebebyggelsen på østsiden av parkdraget i småhuskvartalene. Videre tillates det publikumsrettet virksomhet, beverting, servicevirksomhet og kontor i den øvrige bebyggelsen som henvender seg til parkdraget.

Sørligste del av planområdet går gjennom Trosvikstranda, hvor det parallelt pågår et tilgrensende planarbeid. Planforslaget for Veumbekken-Holmen inkluderer her et parkdrag med en bredde på 21 og 29 meter. Dette er redusert fra en bredde på 32,5 meter da planforslaget var på høring i 2015. I tillegg er linjeføringen til bekkeåpningen noe justert. I parkdraget skal det sikres åpning av bekken samt ferdselsårer for myke trafikanter på begge sider av bekkeåpningen. Parkdraget gjennom Trosvikstranda er videre vist med hensynssone for infrastruktur for å sikre areal til infrastruktur over og under bakken.

Gjeldende reguleringsplan for Holmen sikrer ivaretakelse av bygningsmiljøet gjennom krav til tilpassing, både i utforming, uttrykk og volum. Forslag til reguleringsplan for Holmen - Veumbekken søker å ivareta hensikten om vern fra opprinnelig plan, samtidig som krav og føringer tydeliggjøres. I tillegg til bestemmelser om ivaretakelse av bygningsmiljøet innføres det strengere vern for enkeltbygg som er vurdert spesielt viktige for bygningsmiljøet.

Planen gir føringer til byggehøyder, som flere steder vil være noe større enn deler av dagens bebyggelse. Planforslaget åpner for noe ulik byggehøyde per kvartal med maksimalt 10,5 meter byggehøyde. Disse rammene må ses i sammenheng med andre bestemmelser om at nybygg skal tilpasses nabobygg og kvartal. Gjeldende reguleringsplan har ingen konkrete føringer for tillatt byggehøyde, så det er de generelle høydebestemmelsene i plan- og bygningsloven (8 og 9 meter) som gjelder.

I kvartalene for øvrig er det noe servicevirksomhet allerede i dag. Dette tillates også i den foreslåtte reguleringen, så lenge det ikke er trafikkbelastende for området. Området ved krysset mellom Huths gate og Gelertsens gate brukes i dag til næringsbebyggelse med verksted, utsalg og lager. Reguleringsplanforslaget regulerer her til formål kombinert bebyggelse og anleggsformål for å tilrettelegge for at næringsvirksomhet kan videreføres, men det åpnes også for at området kan transformeres til boliger. Området ved krysset Holmegata og Glommens gate er i dag regulert til allmennyttig formål, men foreslås nå regulert til bolig.

Sakshistorikk

- Reguleringsplanarbeidet ble varslet og kunngjort igangsatt i mars 2014.
- Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn 02.07.2015, med høringsperiode 31.07.2015 - 21.09.2015.
- Saken ble sendt på en begrenset høring i perioden 02.03.2016 - 04.04.2016.
- Planforslaget var i utgangspunktet klart for sluttbehandling våren 2016. Behandling av planen ble da stoppet i påvente av en DIVE-analyse for det bevaringsverdige bygningsmiljøet i området.
- Det ble utarbeidet en DIVE-analyse som ble fremmet for bystyret den 21.06.2018.
- Bystyret fattet følgende vedtak:
    1. *Strategi 2 i DIVE-analysen av 23.05.17 legges til grunn for kulturminnevernet.*
    2. *Vann- og avløpsfaglige vurderinger leges til grunn for vann- og avløpstiltaket.*
    3. *Med disse forutsetninger avklares og samordnes vern og vann- og avløpstiltak i planprosessen for Veumbekken.*
- Planforslaget ble så fremmet for en prosessledende beslutning i planutvalget 03.12.2020, angående hvorvidt reguleringsplanen i tilstrekkelig grad ivaretok DIVE-

analysens strategi 2. Saken ble da sendt til bystyret etter mindretallsanke. Bystyret vedtok 11.02.21 (sak 2/21) følgende:

1. *Foreliggende forslag til detaljregulering for Veumbekken-Holmen ivaretar i tilstrekkelig grad føringer gitt i strategi 2 i DIVE-analyse for Holmen, datert 23.05.17.*
2. *Vedlagte kartutsnitt (vedlegg 7) viser bygg som skal vurderes underlagt et sterkere vern, alternativt ved flytting. Berørte grunneiere involveres i prosessen.*
3. *Det forutsettes at reguleringsplanarbeidet for Veumbekken-Holmen samordnes og kan justeres/tilpasses pågående reguleringsplanarbeid for Trosvikstranda. Ved eventuelle justeringer skal fortsatt formål i plankart arealdel legges til grunn.*
4. *I det videre arbeidet med reguleringsplanen må man knytte til seg naturfaglig kompetanse slik at man sikrer at løsningen reetablerer det biologiske mangfoldet i selve kanalen, og om mulig også sikrer leveforhold for fisk.*

- Planmaterialet er siden bearbeidet. Det er også arbeidet med å samordne reguleringsplanarbeidene for Trosvikstranda og Veumbekken-Holmen.
- Planforslaget ble på nytt vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn 31.10.2024, med høringsperiode 07.11.2024 - 19.12.2024.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget vil medføre konsekvenser for håndtering av overvann. En åpning av Veumbekken som foreslått vil øke kapasiteten av dagens kulvert og redusere hyppigheten av oversvømmelser oppstrøms kulvertinnløpet. Det vil forbedre flomsituasjonen vesentlig i planområdet.

Planforslaget forutsetter at enkelte bygninger langs østsiden av Holmegata rives, både for å gi det nødvendige tverrsnittet til parkdraget og for å reetablere den typiske kvartalsstrukturen mot parkdraget. 10 bygninger inkludert uthus forutsettes revet og et bygg forutsettes flyttet i henhold til bevaringsstrategien for området. Når det gjelder bebyggelse som skal bevares er det markert ca. 30 bygninger på plankartet. Utover dette er det to hensynssoner for bevaring av kulturmiljø som er en utvidelse av gjeldende regulerings spesialområde. Disse hensynssonene har bestemmelser som skal ivareta kulturmiljøet i området.

En stenging av Holmegata vil medføre en endring i trafikkmønster i og rundt Holmenområdet. Åpning av Veumbekken vil fjerne all trafikk fra den delen av Holmegata som stenges. Dette vil resultere i en omfordeling av trafikk, og endrede adkomster innenfor planområdet. Planforslaget vil kunne medføre økt trafikk på tilliggende veinett.

En gjennomføring av plantiltaket vil kunne ha positive konsekvenser for bomiljøet innenfor og i nærheten av planområdet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Planområdet fremstår generelt som lite sårbart, gitt tiltak som er beskrevet og sikret i plan. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon, og sårbarhetsvurdering av de temaene som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Skredfare/ustabil grunn
- Flom
- Havnivåstigning/stormflo
- Transport av farlig gods
- VA-anlegg
- Dambrudd

Samråd og medvirkningsprosess
Oppstart av reguleringsarbeidene ble kunngjort 07.03.2014 med frist for innspill 22.04.2014. Sammendrag av merknader med forslagsstillers kommentarer er vedlagt.

Det ble avholdt åpen dag den 19.03.2014, med generell informasjon, presentasjoner, mulighet for innspill og samtaler på tomannshånd med representanter fra kommunen og kommunens konsulent. Det har vært dialogmøter med alle grunneierne som er direkte berørt av tiltaket. Oppfølgingsmøter av dialogmøter, for eiendommer med konkrete utfordringer, er også avholdt.

Det ble gjennomført en workshop med ungdommer fra Frederik II videregående skole og representanter fra ungdomsrådet den 06.11.2014.

I løpet av planprosessen har det også vært avholdt en rekke møter med ulike aktører med interesser innenfor planområdet:

- Regionalt planmøte 08.04.2014 og 24.03.2015.
- Fylkeskonservator - 3 møter om bevaringsstrategi (09.12.10, 27.08.13, 11.06.14).
- Fylkeskommunen, Nettbuss og Østfold kollektivtrafikk 25.03.2014.
- NVE - telefonkontakt i forhold til utredningsbehov vedrørende flom.
- Trosvik Lokalsamfunn 12.03.2014.
- Holmen vel v/ styreleder 10.11.2014.
- Fredrikstad kommune. Regulering og byggesak, by- og næringsutvikling – møte om bevaringsstrategi og utbyggingspotensial 09.05.2014.
- Fredrikstad kommune. Miljø- og samfunnsutvikling: trafikk - 4-feltsvei og sykkelhovedforbindelse.
- Flere orienteringer i løpet av planprosessen for planutvalg og teknisk utvalg.
- Fredrikstad kommune. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 16.03.2015.

Planen har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 31.07.2015 - 21.09.2015. Det ble da mottatt 25 innspill. For å imøtekomme noen av innspillene ble det gjort mindre endringer, blant annet bevaring av Misjonshuset. På bakgrunn av dette ble planforslaget i perioden 02.03.2016 - 04.04.2016 sendt på en begrenset høring til de som ble berørt av endringen. Det ble da mottatt 4 innspill.

Det ble høsten 2015 avholdt flere møter og mailutveksling med byantikvaren. Dette er oppsummert av byantikvaren i et eget notat datert 21.03.2016 som ble mottatt under 2. gangs høring.

Planforslaget ble sendt på ny høring og lagt ut til nytt offentlig ettersyn i perioden 07.11.2024 til 19.12.2024.

I ettertid er det avholdt ytterlige møter med berørte grunneiere.

Innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn
Det ble i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget i 2024 mottatt 19 uttalelser. Bane NOR, DSB og legat for sosiale formål hadde ingen kommentarer til planforslaget. Eldrerådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse hadde ingen bemerkninger utover at de forutsetter at universell utforming ivaretas i planarbeidet. Under følger et sammendrag av øvrige innkomne uttalelser med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer.

Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Renseanlegg:

Statsforvalteren fremmet innsigelse på grunn av fare for økning i ulovlig forurensning gjennom avløp og renseanlegg. Likelydende innsigelse ble levert alle planforslag som ble sendt på høring og offentlig ettersyn en periode. Bakgrunnen for innsigelsen var at Statsforvalter mener Fredrikstad kommune har gjentakende avvik fra sekundærrensekravet ved Øra avløpsrenseanlegg, og at det begrenser muligheten for nye tilknytninger. Det ble opplyst om at innsigelsen kan løses ved å innarbeide en rekkefølgebestemmelse i planforslaget. Innsigelsen ble senere trukket etter departementsavgjørelse på en tilsvarende sak i Kongsberg.

Forslagsstillers kommentar: Åpning av Veumbekken og sanering av ledningsanlegg i Holmen-området i forbindelse med bekkeåpningen er et viktig tiltak for å redusere fare for forurensning, og vil øke kapasiteten ved Øra avløpsrenseanlegg ved å rehabilitere gammelt VA-anlegg som ikke oppfyller kravene, samt separere overvann og avløpsvann.

Forslagstiller vil derfor anbefale å gjennomføre tiltaket, nettopp for å redusere fare for ulovlig forurensning gjennom avløp og renseanlegg.

Muligheten for utbygging i planområdet er svært begrenset, samtidig som noe av den eksisterende bebyggelsen vil bli revet. De positive konsekvensene for avløpssituasjonen, gjennom fornyelse av VA-anlegg og overvannsbehandling i forbindelse med åpningen av Veumbekken, vil oppveie eventuell ny utbygging i området.

Ettersom innsigelsen er trukket vil det ikke gjøres endringer i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektørens støtter forslagstillers vurdering. Ettersom innsigelsen nå er trukket vurderes det ikke som hensiktsmessig at det innarbeides rekkefølgekrav knyttet til renseanlegg.

Generell tilbakemelding:
Statsforvalteren ser ellers svært positivt på forslaget om å gjenåpne deler av Veumbekken og henviser til FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer, Nasjonal strategi for restaurering av vassdrag, byvekstavtale inkludert mål om økt bruk av sykkel og gange, og en stedsutvikling som skaper områder som er attraktive å bo i.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering.

Biologisk mangfold:
Statsforvalteren påpeker at det i notatet om biologisk mangfold nevnes at planting av trær nærmere kanalkanten kan øke biologisk verdi, og ber om at det legges vekt på å etablere vegetasjon langs kanalen der det ligger til rette for dette, både som buffer mot uheldig avrenning og av hensyn til naturmangfold i og langs bekkeløpet.

Forslagsstillers kommentar:
Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til orientering.

Miljørisikovurdering:
Statsforvalteren opplyser at saken skal behandles etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, hjemlet i lov om laksefisk og innlandsfisk. Det må utarbeides en miljørisikovurdering for anleggsfasen før anleggsarbeidet starter opp. Statsforvalteren er myndighet.

Forslagsstillers kommentar:
Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til orientering.

Østfold fylkeskommune
Fylkeskommunen er generelt positiv til planen og er opptatt av at intensjonen med revitalisering og byutvikling vektlegges også i det videre arbeidet.

Grensesnitt mellom planforslag for Trosvikstranda og planen for Veumbekken-Holmen
Østfold fylkeskommune har lest planene for Trosvikstranda og Veumbekken-Holmen og mener at det er ingen av planene som tar ansvaret for grensesnittet dem imellom, og at begge planene skyver ansvar over på hverandre. Fylkeskommunen mener at grensesnittet mellom foreliggende planforslag for Veumbekken-Holmen og planforslag for Trosvikstranda ikke er godt nok sikret i planbestemmelsene. De viser til at det er viktig å bygge på en måte som er tilpasset menneskelig skala, hvor bygninger og offentlige rom er designet for å være tilgjengelig og innbydende for folk.

Forslagsstillers kommentar:
I forbindelse med prosessen etter bystyrets vedtak (datert 11.02.2021) om samordning av reguleringsplanforslagene for Veumbekken-Holmen og Trosvikstranda, har Fredrikstad kommune bestemt grensesnittet mellom planene. Planen for Veumbekken-Holmen skal sikre framføring av åpen bekk helt fram til Vesterelva, samt framføring av teknisk infrastruktur under bakken. Dette er sikret gjennom §8-3 Krav vedrørende infrastruktur H410. Planen for Veumbekken-Holmen skal ikke gi føringer om bebyggelsen, bredden eller utformingen av parkdraget og har derfor ingen innflytelse på eller grunnlag til å vurdere disse tiltakene.

Planen for Trosvikstranda skal sikre framføring av grøntdraget, vurdere grøntdragets bredde, utforming av byrommet og ny bebyggelse langs parkdraget. Utredning av konsekvenser i forhold til menneskelig skala, hensyn til bevaringsområdet på Holmen, hensyn til offentlig grønnstruktur og utforming av gode offentlige rom, skal derfor gjøres i forbindelse med planen for Trosvikstranda.

Kommunedirektørens vurdering:
Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers kommentarer, og er enig i at tiltak som vurderes nødvendige å ivareta for planforslag for Veumbekken-Holmen er ivaretatt. Utforming av grøntdrag, byrom og bebyggelse gjennom Trosvikstranda skal ivaretas gjennom reguleringsplan for Trosvikstranda. Kommunedirektøren vil gjøre en ny vurdering av tverrsnittet ved behandling av reguleringsplan for Trosvikstranda.

Barn- og unges interesser:
Fylkeskommunen etterlyser en oppdatering av opplysninger om lekeplassene i umiddelbar nærhet av planområdet. Fylkeskommunen savner også en omtale av barn og unges interesser i planbestemmelsene og forutsetter at dette innarbeides.

Forslagsstillers kommentar:
Friområdet øst for Holmegata, i tilknytning til Seierstensgata, er regulert som park, turvei og lekeområde. Det er i dag opparbeidet med gressplen, sitteplasser og treningsapparater, og er dermed mindre egnet til småbarnslek.
Friområdet vest for Huths gate er opparbeidet til variert lek for barn i alle aldre, med blant annet ballbane.

Nye bestemmelser er innarbeidet som skal sikre at arealer til opphold, aktivitet og lek innarbeides i opparbeidelsesplanen for parken i Holmegata (§7.2.) og at tilgjengeligheten til vannspeilet ivaretas (§7-1f).

Kommunedirektørens kommentar:
Innspillene fra fylkeskommunen er etterkommet og innarbeidet i plandokumentene.

Offentlig grønnstruktur gjennom Trosvikstranda:
Fylkeskommunen oppfatter 21 meter som minimumsbredde som utfordrende. Det oppfattes som uheldig at elveløpet må justere trase på grunn av utviklingen på Trosvikstranda. De mener løsningen vil skape en barriere og gi store visuelle konsekvenser, og at det er uheldig for sammenhengen som ønskes skapt fra elva mot marka, samt sammenhengen mellom Holmen og elvelandskapet. Fylkeskommunen ber kommunen vurdere om parkdragets funksjon som grønn akse er svekket og om det er noen grep som kan gjøres for å dempe barrierevirkningen.

Forslagsstillers kommentar:
Innspillet etterkommes ikke i planen for Veumbekken-Holmen. Forslagsstiller er enig med fylkeskommunen i at en innsnevring av grøntdraget har uheldige konsekvenser blant annet for opplevelsen av den visuelle sammenhengen av Holmen og elvelandskapet. Siden det er overlappende planer har kommunen bestemt at planen for Veumbekken kun skal sikre åpningen av kulverten og framføring av infrastruktur under bakken. Vurderinger om parkdragets funksjon som grønn akse er svekket og om noen grep kan gjøres for å dempe barrierevirkningen må derfor gjennomføres i forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen for Trosvikstranda.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering.

Overvann:
Fylkeskommunen ber kommunen om å undersøke om bestemmelser for overvann bør oppdateres til nye regler om håndtering av overvann for nye byggetiltak.

Forslagsstillers kommentar:
Forslagsstiller ser ikke behov for å endre bestemmelsene. Det vises til at det er kort vei til elven/kanalen og overvann vil derfor kunne håndteres gjennom åpne vannveier. For øvrig henvises det til kommuneplanens bestemmelser om overvann.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering.

FNs Bærekraftsmål:
Fylkeskommunen mener bekkeåpningen er et godt grep for en mer bærekraftig framtid. Fylkeskommunen mener allikevel at bærekraftsmålene kunne vært bedre ivaretatt i reguleringsplanens bestemmelser.

Forslagsstillers kommentar:
Selve grepet med bekkeåpningen og etableringen av parkdraget er sentrale tiltak for en mer bærekraftig utvikling og bærekraftsmålene er dermed godt forankret i planen. Bekkeåpningen i seg selv gir økt sikkerhet for befolkningen og redusert risiko for skade, og følger opp kommunens mål om etablering av ny grønnstruktur mellom marka og elven. Utover dette fokuserer planforslaget på de sentrale kvalitetene for utforming av parkdraget, som skal påvirke bymiljøet positivt og invitere til et mer aktivt liv og dermed en sunnere livstil. Nye møteplasser gir flere muligheter for sosialt samvær. Det er lagt stor vekt på å videreføre

stedets identitet gjennom strenge krav for ny bebyggelse i området, som må være tilpasset områdets skala. Ny grønnstruktur styrker økosystemtjenester i byen og bidrar til økt biologisk mangfold og redusert transportbehov. Det er satt krav til uteoppholdsareal, og det er gitt lave maksimumskrav til parkering og høye minimumskrav til sykkelparkering.

Forslagsstiller viser også til Statsforvalterens kommentar som henviser til FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer, Nasjonal strategi for restaurering av vassdrag, byvekstavtale inkludert mål om økt bruk av sykkel og gange, og en stedsutvikling som skaper områder som er attraktive å bo i.

Videre vises det til at i arbeidet med den videre detaljeringen av bekkeåpningen (byggeplan) er det definert bærekraftsmål knyttet til klimatilpasning, miljøtilstanden i Oslofjorden, bevaring og forbedring av naturmiljø, reduksjon av klimagassutslipp og tilrettelegging for medvirkning av berørte parter og et sosialt ansvar. Det er også laget et miljøprogram.

Forslagsstiller ser ikke behov for flere bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering.

Kriminalitetsforebygging:
Fylkeskommunen mener at kriminalitetsforebygging burde vært vurdert i planen.

Forslagsstillers kommentar:
I workshopen med ungdommer fra Frederik II videregående skole og representanter fra ungdomsrådet ble det pekt ut områder som føles utrygge. I planområdet er det særlig Holmegata som peker seg ut som utrygg og det har derfor vært styrende for planforslaget å tilrettelegge for at ny bebyggelse langs parkdraget som henvender seg mot byrom styrker både byliv og sosial kontroll av det offentlige rom. Aktivisering av området vil sammen med belysning langs parkdraget i henhold til landskapsplanen være viktige faktorer for å forebygge kriminalitet.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering.

Universell utforming:
Fylkeskommunen mener at prinsippet om universell utforming bør komme bedre frem i dokumentene, og hjemles i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:
Dette etterkommes ikke. Prinsippet for universell tilgjengelighet har vært førende for utarbeidelse av landskapsplanen. Det er lagt særlig vekt på at oppholdssoner langs kanalen gjøres tilgjengelig for alle. Ramper til bryggene sør for Huths gate er integrert del av et felles formspråk og sikrer lett tilgang for alle brukergrupper. Prinsipp om universell utforming er ivaretatt gjennom annen lovverk og vi ser ikke behov for hjemmel i reguleringsbestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering.

Kulturmiljø:
Østfold fylkeskommune mener at planen om å rive flere bygninger i kulturmiljøet bryter med bestemmelsene om å bevare antikvariske verdier og strøkets særpreg. DIVE-analysen for Holmen-området fraråder også rivning. De oppfordrer til å restaurere og gjenbruke bygninger i størst mulig grad.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjennom en lang planprosess gjort en avveining mellom ulike interesser. Åpning av kulverten som forebygger flomskader på eksisterende bebyggelse og samtidig øker sikkerheten for beboerne i området er ikke mulig uten å rive bebyggelse.
Planen inneholder flere tiltak som skal styrke bygningsmiljøet som ikke er direkte berørt av bekkeåpningen:

- Bevaringsområdet utvides.
- Biltrafikk i Holmegata, som i dag er svært belastende for småhusbebyggelsen, utgår.
- Bevaring av eksisterende bebyggelse konkretiseres, noe som er en viktig presisering i forhold til gjeldene bestemmelser.
- For å sikre god kvalitet i det offentlige rom og samtidig forebygge kriminalitet er det viktig at det legges til rette for nybygging langs grønndraget med gode fasader som henvender seg til det offentlige rom.
- Det er gitt strenge krav til ny bebyggelse i området på videreføring av utbyggingsstruktur, skala og utforming.
- Holmegata 20, som er et bygg med spesielt særpreg, skal bevares og flyttes i området.

Tiltaket vil bidra til revitalisering av området som er viktig for bevaring av kulturmiljøet over tid.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering. Hvilken bebyggelse som skal bevares er allerede nøye vurdert gjennom en lang og omfattende prosess, og det anbefales ikke at det gjøres endringer nå.

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)
NVE påpeker at endringer i kunnskapsgrunnlaget ikke er fanget opp i revidert områdestabilitetsrapport. Det ligger en kvikkleiresone oppstrøms tiltaket, sone 2438 - Frydenberg, som har utløpsområde som strekker seg inn i nordre del av planområdet. Kvikkleiresonen ble sist revidert i 2019.

Det er uklart for NVE om det er behov for erosjonssikring ved utløpet mot Vesterelva, og NVE råder til å avklare om det faktisk er erosjon som kan utgjøre en fare i dette området, og om det er behov for sikringstiltak. NVE foreslår at eventuelle nødvendige tiltak innreguleres med eventuell rekkefølgebestemmelse om sikring før gjennomføring av tiltak.

Forslagsstillers kommentar: Notatet om områdestabilitet er revidert. Det er også innarbeidet data fra grunnundersøkelser utført i 2024. Konklusjonen er uendret.

Sjøfronten ved Vesterelva består i dag av kai som antas å være bygget på 1960-tallet. Gjennom kommunen og Rambøll (som har jobbet med flere kailøsninger i området) har Norconsult fått oversendt notat med bilder tatt ved lavvann og en skisse av antatt tverrsnitt av kaikonstruksjon. Det ser ut til at bilder og tverrsnitt samsvarer og viser trepeler under kaifrontbjelken og antatt trespunt bakenfor. Horisontale laster er ivaretatt ved forankringsplate i bakkanten. Tverrsnittet er ikke målsatt, så nøyaktige dimensjoner er ikke kjent. Som en del av detaljprosjektering er det planlagt videre utredning av dagens sjøfront samt løsning med spunt av stålnåler der sjøfronten justeres. Dette vil si at både eksisterende og fremtidig sjøfront ikke er utsatt for erosjon. Forslagsstiller ser ikke behov for rekkefølgebestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:
Det er nyttig og viktig at kunnskapsgrunnlaget er oppdatert. Ellers er kommunedirektøren enig i forslagsstillers vurderinger.

Statens vegvesen:

Gjør oppmerksom på krav til bilparkeringsplasser for forflytningshemmede i henhold til teknisk forskrift, og forventer at disse oppfylles. Statens vegvesen mener det bør settes krav i bestemmelsene om:

- At plassene skal være 4,5 m brede og 6 m lange.
- At parkeringsplasser for forflytningshemmede skal vises på utomhusplan.
- At parkeringsplasser for sykler skal være under tak og at det skal være mulig å låse syklene fast.

Statens vegvesen gjør oppmerksom på hvilke krav som må oppfylles hvis det skiltes med gatetun.

Forslagsstillers kommentar:
Krav til teknisk forskrift skal alltid oppfylles. Vi ser ikke behov for å detaljere bestemmelser for utforming av parkeringsplasser. Sykkelparkering er knyttet til småhusbebyggelse og innfill-prosjekter i bevaringsområdet, og bør derfor tilpasses omgivelsene og prosjektets skala.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering.

Mattilsynet
Mattilsynet er positiv til at ledningsnettet i området skal rehabiliteres, og legger til grunn at det er foretatt en helhetlig kartlegging og vurdering av drikkevannsledninger. Mattilsynet mener at det må utarbeides en rammeplan for vannforsyningen, som innbefatter plan for sanering og fornying. De mener også at det bør fastsettes rekkefølgebestemmelser som sikrer at sanering av vann- og avløpsnettet er ferdig før bekkeåpningen gjennomføres.

Forslagsstillers kommentar:
Innspillene er ivaretatt i forprosjekt og faseplan som ligger til grunn for byggeprosjektet. Vi ser ikke behov for rekkefølgebestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentar.

Fredrikstad Fjernvarme AS
Fredrikstad Fjernvarme AS har konsesjon for å bygge og drifte fjernvarmenett i et område som også omfatter planområdet. Fjernvarmen krysser Holmegata på to steder, langs Oslogata og Seierstensgata. Kryssing av fjernvarmenett må koordineres med Fredrikstad Fjernvarme AS, og eventuelle nødvendige kostnader for omlegging av fjernvarmenett bekostes av tiltakshaver.

Forslagsstillers kommentar:
Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til orientering.

Norges jeger- og fiskerforbund Østfold
Opplyser at Veumbekken har vært sjøørretførende bekk, og mener at en åpning av bekkens nedre deler slik det er skissert i reguleringsforslaget er avgjørende for at bekken kan gjenetableres som sjøørretførende. Det er imidlertid viktig at tersklene lages med tanke på at fisk skal vandre opp, og at det er substrat for gytefisk slik at de også kan velge å gyte der, selv om potensialet for gyteområder sannsynligvis er langt større lengre opp. De henviser til rapport om sjøørretbekker i Østfold for mer konkrete vurderinger og innspill.

Forslagsstillers kommentar:
Forslag til utforming av bekkeåpningen med to terskler før bekken går inn i rør videre oppover ivaretar muligheten for etablering av gyte- og oppvekstområder for sjøørret, og er i tråd med anbefalinger fra jeger- og fiskerforbundet. Prinsipper for utforming i landskapsplanen er sikret gjennom bestemmelsene. I tillegg er det lagt til en ny bestemmelse som skal sikre at terskler utformes med tanke på at fisk skal kunne vandre opp elven (§7-1f). Detaljert utforming vil avklares i forbindelse med byggeprosjektet og i samråd med Statsforvalter.

Kommunedirektørens kommentar:
Bestemmelse om terskler er gitt i § 7-1 g), ikke § 7-1 f). Ellers er kommunedirektøren positiv til endringene som er gjort, og støtter forslagsstillers vurdering.

Trosvikstranda Utvikling AS og Isegran Eiendom AS

Adkomst:
Det er essensielt at reguleringsplanen for Veumbekken-Holmen ivaretar en adkomstløsning for Trosvikstranda Utvikling (TU) sine eiendommer på Trosvikstranda vest. En transformasjon av Trosvikstranda vest ligger mange år frem i tid, og det ligger eksisterende bygningsmasse og parkeringsplasser som skal kunne nyttes frem til denne utbyggingen igangsettes. Hele Trosvikstranda vest har i dag adkomst fra Holmegata. Reguleringsplanen for Veumbekken-Holmen sanerer denne adkomsten, og erstatter den med en åpen bekkekulvert. For å komme til TU's eiendommer på Trosvikstranda vest, medfører foreslått løsning at man må krysse eiendom som i dag eies av Oven Eiendom AS. Det kan ikke være slik at øvrige grunneiere skal være avhengig av en privat avtale med Oven om adkomst til sine arealer, og det antydes at en slik avtale vil være vanskelig å få til. De forutsetter derfor at reguleringsplanen for Veumbekken-Holmen revideres slik at den sikrer en reell adkomstmulighet for TU's eiendommer på Trosvikstranda vest etter åpning/utbygging av Veumbekken.

Forslagsstillers kommentar:
Reguleringsplanen for Veumbekken-Holmen skal både legge til rette for åpning av Veumbekken og ivareta den planlagte utviklingen på Trosvikstranda. Området vest for kanalen er i planforslaget til Trosvikstranda avsatt til byggeområde. Det er bakgrunnen for hvorfor området ikke kan reguleres til veiformål. Regulering som midlertidig adkomst vil sikre at adkomst til Trosvikstranda vest opprettholdes til ny adkomst er etablert. Det er Fredrikstad kommune som vil ha ansvaret for å sikre midlertidig adkomst og bruk av området.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren ser utfordringen knyttet til adkomst til Trosvikstranda. Samtidig er det ikke åpenbart at det finnes bedre løsninger for adkomst til området. Etter kommunedirektørens vurdering er adkomst tilstrekkelig sikret i reguleringsplan for Veumbekken-Holmen. Eventuell alternativ og permanent adkomst til Trosvikstrandas vestlige del må sikres gjennom reguleringsplan for Trosvikstranda.

Reguleringsbestemmelse §8-3:
Trosvikstranda Utvikling AS og Isegran Eiendom AS er uenig i reguleringsbestemmelse § 8-3, og mener den bør tas ut. De reagerer på at krav til utforming gjøres juridisk bindende for den delen av Veumbekken som krysser Trosvikstranda, samtidig som det er utelatt for resterende del av trassen. Kommunen, Trosvikstranda Utvikling og forslagstiller for Veumbekken har sammen kommet frem til en breddeprofil som ivaretar det tekniske behovet, og som er sikret med formålsgrenser i plankartet. De mener sidearealer langs Veumbekken skal reguleres gjennom reguleringsplan for Trosvikstranda, og at bestemmelsen bryter med denne intensjonen.

Forslagsstillers kommentar:
Nord for Borggata er prinsipper fra landskapsplanen (som følger reguleringsplan som vedlegg) førende for utformingen. Sør for Borggata foreligger det ingen landskapsplan fordi den skal utarbeides i forbindelse med reguleringsplanen for Trosvikstranda. Reguleringsplanen for Veumbekken-Holmen skal imidlertid sikre at alle tekniske krav for framføring av infrastruktur i parkdraget ivaretas. Forslagstiller mener derfor at § 8-3 er en viktig del av planen og kan ikke tas ut.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering.
Bestemmelsen er i tråd med dialog om at tekniske løsninger løses gjennom plan for Veumbekken-Holmen, og vurderes ikke som unødig inngripende. Det anbefales ikke at reguleringsbestemmelsen fjernes.

Flomsikring:
Det stilles spørsmål ved planlagt flomsikring, ettersom terrenget på Trosvikstranda skal heves til kote +2,5 m. Dette kan skape problemer på Holmen. De påpeker videre at planlagt bebyggelse virker å ligge under flomsikker høyde.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget forholder seg til både den eksisterende, bevaringsverdige bebyggelsesstrukturen og flomsikring. Nye innfillprosjekter må tilpasses til omgivelsene. Der det ikke er mulig å heve bebyggelsen til 2,5 meter må den utformes slik at den tåler oversvømmelse, og dermed ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering.

Gjennomføring:
Reguleringsplanen for Veumbekken-Holmen legger en del begrensninger på utviklingen på Trosvikstranda. Slik planen er utformet vil utviklingen av flere kvartaler på Trosvikstranda måtte avvente til bekkeåpningen er gjennomført. Trosvikstranda Utvikling AS og Isegran Eiendom AS er innforstått med dette, men mener det er svært viktig at det ved vedtak av reguleringsplanen også sikres at tiltakene blir gjennomført. De er positive til åpning av Veumbekken, men vil ikke bli satt i en situasjon der Trosvikstranda blir liggende brakk fordi kommunen ikke har økonomi til å gjennomføre planlagte tiltak.

Forslagsstillers kommentar:
Kommunen jobber med finanseringen av prosjektet.

Kommunedirektørens kommentar:
Reguleringsplanen for Veumbekken-Holmen tar høyde for at Trosvikstranda kan utvikles uavhengig av eventuell åpning av Veumbekken.

<u>Huths gate 5 AS v/Jon Olsen</u>
Eieren av Huths gate 5 opplyser om dagens bruk av bebyggelsen og lurer på følgende:

- Vil det være mulig å fortsette næringsvirksomheten som holder til i bebyggelsen i dag?
- Kan areal på bakkeplan brukes til parkering i tilknytning til boliger?
- Skal det etableres publikumsrettet virksomhet i tilknytning til planlagt uteservering på Holmen Torg og skal det skje i deres lokaler?

- Skal parken gli over i et felles uteoppholdsareal på baksiden av deres eksisterende bygg ref. tegning på side 60 i planbeskrivelsen?

Forslagsstillers kommentar:
Forslagsstiller har gjennomført en felles befaring med grunneieren og kommunen. Planen forutsetter at den vestre delen av bebyggelsen rives.
Det er bebyggelsen i 2 etasjer som kan videreføres i sin helhet. Ved innvendig befaring er dette ikke like entydig siden det er ingen vegger mellom det som framstår som forskjellige bygningskropper fra utsiden. Det vil si at det må settes opp nye yttervegger når bebyggelsen rives.

Kommunen ønsker at første etasje mot torget skal utformes på en måte som kan bidra positivt til det offentlig rom. Ved bruksendringer eller nybygging settes det krav om etablering av publikumsrettet virksomhet i første etasje mot Holmen Torg. Intensjonen er at bebyggelsen langs parkdraget skal støtte opp under et levende byrom og dermed bidra til revitalisering av området.

Eksisterende virksomhet i bebyggelsen som ikke er berørt av riving, kan opprettholdes. Kommunen ved reguleringsavdelingen vil undersøke nærmere når kravet til utadrettet virksomhet vil slå ut, med tanke på at det må etableres nye yttervegger for å opprettholde dagens virksomhet etter riving.

Reguleringsplanen åpner for boliger. Boliger vil kreve uteoppholdsareal for boligene på bakkeplan. Småhuskvartalene er lite egnet for parkering, og det er derfor kun satt maksimumskrav for bilparkering, som vil si at det ikke er satt krav til etablering av et minste antall parkeringsplasser på eiendommen.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren vurderer spørsmålene som grundig besvart, og har ikke mer å tilføye.
<u>Gordon Ryan</u>
Gordon Ryan synes dette er en utmerket plan, og at det allerede har tatt smertefullt lang tid å få den i gang. Han ser frem til at planen blir gjennomført uten ytterligere forsinkelser. Han mener at fordelene med planen, som sikker sykling, biologisk mangfold, vakre omgivelser, økt byopplevelse og beskyttelse mot flom, overveier eventuelle negative konsekvenser for noen.

Forslagsstillers kommentar:
Forslagsstiller takker for kommentaren og jobber med gjennomføring av planen uten flere forsinkelser.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til orientering.

<u>Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & CO på vegne av Arne Nilsen Eiendom AS</u>
Arne Nilsen Eiendom AS er hjemmelshaver til Gelertsens gate 7, Holmegata 7 og Holmegata 9.

Adkomst til Gelertsnes gate 7:
Advokaten hevder at adkomsten til Gelertsens gate 7 er lite omtalt i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:
Gelertsens gate 7 har i dag adkomst via det offentlige gatenettet. Dette videreføres i planforslaget. Opparbeidelse av en gjennomgående kjørebane i Gelertsens gate er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene blant annet for å ivareta adkomsten til næringsvirksomheten i anleggsperioden.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering.

Parkering ved Gelertsens gate 7
Gateparkeringen er av stor betydning for næringsdriften på eiendommen, og det fremstår usikkert for Arne Nilsen Eiendom AS hva reguleringsplanen innebærer i forhold til dagens og fremtidige parkeringsmuligheter - også med tanke på eventuell endring til boligformål slik reguleringsplanen åpner for.

Forslagsstillers kommentar:
Reguleringsplanen sikrer veiareal som skal utformes til en bygate. Plassering av kantsteinsparkering er illustrert i planbeskrivelsen (både i Gelertsens gate og i Huths gate) og vil detaljeres videre i forbindelse med byggeplan for området. Kantsteinsparkering i offentlige rom vil ikke kunne øremerkes til en privat virksomhet eller bolig.

Reguleringsplanen åpner for at bebyggelsen på felt K3-5b kan rives og at området kan brukes til parkering i forbindelse med næringsvirksomhet på nabotomten. Tanken var å imøtekomme ønsket til grunneieren om parkering i tilknytning til eksisterende rørleggerbedrift. Men eiendommen er solgt og muligheten framstår nå som mindre realistisk.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentar.

Holmegata 7 og 9
Merknadshaver stiller spørsmål til om det vil være mulig å opprettholde gjeldende næringsdrift på stedet. De viser til at krysset Holmegata x Borggata vil slutte å eksistere og at det dermed tilsynelatende ikke vil være mulig å opprettholde gjeldende næringsdrift. Dette med mindre det reguleres inn en adkomst via Holmegata slik det er i dag.

Forslagsstillers kommentar: Næringseiendommen i Holmegata 7 og 9 vil miste kjøreadkomst under anleggsperioden. Når grøntdraget står ferdig tillates kjøreadkomst til eiendommene via gang- og sykkelveien. Men virksomhet som genererer mye trafikk eller tungtrafikk, kan ikke reetableres i området.

Kommunedirektørens kommentar: Reguleringsplanen begrenser mulighetene til å etablere nye virksomheter som generer særlig trafikk. Samtidig er intensjonen å muliggjøre videreføring av nåværende formål. For øvrig støttes forslagsstillers kommentar.

Håvard Hoff-Hansen på vegne av Bjørn Arvid Larsen og Camilla Pedersen, Hjørnerødgata 17
Eiendommen vil miste arealet mot veien, og uthus som er plassert på eiendommen må rives. Grunneieren ønsker dialog med forslagsstiller for å vurdere framtidig avgrensning av boligformål, byggegrense, og mulighet for plassering av nytt uthus.

Forslagsstillers kommentar:
Forslagsstiller har gjennomført en felles befaring med eierne til Hjørnerødgata 17 og kommunen, hvor løsninger for plassering av et nytt uthus ble diskutert. For å ivareta grunneiernes interesser i større grad er formålsgrensen i nord, mellom boligformål og park, justert. Byggegrensen mot vest opprettholdes. Den gjelder hele planområdet for å sikre at de private hagene bidrar til et grønt preg av framtidig parkdrag i Holmegata.

Kommunedirektørens kommentar:
Innspillet om dialog er etterkommet, og det er foretatt endringer som imøtekommer naboene. Kommunedirektøren støtter ellers forslagsstillers kommentar.

June Haugen Welo, Hjørnerødgata 15
Hjørnerødgata 15 har adkomst fra Hjørnerødgata, men grenser også til Holmegata og er berørt av eiendomsinngrep langs Holmegata.

Welo er uenig i reguleringsplanforslaget både basert på generelle betraktninger og i forhold til egen eiendom. Hun mener bekkeåpningen kan gjennomføres uten etablering av grøntdraget. Hun ber om at det utredes alternativer med ulikt omfang og konsekvenser. Hun mener at vedlikeholdsansvaret for det nye anlegget bør sikres gjennom tydelige bestemmelser i reguleringsplanen, med konkrete krav til vedlikeholdsrutiner. Hun føler at hun ikke ble hørt i tidligere høringer og peker på negative konsekvenser for sin eiendom som hun mener er:

- Unødvendig stort arealbeslag.
- Permanent tap av kulturhistoriske verdier.
- Permanent tap av etablert vegetasjon og hageareal.
- Begrensninger og tap av potensialet for fremtidig utvikling av eiendommen.
- Forringet bruks-, bo- og livskvalitet.

Hun foreslår å redusere gangarealet til 2 meter på østsiden av bekken for å unngå arealinngrep i eiendommen. Hun mener at det fremlagte perspektivet ikke viser den planlagte situasjonen, og etterlyser en oppdatert illustrasjon. Welo mener at friområdet på sørsiden av hennes tomt representerer betydelig bynær naturverdi med biologisk mangfold og rikt fugleliv, og at parkeringen som er foreslått etablert i området vil medføre betydelige ulemper for hennes eiendom.

Forslagsstillers kommentar:
Forslagsstiller har gjennomført et omfattende arbeid som belyser alternativer, konsekvenser og kostnader. Etablering av en åpen kanal vil få konsekvenser for omgivelsene. Det har vært en grundig vurdering, med påfølgende bystyrevedtak, blant annet om at nødvendige inngrep i bevaringsverdig bygningsmiljø må aksepteres for etablering av en åpen kanal som tilfredsstiller krav til 200-årsflom i planområdet. Etablering av parkdraget i forbindelse med åpning av Veumbekken er et viktig avbøtende tiltak for inngrep i nærmiljøet. Krav om 200-årsflom i henhold til dagens regelverk krever en minstebredde på kanalen som foreslått. I tillegg er det behov for infrastruktur under bakken både vest og øst for kanalen, noe som beslaglegger areal på begge sider av kanalen. Forslagsstiller foreslår ikke mer inngrep i annenmanns eiendom enn det gjennomføringen av prosjektet krever. Se også typisk snitt fra forprosjekt til byggeplan.

Forslagsstiller har forståelse for at det oppleves uheldig at etablert vegetasjon blir berørt. Gjennomføring av prosjektet, særlig spunting og etablering av infrastrukturanlegg under bakken, vil kreve noe arealbeslag for å sikre anleggsgjennomføringen. Fredrikstad kommune vil følge opp grunneier i forbindelse med behov for erverv. Grunneier har krav på å få dekket sitt økonomiske tap som følger av inngrepet.

Friområdet sør for Huths gate er en gressplen med to bjørketrær. Den østre hengebjørken har størst verdi av de to bjørketrærne, og skal bevares og sikres i anleggsperioden. Vi kan ikke se at etablering av offentlige parkeringsplasser i tilknytning til Glommensgate vil påvirke eiendommen negativt.

Vi mener derimot at det vil påvirke eiendommen positivt at bil- og tungtrafikk i Holmegata utgår og veien transformeres til en blågrønn forbindelse for myke trafikanter.

Kommunedirektørens kommentar:

Planlagte tiltak kan gi enkelte negative konsekvenser for berørte grunneiere, men vurderes samlet sett å gi positive virkninger, også utenfor planområdet. Kommunedirektøren støtter ellers forslagsstillers kommentarer.

Griff på vegne av Oven Eiendom AS
Eiendommen til Oven Eiendom ligger på Trosvikstranda. Innspillene fra Oven Eiendom gjelder hovedsakelig planforslaget for Trosvikstranda, men høringsuttalelsen er også sendt til høring av planforslag for Veumbekken-Holmen siden planene overlapper hverandre. Oven Eiendom etterlyser en likeverdig behandling av grunneiere og aktører i planområdet for Trosvikstranda. Innspillene som berører planen for Veumbekken-Holmen er gjengitt under.

Bredde og lokalisering av grøntdraget:
Merknadshaver mener at parkdraget langs Veumbekken er bredere og sideforskjøvet i forhold til kommuneplanen. De etterlyser en rimelig fordeling av det som reguleres som byggbar tomt og offentlig formål.

Forslagsstillers kommentar:
I kommuneplanens arealdel er grøntdraget omtalt som grønn korridor og illustrert som rød stiplet linje i påvente av videre detaljering i samspill med ny bebyggelse. Grøntstrukturen skal normalt være 30 meter bred. Dette var også utgangspunktet for planforslaget for Veumbekken, da det ble lagt ut på høring i 2015. Med bakgrunn i bystyrevedtak fra 2021 ble planen for Veumbekken-Holmen tilpasset planforslaget for Trosvikstranda. Tilpasningene innebærer blant annet en reduksjon av tverrsnittet til 21 meter (som ivaretar framføring av teknisk infrastruktur) og en endret linjeføring av kanalen. Eksisterende bebyggelse blir ikke berørt.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentar.

Midlertidig adkomst:
Grunneieren foreslår at adkomst fra vest etableres i forbindelse med utbygging av Veumbekken for å unngå midlertidig adkomst via egne tomter.

Forslagsstillers kommentar:
Adkomst fra Borggata i vest vil berøre eksisterende bebyggelse og bør derfor skje samtidig med utbygging av Trosvikstranda.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentar.

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

Konsekvenser for sosial bærekraft
Planforslaget innebærer stenging av Holmegata som kjørevei, og etablering av nye gang- og sykkelveier langs bekkeåpningen. Dette vil gi redusert fremkommelighet for kjøretøy, men økt fremkommelighet for gående og syklende. Sammenhengende grønnstruktur, samt bedre bokvalitet og større mangfold i boligtilbud vil kunne bidra til bedre levekår i området.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

I tillegg til opparbeidelse av parkdraget i Holmegata vil planforslaget medføre behov for grunnerverv, eiendomskjøp og erstatning. Store deler av kostnadene for åpning av Veumbekken i Holmegata forutsettes dekket av vann- og avløpsmidler.

Det er et grensesnitt for hvilke kostnader som skal finansieres av avløpssektoren og hvilke kostnader som er av mere parkmessig karakter. Det som er av mer parkmessig karakter/byutvikling må finansieres av andre midler. Selve bekkeåpningen med tilhørende eiendomsinngrep er forutsatt finansiert med VA-midler, da dette er vurdert til å være nødvendig for å sikre en fremtidsrettet overvannshåndtering. Åpning av bekkeløpet er derfor ikke avhengig av byutviklingsmidler for å bli gjennomført.

Økt andel grøntareal og åpning av Veumbekken vil medføre økte utgifter for drift og vedlikehold.

Fordeling av kostnader for bekkeåpning på Trosvikstranda og etablering av kulvert under Borggata vil løses i utbyggingsavtale med utbygger på Trosvikstranda.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Planforslaget legger til rette for byomforming og bedre overvannshåndtering i Holmenområdet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Planforslaget åpner for en forlengelse av den grønne korridoren som strekker seg fra Veum og ned mot Gamle stadion. Med realisering av plangrepet vil det introduseres ytterligere grøntareal gjennom Holmen. Økt beplantning med trær samt åpning av bekk med eventuelle sandbanker i bekkeløpet vil gi bedre forhold for naturmangfoldet i området.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant i saken.

Vurdert for uttalelser i rådene
Det er mottatt uttalelser fra eldrerådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Vurdering
Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er godt gjennomarbeidet og ivaretar interesser både innenfor og utenfor planområdet på en god måte. Planforslaget vurderes å være både et viktig infrastrukturprosjekt, men også et byutviklingsprosjekt som vil kunne gi stor samfunnsnytte. Planarbeidet har pågått over lang tid, og det er lagt stor vekt på informasjon, samhandling og medvirkning både med berørte private interesser, næringsinteresser og med statlige og regionale myndigheter. Dette har medført et planarbeid som balanserer og ivaretar hensyn som klimaendringer, næringsinteresser, bevaringsinteresser, folkehelse, boligmiljø og sikkerhet på en god måte.

Planforslaget er i tråd med overordnende planer, og vurderes å være i tråd med overordnede statlige og regionale føringer og retningslinjer.

Planforslagets bestemmelser om vern av bygningsmiljø bygger i stor grad på oppdaterte versjoner av bestemmelser fra gjeldende reguleringsplan (reguleringsplan for Holmenområdet, vedtatt 08.06.1979, planID 120). Oppdateringen av bestemmelsene går delvis ut på fjerning av krav som innebærer tillatelse fra utvalg eller myndigheter som ikke lenger finnes. Tydeliggjøring av bestemmelser, krav til tilpassing og utforming, samt ytterligere vern av spesifikke bygg gir mer forutsigbare føringer for hva som kan opparbeides

på Holmen. Kommunedirektøren mener planforslaget sikrer de kulturmiljøhensyn som gjeldende plan sikret, samtidig som det gir betydelig bedring i forutsigbarheten for utviklingsmuligheter innenfor planområdet. Kommunedirektøren mener denne forutsigbarheten vil være gunstig både for tiltakshavere og kommunen.

I utkast til planforslag fra 2021 ble det foreslått et 32,5 meter bredt parkdrag gjennom Trosvikstranda. Dette skulle ivareta bekkeåpningen, gang- og sykkelveier, opphold og grønnstruktur, samt teknisk infrastruktur. Etter vedtak fra 2021 (sak 2/21), da bystyret vedtok at planarbeidene for Veumbekken-Holmen og Trosvikstranda skulle samordnes, har dette blitt endret til en minimumsbredde på 21 meter. Dette skal sikre areal til bekkeåpning, gang- og sykkelveier og teknisk infrastruktur. En minimumsbredde på 21 meter fordrer at teknisk infrastruktur blir lagt i kulvert på minimum en side av bekken. Avklaringer av nødvendig bredde på rommene rundt bekkeåpningen for å sikre tilstrekkelig areal til grønnstruktur og park vil gjøres i forbindelse med behandling av reguleringsplan for Trosvikstranda. Det samme gjelder byggehøyder for fremtidig bebyggelse på Trosvikstranda.

Slik det fremgår av trafikkanalysen for Veumbekken-Holmen vil en stenging av Holmegata medføre en endring i trafikkmønster i og rundt Holmenområdet. Åpning av Veumbekken vil fjerne all trafikk fra den delen av Holmegata som stenges. Veier og gater på begge sider av bekkeåpningen vil sannsynligvis få økte trafikkmengder da disse vil måtte bli benyttet i større grad for adkomst enn dagens situasjon. Noe av gjennomgangstrafikken vil også kunne forskyves til Oslogata. Stenging av Holmegata vil medføre at det som i dag er et travelt kryss (Holmegata x Borggata) slutter å eksistere, dette kan bidra til mindre kødannelse i forbindelse med utkjøringer på Borggata, og vil gjøre Borggata mer oversiktlig for kjørende og myke trafikanter. Samtidig vil etablering av gang- og sykkelveier langs Veumbekken kunne øke mengden myke trafikanter som krysser Borggata.

<u>Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12.</u>
Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet som berører naturmangfold. Planbeskrivelsen inneholder en vurdering av forholdet til naturmangfoldloven, som kommunedirektøren slutter seg til.

<u>Endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn</u>
Plankart
Formålsgrenser i plankartet har blitt justert ved Hjørnerødgata 17, mellom B9 og GP6, for å tilrettelegge bedre for opparbeidelse av uthus som må rives på nordsiden av tomten. Denne endringen ble gjort etter innspill fra grunneier, og vurderes som en hensiktsmessig endring som i større grad ivaretar nabos interesser.

Reguleringsbestemmelser
§4.8: Det er tillagt ny bestemmelse for å sikre tilkoblingen til fjernvarme. Dette er en gjengivelse av bestemmelse som tidligere har ligget inne i kommuneplanens arealdel.

§7.1b): Bestemmelsen er tillagt ordlyd for å sikre bredde på gang- og sykkelvei. Ordlyden er en gjengivelse av ordlyd i bestemmelser for Trosvikstranda, og er tillagt som tilsvar på uttalelser om samkjøring mellom reguleringsplanene.

§7.1f) og §7.2: På bakgrunn av uttalelsen fra Østfold fylkeskommune er det tillagt ny bestemmelse 7.1e) og ny ordlyd i §7.2. Bestemmelsene sikrer i større grad kvaliteter for barn og unge, og sikrer bedre tilgjengelighet til vannet.

§7.1g): Ny bestemmelse er tillagt for å tilrettelegge for at ørret lettere kan gyte i Veumbekken og kommer som svar på uttalelsen fra Norges jeger- og fiskerforbund Østfold.

Geoteknisk notat - områdestabilitet

Notatet om områdestabilitet er revidert, og data fra grunnundersøkelser utført i 2024 er innarbeidet. Konklusjonen er uendret.

Alternative løsninger
Det ble i bystyret 11.12.2025, sak 208/2025, «Budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029 for Fredrikstad kommune» fremmet følgende verbalforslag:

«Kommunedirektøren bes legge fram en sak som viser alternative måter å løse overvannshåndteringen på Holmen-området og rimeligere gjennomføring av Veumbekkenprosjektet. Saken legges fram for bystyret våren 2026.»

I forbindelse med vedtak i planutvalgets behandling av planforslaget for Veumbekken-Holmen 26.09.2024, saksnr. PS73/24, ble det utarbeidet et notat som belyser hvilke muligheter man har om man ikke åpner bekken, og hvilke konsekvenser dette vil ha (se vedlegg «notat til planutvalget datert 25.10.2024). Det ble også bedt om å legge frem oppdaterte økonomiske analyser. Det ble i notatet også utredet alternativer til åpen kulvert. Alternativene til åpen kulvert er enten å ikke gjøre noe, eller eventuelt å etablere en lukket kulvert. Notatet inneholder blant annet følgende vurderinger av de forskjellige alternativene:

0-alternativet
Det gjennomføres ingen tiltak, men man følger opp skadeutviklingen på kulverten. Kulverten kan da bli stengt på kort varsel. Midlertidige tiltak kan gjøres, men det vil være kostnadskrevende. De utbedringer som gjøres vil være tapte kostnader når man en gang skal skifte ut kulverten.

I tillegg får man heller ikke ryddet opp i de vann- og avløpstekniske forholdene i området. Dagens kulvert har ikke god nok kapasitet og det vil da medføre flomskader/tilbakeslag ved større nedbørstilfeller.

Alternativ 1
Bygge en kulvert uten å rive hus. Området vil fortsatt være utsatt for flomskader. Kommunen vil risikere å få erstatningsansvar da den ikke er dimensjonert i henhold til TEK17.

Alternativ 2
Bygge en kulvert dimensjonert i henhold til TEK 17. Det vil bli en bredere konstruksjon og mest sannsynlig vil det bli en dyrere konstruksjon. Med denne løsningen er det sannsynlig at det må rives flere hus enn i alternativ 3. Det vil være behov for vann- og avløpsanlegg på to sider av kulverten. Det vil da være utfordrende å bygge nytt over konstruksjonen. Alternativet vil være å bygge en vanntett gangbar kulvert under bygningene som er kostbar.
Det kommer en del partikler i bekken i form av avrenning fra områdene oppstrøms. Dette vil kunne sedimentere i kulverten. Det vil være utfordrende å fjerne de sedimenterte massene i en lukket kulvert.

Alternativ 3
Dette er planforslagets løsning. Den åpne kanalen er dimensjonert i henhold til krav og man får ryddet opp i de vann- og avløpstekniske forholdene i området. Fjerning av sedimenter i den åpne kanalen kan utføres med maskiner som står på sidearealene langs den åpne kanalen. Tiltaket vil også gi en merverdi til området ved blant annet å fremme gang- og sykkeltrafikk.

Vurdering
Kommunedirektøren mener en løsning i tråd med planforslaget vil være best med tanke på overvannshåndtering, bymiljø og økonomi.

Konklusjon

Planforslaget har vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn, og innkomne faglige råd og merknader er hensyntatt på flere punkter. Endringer vurderes ikke som så omfattende at det vil være behov for ny høring og nytt offentlig ettersyn.

Det foreligger ingen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes.

Fra: West-Land AS[post@west-land.no]
Sendt: 07.04.2026 23:38:54
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: helge@adv-bs.no[helge@adv-bs.no]; adv@adv-bs.no[adv@adv-bs.no]; kjell@west-land.no[kjell@west-land.no];
Tittel: Klage på vedtak - Holmenplanen - Veumbekken

Fredrikstad kommune
Plan og byggesak / arealplan

KLAGE PÅ VEDTAK – HOLMENPLANEN / VEUMBEKKEN

KRAV OM OPPSSETTENDE VIRKNING

Det vises til vedtak i Fredrikstad kommunestyre vedrørende Holmenplanen / Veumbekken den 19.03.2026.

Det kreves at vedtaket ikke iverksettes før klagen er behandlet, jf. forvaltningsloven § 42.

1. Innledning og klagegrunnlag

Vedtaket påklages i medhold av forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Det gjøres gjeldende at vedtaket er ugyldig som følge av vesentlige saksbehandlingsfeil, manglende utredning,
usaklig forskjellsbehandling og brudd på grunnleggende rettsregler.

2. Manglende utredning av sentrale forhold

Det foreligger ikke dokumentasjon for at sentrale forhold er tilstrekkelig utredet, herunder:

- konsekvenser for berørte eiendommer
- adkomst, funksjonalitet og utnyttelse
- økonomiske konsekvenser og gjennomførbarhet
- konkrete og dokumenterte alternativer

Forholdene er påpekt over lang tid, herunder ved advokatuttalelse av Bjørge Skaaraas Co AS v/Helge Skaaraas dat. 18.09.2015 samt senere møter,
samtaler og innspill, uten at dette er fulgt opp.

Dette er i strid med forvaltningsloven § 17 og plan- og bygningsloven § 4-2.

3. Manglende realisme og uklart finansieringsgrunnlag

Planen fremstår ikke som realistisk gjennomførbar.

Det foreligger ikke:

- dokumenterte kostnadsoverslag basert på entreprenør eller ekstern fagkompetanse
- etterprøvbar finansieringsmodell
- klar avgrensning mellom VA-tiltak og byutvikling

Det fremstår som at et VA-tiltak benyttes som begrunnelse for et omfattende byutviklingsprosjekt uten nødvendig rettslig og økonomisk
avklaring og det fremkommer ikke som en alternativ løsning på tidligere overvannsproblematikk at dette nå ledes via tunell fra Ambjørnrød/
Hjørnerød via en tunell til Ørebekk, slik at prosjektet kunne vært redusert til å bygge en ny kanal (noe større) om det var slik at denne var dårlig.

Dette er også oversendt prosjektgruppa i en egen redegjørelse fra SG Arkitekter AS v/ Jon Tore Grimsrud (ettersendes men ligger i saken)

På denne måten kunne man sluppet sanering av dagens eiendommer i et slikt omfang man ser av dagens plan.

Slik prosjektet fremstår er det i størst grad som et byfornyelse prosjekt, med nødvendig VA utbedring.

4. Manglende gjennomførbarhet og beslutningsgrunnlag

Det foreligger ikke tilstrekkelig avklaring av:

- innløsning av eiendommer
- fremdrift og gjennomføring
- konkrete konsekvenser for berørte eiere

Planen er vedtatt på et uavklart og mangelfullt grunnlag.

5. Uforholdsmessige inngrep og eiendomsvern

Planen innebærer betydelige inngrep, herunder riving av deler av eiendom og påføring av tilpasningskostnader.

For eiendom Seierstensgata 18 innebærer planen blant annet:

- riving av boder og deler av bygningsmasse
- krav til tilpasning til ny struktur
- økonomiske belastninger uten avklaring

Det ligger langsiktige føringer til planen der man ønsker å oppnå større innvendig arealer i kvartalet, men løfter ikke opp hvem som skal bære de kostnaden som nå

ser
ut
til
å
overføres
grunneier
spes.
i
Seierstensgata,
samtidig
som
man
reduserer
utviklingspotesialet
i
en
ny
Holmegata
16/18.

Dette reiser spørsmål om brudd på Grunnloven § 105 og EMK P1-1.

6. Usaklig forskjellsbehandling, inkonsistent regulering og økonomisk ødeleggende

Sammenlignbare eiendommer behandles ulikt uten saklig begrunnelse, herunder:

- enkelte eiendo mmer rives, mens andre kan påføres tilpasni ngsplik

t

- ulik utnyttelsesgrad og reguleringsregime
- nye begrensninger i forhold til eksisterende struktur

Utdyping – vesentlig reduksjon i utnyttelsesgrad og rettslige mangler ved reguleringsplanen

Den vedtatte reguleringsplanen for området rundt Seierstensgata 18 innebærer en vesentlig og inngripende reduksjon i

utnyttelsesgrad sammenlignet med både tidligere planstatus, eksisterende bebyggelse og fast etablert praksis i området.

For Seierstensgata 18 medfører planen at eiendommen i realiteten ikke lar seg videreutvikle eller tilpasse uten uforholdsmessig

store kostnader. Krav til ny orientering, eksponerte gavlflater mot Veumbekken og geometriske tilpasninger som 45-graders

hjørneløsninger bryter direkte med eksisterende bygningsstruktur og gjør en forsvarlig tilpasning praktisk og økonomisk urealiserbar.

Tiltakene innebærer i realiteten at eksisterende bygningsmasse må rives for å oppnå reguleringsmessig samsvar.

Tilsvarende rammes også nyere bebyggelse, herunder Seierstensgata 13, som forutsettes fjernet som følge av planens utforming.

Videre berører planen Seierstensgata 15, en historisk og arkitektonisk verdifull eiendom som i dag inngår naturlig i områdets struktur

og utnyttelse. Planen griper dermed ikke bare inn i utviklingsmuligheter, men også i eksisterende, velfungerende og stedstilpasset bebyggelse.
Dvs. at man etter den nye planen ikke kan bygge tilsvarende dette bygget når ny eiendomsstruktur skal oppføres, her skal man etter

planen ha
maks to etasjer med saltak.

Den samlede virkningen av planen er en klar nedbygging av utnyttelsesgrad og en betydelig reduksjon av eiendommenes økonomiske

og funksjonelle verdi. Dette representerer et vesentlig avvik fra tidligere reguleringsregime og faktisk arealbruk, uten at det foreligger

tilstrekkelig saklig begrunnelse eller dokumentert behov.

Planen fremstår dermed i strid med sentrale rettslige prinsipper i plan- og bygningsretten, herunder:

- Forholdsmessighetsprinsippet – inngrepene er klart uforholdsmessige sett opp mot de hensyn planen skal ivareta
- Forutberegnelighet og berettigede forventninger – eksisterende eiere rammes urimelig hardt uten at det er gitt tilstrekkelig
  forankring i tidligere planer eller praksis
- Krav til forsvarlig planprosess og utredning – jf. plan- og bygningsloven §§ 4-2 og 12-7, hvor konsekvenser for eksisterende
  bebyggelse og økonomisk bærekraft ikke er tilstrekkelig belyst

Videre reiser planen spørsmål om den i realiteten utløser et indirekte rivningspress uten at dette er eksplisitt behandlet eller kompensert,

noe som kan være i strid med grunnleggende rettssikkerhetshensyn og kan gi grunnlag for erstatningsrettslige vurderinger.

På denne bakgrunn fremstår reguleringsplanen som rettslig mangelfull, utilstrekkelig begrunnet og i strid med både gjeldende praksis og
de grunnleggende prinsipper som skal sikre en balansert, forutsigbar og forsvarlig arealforvaltning.

Dette fremstår som inkonsistent og i strid med krav til likebehandling.

7. Manglende helhetlig planlegging – vilkårlig saksbehandling

Det er fra kommunens side uttalt at grunneier selv kan søke om riving for å oppnå en bedre løsning.

Dette viser at kommunen er kjent med planens svakheter, men unnlater å håndtere disse i planarbeidet.

Ansvar skyves dermed over på private grunneier(e).

Dette er uforenlig med krav til forsvarlig planlegging og fremstår som vilkårlig myndighetsutøvelse.

8. Ignorering av dokumenterte alternative løsninger

Det er fremlagt konkrete forslag til:

- helhetlig kvartalsstruktur
- adkomstløsninger via Seierstensgata 16/18 til Holmegata 16 og 18 der disse eiendommer kunne fått adkomstmulighet via

planlagt
passasje fra Seierstensgata blir man nå overlatt til gangpassasje via Veumbekken til nye eiendommer Holmegata 16 og 18.

Dette er dokumentert gjennom dialog med prosjektgruppen. (referat)

Det fremgår ikke at dette er vurdert på tilstrekkelig måte og det virker faktisk her som om at dette bevist er vurdert overlatt til gårdeier West-land AS.

Dette utgjør en selvstendig saksbehandlingsfeil.

9. Økonomiske konsekvenser og risiko

Planen vil kunne medføre betydelige økonomiske konsekvenser, herunder:

- direkte kostnader
- redusert utnyttelse
- verdiforringelse
- investeringsrisiko

Det tas uttrykkelig forbehold om krav om erstatning.

10. Krav om oppsettende virkning

Det kreves at vedtaket ikke iverksettes før klagen er behandlet.

Gjennomføring vil kunne medføre irreversible inngrep og betydelig økonomisk tap.

11. Videre oppfølging

Saken vil bli fulgt opp ved advokatfirmaet Bjørge Skaaras & Co AS v/Helge Skaaraas.

Det tas forbehold om:

- ytterligere anførsler
- ettersendelse av dokumentasjon
- oversendelse til Statsforvalteren
- oversendelse til kulturminnemyndigheter
- vurdering av rettslige skritt

12. Påstand

Vedtaket er ugyldig og må oppheves, subsidiært behandles på nytt på grunnlag av en fullstendig og forsvarlig utredning.

Vi forbeholder oss retten til ytterligere anførsler relatert til saken, vedtaket av planen, samt all tidligere korrespondanse
samtaler og referater etc.

Med vennlig hilsen

West-Land AS

Øivind Halland Kristiansen
Mobil: 911 00 096

Vedlegg;

1. Brev til Fredrikstad kommunestyre 18.03.2026 fra West-land AS
2 Brev fra advokat Bjørge Skaaraas & Co AS dat. 18.09.2015

Til: Statsforvalteren i Østfold
Via: Fredrikstad kommune

Deres ref. 2013/24404-288 (OIIKRI) Vår ref. ØHK Fredrikstad, 06.05.2026

Sak: Klage på egengodkjent detaljregulering for Veumbekken – Holmen (arealplanID 1099) Vedtak: Fredrikstad bystyre 19.03.2026 (meddelt 13.04.2026)

Det vises til ovennevnte vedtak, som med dette påklages i medhold av forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagen bygger på at vedtaket er beheftet med vesentlige rettslige mangler, herunder manglende utredning, sviktende beslutningsgrunnlag, uforholdsmessige inngrep overfor berørte eiendommer, samt forhold som reiser spørsmål etter grunnleggende forvaltningsrettslige prinsipper og eiendomsvernet.

Det vises i denne forbindelse til omfattende tidligere korrespondanse, innspill, møter, befaringer og juridiske vurderinger i saken, herunder forhold som etter klagers syn ikke er tilstrekkelig vurdert eller hensyntatt i planprosessen eller vedtaket.

Oppsettende virkning

Det anmodes om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig behandlet, jf. forvaltningsloven § 42, da gjennomføring vil kunne medføre irreversible inngrep og betydelig økonomisk tap.

Ettersendelse av dokumentasjon

Det varsles at saken vil bli ytterligere utdypet.

Det vil bli ettersendt:
- samlet dokumentasjon
- tidligere korrespondanse, møtereferater og innspill
- juridiske vurderinger
- øvrige relevante forhold knyttet til saken

Dette vil skje etter gjennomgang med vårt advokatkontor.

Klager forbeholder seg retten til å fremme ytterligere anførsler, herunder alle forhold som tidligere er påpekt eller diskutert i saken, samt øvrige relevante rettslige og faktiske forhold.

Åsveien 15
1712 Grålum
Tel: 69890090
Mob: 91100096
Org.nr. 951674168
post@west-land.no

Videre oppfølging og kommunikasjon

Saken vil bli fulgt opp av:

Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS
v/ advokat Helge Skaaraas
St. Marie gate 107
1706 Sarpsborg

All videre korrespondanse i saken bes rettet til advokatkontoret, med kopi til undertegnede.

cMed vennlig hilsen

West-Land AS

Øivind Halland Kristiansen
Mobil: 911 00 096

AS WEST-LAND
WL
AS WEST-LAND

West-Land AS

Fredrikstad kommune
Virksomhet Regulering og byggesak
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no

Grålum 21.09.2015

HØRINGSUTTALELSE TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING VEUMBEKKEN – HOLMEN. WEST-LAND AS.

Jeg eier gjennom selskapet West-Land AS eiendommene Holmegata 16 A-B, Holmegata 18 A-B, Seierstensgate 18 A-E og Seierstensgata 16 samt Borggata 18. Alle eiendommene omfattes av forslaget til reguleringsplan for Veumbekken – Holmen og innehar 16 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Jeg har ingen innvendinger til at Veumbekken åpnes og at det tas reguleringsmessige skritt til å få fortgang på utviklingen av Holmen-området. Tvert i mot er det en ønskelig utvikling. Men jeg har lenge vært usikker på om de grep som ble varslet ifm oppstart av planprosessen sikrer en god nok utvikling av området. Jeg er også usikker på om planen i det hele tatt er realiserbar. Dersom planene for åpning av bekken ikke blir realisert, risikerer man i stedet at rivningstrusselen i planen vil være et hinder for utvikling og føre til forfall.

I planforslaget er eiendommene Holmegata 16 A-B, Holmegata 18 A-B foreslått revet. Det samme gjelder Borggata 18. Ellers er det foreslått revet bakgård i Seierstensgata 18, samt samtlige boder. Slik planen fremstår mister Seierstensgata18 inngangsparti til 2. etg. samt ½ part av første etasje og dette får derfor betydelige konsekvenser for denne eiendommen. Rivningen av ovennevnte innebærer at Seierstensgate 18 blir stående mot Holmegata med gavlvegg på hovedhus mot bekkedrag Seierstensgata/Holmegata. Særpreget i området og kvartalsstrukturen blir her ødelagt.
Borggata 18 er en kombinert bolig og næringseiendom, der næringsdelen er 100% rehabilitert og fasader og vinduer til 2. etg. er oppgradert og støyisolert for et par år tilbake. Eiendommen er bestående av 2 leiligheter og 1 næringseiendom. Holmegata 16 A er også kombinert bolig og næringseiendom. De øvrige eiendommene er boligeiendommer. Holmegata 16 A-B, Holmegata 18 A-B, samt Seierstensgata 18 A-B er nylig renovert og er i meget god stand og inneholder i alt 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

For å få disse forholdene belyst, har jeg bedt SG arkitekter og Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas utarbeide hvert sitt notat. Disse notatene vedlegges.
Basert på deres notater og de tanker jeg selv har gjort meg om reguleringsforslaget, kan jeg ikke gi min tilslutning til planforslaget. Dette skyldes flere forhold bl.a.:

- Det fremstår som unødvendig å rive husrekken på østre side av Holmegata.
- Planene for åpning av bekken med etablering av tilhørende bypark er så ambisiøs at det er tvilsomt om planen er realiserbar.

Åsveien 15
1712 Grålum
Tel: 69140751
Mob: 91100096
Fax: 69129777
Org.nr: 951674168
post@west-land.no

- Planen for tilstøtende arealer baseres på ønsket om bevaring hvor prinsippet om nytt for gammelt styrer arealutviklingen.

Jeg berører disse punktene fortløpende nedenfor:

1. Behovet for å rive husrekka i østre del av Holmegata er belyst i begge de to vedlagte notatene. Jeg viser til disse.
   SG arkitekter mener det er totalt uakseptabelt å rive bygningsrekken. Iflg. SG inneholder fasaderekken noe av de mest typiske bygningene på Holmen. Rivning er derfor uakseptabelt ut fra et bygningsmiljø- historisk perspektiv. De fremhever også at rivning blottlegger fasader, gårdsrom og trappeløp som aldri har vært ment som del av det offentlige rommet og de betegner derfor rivningen som et brutalt grep i strid med intensjonene om å forskjønne og bevare området. SG anfører ellers at reguleringsbestemmelsen inneholder så mange restriksjoner på nybygging (høyde, fasadelengde etc.) at det vil bli problematisk å bygge på tomtene.
   SG arkitekter har derfor sett på om man kan realisere planens intensjoner innenfor tverrsnittet mellom bebyggelsen på begge sider av gaten. De har funnet frem til løsninger som er realiserbare og som etter mitt skjønn vil fungere godt. Deres løsningsforslag er basert på samme bredde for bekken som fremgår av planforslaget. SG's løsning fremgår i vedleggets bilag 3.

   Adv. Skaaraas har som advokat naturlig nok en annen tilnærming til dette. Han etterlyser hydrologiske vurderinger som grunnlag for å fastsette bredder på bekken og viser til at hensynet til vannføringen mest sannsynlig gjør det unødvendig å etablere bekken ut over gatetverrsnittet. Antakelig kan man klare seg godt med en mindre del av gata.
   Advokaten ser dette spørsmålet først og fremst i sammenheng med kommunens påstand om at store deler av tiltaket kan la seg finansiere med VA-midler, noe advokaten betegner som en dristig påstand. Og av sammenhengen forstår man at kommunen har tatt alt for lett på dette spørsmålet.
   Basert på disse betraktningene, motsetter jeg meg reguleringen. Jeg ønsker at husrekken skal bevares. Jeg har ikke noe ønske om å avstå husene til kommunen, med de konsekvenser dette har for min virksomhet, beboerne og de som driver næring i byggene.

2. Spørsmålet om planen er realiserbar beror selvfølgelig på hvilke prioriteringer som gjøres på politisk nivå. Jeg er imidlertid redd for at gjennomføringen av planen med det ambisjonsnivå som foreligger vil kreve så store økonomiske uttellinger (politisk) at det ikke er realistisk å få planen gjennomført. Det er det verste som kan skje området. Da blir bygningene liggende med rivningstrusselen over seg og færre vil kunne tenke å bosette seg, eller drive næringsviksomhet. Man vil få et bomiljø som er preget av personer som enten ikke har andre muligheter eller som bare ønsker et midlertidig bosted. Dessuten vil en slik trussel føre til at bygningsmassen delvis forfaller fordi man vil være forsiktig med å investere i eiendommene. Det er derfor viktig at man ikke bygger planen på urealistiske eller uriktige forventninger om finansiering. Jeg viser i denne sammenheng til adv. Skaaraas notat. Etter mitt syn må kommunen enten redusere ambisjonsnivået eller avklare finansieringen før man går videre med planene.

3. Når det gjelder den øvrige del av planen – som omfatter de tilstøtende områdene – kan man fort konstatere at planen ikke er noe egnet virkemiddel til noen fornyelse av området.

   Dermed vi kommunens håp ved disse investeringene, Veumbekken og tilhørende grønndrag/park og at dette skulle bidra i positiv retning i forhold til utviklingen i området, ikke slå til.

Når hovedgrepet er slik at det gamle skal erstattes med noe tilsvarende nytt, vil det ikke komme til å skje noen utvikling av betydning. Gjennom utbygging skal salgs eller leieinntekter fra et nybygg forrente verdien av eksisterende bygningsmasse med tilhørende tomt, dekke rivningskostnader og samtlige oppføringsutgifter samt alle salgskostnader. I tillegg skal den som investerer i et slikt marked måtte beregne seg en akseptabel fortjeneste og samtidig regne inn risiko. Med alle de begrensninger som ligger i planen knyttet til byggehøyder, tomteutnyttelse, parkering, krav om forretninger(publikumsrelatert virksomhet) i 1. etg. ol vil man fort kunne regne seg frem til at slike investeringer ikke er rentable. Da er det andre steder det er mer hensiktsmessig å investere.
Det forundrer meg at kommunen tilsynelatende ikke har vurdert disse forholdene mer inngående. En erfaren takstmann som kjenner leienivået og salgsprisene lokalt vil fort kunne avklare hvorvidt planen med alle sine restriksjoner gir grunnlag for investeringer. Det er mulig man ville fått en slik positiv utvikling som beskrives dersom dette hadde vært en del av Oslo-området. Men med de salgs og utleiepriser man har i Fredrikstad tror jeg dessverre ikke planen vil fremme utviklingen av området.

4. Om kommunen fatter et vedtak om gjennomføring av planen uten å ta hensyn til de ovennevnte forhold, vil jeg si at dette er vågalt. Man har ingen eksakt oversikt over totale kostnader for prosjektet. Det er ikke hva vi erfarer lagt frem slike kalkyler. Gjeldende den positive effekten av investeringen for området, kan man med sikkerhet si at den hadde blitt mye bedre om det ikke var pålagt så store restriksjoner og begrensninger.
   For West-Land AS sin del slik planen fremstår, snakker vi om et stort tap.
   Vi foreslo for plankomiteen, om Veumbekken ble realisert at de vurderte å sanere Seierstensgata 18 i sin helhet, noe de lovet å se på. Ikke bare bakgård og boder da dette skapte konflikt ved planen og bruken av eiendommen Seierstensgata 18. Det åpnet der i mot muligheten for å etablere en ny kvartalsstruktur, med muligheter for å ta ut et sårt tiltrengt parkeringsareal som underetasje. Vi la også frem et forslag med en illustrasjon om hvordan Holmegata/Seierstensgata kunne se ut i dette området. Det man hadde tatt høyde for i denne illustrasjonen var bygningsmasse som hadde 1 etasje mer en planforslaget, men den ligger fortsatt innenfor høyder i dagens reguleringsbestemmelse.
   Det vil med andre ord si at de mulighetene man hadde tidligere til å bygge i tre etasjer i dette området, gjelder ikke lenger om planen vedtas. Dette ansees som en stor verdiforringelse. Med tanke på byutvikling burde man vurdert å bygge inntil 4 etasjer på Holmenområdet.

Gjeldende spørsmål om KU omtales dette fra adv. Skaaraas i brev dat. 05.05.2014, der han er i tvil om kommunens vurdering er korrekt og hensiktsmessig grunnet trafikale konsekvenser for området, ellers etterlyses det en grundigere kartlegging av vernehensyn.
I planforslaget kan vi se at kommunen anfører at Fylkeskonservator ikke ville kreve konsekvensutredning; «den foreslåtte rivningen berører bygningsmiljøet i liten grad og transformasjon av Holmegata fra bilgate til park vil være positivt for bygningsmiljøet.»
Det vi ser her er at de mest særegen bygningen i området er foreslått revet. Disse bygningene er i følge planforslaget, «selve hjertet» av planen Holmegata/Seierstensgata.

Om man setter dette i et annet perspektiv har West-Land AS sammen med rørleggermester Arne Nilsen en godkjent rammetillatelse på bygging av 20 boenheter i Seierstensgata 16. Dat. 05.05.2010. Se sak. 2008/4407-20-55627/2010-TRBM. Utviklingen av prosjektet er stilt i bero og rammetillatelsen er derfor ikke fornyet, grunnet usikkerheten med utviklingen av Veumbekken. Det er avgjørende for videreføring av prosjektet å få avklart hva som skjer med Veumbekken.

Mitt i dette prosjektet har kommunen foreslått å frede Seierstensgata 12, til tross for at det foreligger rivningstillatelse. Dette har vi tatt opp med Planavdelingen Veumbekken. Vi kan se at andre bygninger ikke lenger er foreslått vernet som var det på et tidligere stadie.

Vi etterlyser tilbakemelding på vårt utspill ang alternativ bebyggelse ved overleverte illustrasjoner og seneste møte med kommunen. Vi legger derfor med våre illustrasjoner på hvordan området Holmegata/Seierstensgata kan utvikles, uten at dette blir annet enn positivt for området.

Vi stiller et stort spørsmål med å rive disse bygningene og ber dere se nærmere på dette.

Så har jeg lyst til å stille spørsmålet; er denne Seierstensgata 12 av så stor verdi at den ikke kan få endret vernestatus, mens hele Holmegata skal saneres.

Vi mener det er alt for mange ubesvarte spørsmål til å behandle reguleringsplanen.
Bebyggelsen i Holmegata bør bevares, da dette er noe av det mest typiske ved området.
Veumbekken kan åpnes og parkdrag kan etableres uten at bebyggelsen må rives.

På bakgrunn av ovennevnte må jeg derfor vennligst be om at man bearbeider planforslaget og ifm dette gjør ytterligere utredninger knyttet til de spørsmålene som er tatt opp foran.

Med vennlig hilsen
West-Land AS

Øivind Kristiansen

Vedlegg:

- Notat fra Stenseth Grimsrud arkitekter AS v. siv. Ark. Jon Tore Grimsrud og arealplanlegger Jon Rongen av 15.09.2015
- Notat fra advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS v. advokat Helge Skaaraas av 18. 09.2015
- Illustrasjon - Holmegata/Seierstensgata

Fredrikstad kommune
Virksomhet Regulering og byggesak
postmottak@fredrikstad.kommune.no

Deres ref	Vår ref.	Dato
	15108	15.09.2015

Forslag til detaljregulering av Veumbekken – Holmen. Merknader til planforslag.

Vi viser til forslag til detaljregulering av Veumbekken – Holmen. Stenseth Grimsrud arkitekter AS er engasjert av West-Land AS for å vurdere hvilke plan- og bygningsmessige virkninger forslag til detaljreguleringsplan Veumbekken – Holmen vil ha for selskapets eiendommer i Holmengata og Seierstensgata.

Bakgrunn

Av plandokumentene framkommer det at intensjonen med planen er å legge til rette for en åpning av Veumbekken og å anlegge et grønndrag i Holmegata med mulighet for rekreasjon og sykkelveg. Samtidig skal det spesielle bygningsmiljøet bevares og det skal legges til rette for fortetting i de tilstøtende områdene. Det er gjennomført en levekårskartlegging der beboerne i den aktuelle bydelen scorer lavt på de fleste levekårsindikatorene. En underliggende intensjon med hele plangrepet er nok derfor også stimulere til en byutvikling som vil heve boligstandarden i området.

Selve bakgrunnen for planarbeidet var imidlertid behovet for en oppgradering av vann- og avløpsanlegget i Holmenområdet.

Planforslaget

Det ligger mange gode intensjoner om å stimulere til byfornying i planforslaget, samtidig som det eksisterende bygningsmiljøets betydning går som en rød tråd gjennom utkastet til planbeskrivelse og planbestemmelser:

- I beskrivelsens pkt 5.3 "Stedskarakter, byrom og bygningsstruktur" slås det fast at *"småhuskvartalene i planområdet er en del av det bevaringsverdige kulturmiljøet på Holmen."*
- I pkt 5.5 "kulturminner og kulturmiljø", §9 står det at *"formålet med spesialområdene er å sikre at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles, og at man tar vare på de bygningsmessige kvaliteter som finnes i området"*.
- I pkt 6.2 "Mål" er et av hovedpunktene *"Videreføring av det bevaringsverdige bygningsmiljøet"*.
- I pkt 6.2 "premisser for utforming av planforslaget" er et av punktene *"Hensynsone for det bevaringsverdige bygningsmiljøet skal videreføres"*.

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

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

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 30 39 40

- I pkt 6.5.1 "Bevaringskonsept" heter det at *«Målet med planforslaget er både å tilrettelegge for etablering av parkdraget, og samtidig sikre videreføring av bygningsmiljøet i området»* og at *«Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares med sitt karakteristiske uttrykk eller tilbakeføres til det opprinnelige».*

Også nybygg i området skal utformes som en videreføring av den stedlige bygningstradisjonen. Reguleringsbestemmelsene legger store restriksjoner m.h.t. høyde, fasadelengde, takform, hjørneform, arkplassering og inngangsforhold, basert på de historiske modellene i området.

Under Pkt 7.2 om "Bevaringsverdig bygningsmiljø" framkommer det at: *"Sterke føringer i planforslaget for ny bebyggelse i småhuskvartalene (både innenfor og utenfor hensynsone bevaring) med hensyn til utbyggingsstruktur, skala og utforming er vesentlig for at det karakteristiske preget av de historiske gaterommene vil bli bevart"*.

Oppsummert later det til at forslagstiller legger meget stor vekt på at det historiske bygningsmiljøet blir bevart. Det ligger mange gode intensjoner og, isolert sett, gode grep i planforslaget, men vi savner en realistisk analyse av omfanget, økonomien og gjennomføringsmekanismene som må til for gjennomføringen.

Virkninger av planen

Med bakgrunn i intensjonene om å bevare småhusbebyggelsen kommer det som en stor overraskelse at hele østsiden av Holmegata fra Borggata i sør til Huths gate i nord foreslås revet. Fasaderekken i disse to kvartalene inneholder noen av de mest typiske bygningene på Holmen, og er en helt vesentlig del av det pulserende sosiale livet i området. Planprogrammets før omtalte vektlegging av det bevaringsverdige bygningsmiljøet blir tilsidesatt ved gjennomføring av planen – man river 12-13 av de viktigste bygningene i den nye byparken. Dette må være totalt uakseptabelt ut fra et bygningsmiljøhistorisk perspektiv.

For å åpne vannspeilet ihht. plan, vil mange av bygningsmiljøene i Holmengata vil måtte rives eller deles i to (se vedlagt figur 1). Resultatet vil bli et utflytende ødeland på østsiden av kanalen der branngavler, indre gårdsromsbebyggelse og de gjenstående lukkede fasadene, som aldri har vært ment som en del av gatemiljøet, blottlegges mot Holmengata (se vedlagt figur 2). Landskapsplanen som er vedlagt planforslaget viser en løsning der de bestående eiendommenes form og bygningenes indre funksjoner som trapperom og romfordeling blir amputert. Dette må ansees som et temmelig brutalt grep da en av intensjonene med planen er å forskjønne og bevare området.

Planen legger opp til at alle de revne bygningene skal erstattes av "nygamle" bygninger plassert 5-6 meter unna kanalen for å få tilbake fasadeveggen i byparken. Reguleringsbestemmelsene inneholder imidlertid så mange restriksjoner på nybygging (høyde, fasadelengde, takform, hjørneform, arkplassering, inngangsforhold og uteoppholdsarealer) at det vil bli praktisk sett problematisk å bygge på tomtene.

En realisering av planen vil få store konsekvenser for både beboere og bedrifter i området. En del av de etablerte bedriftene holder til i eide lokaler eller lokaler med lav husleie. Ved plangjennomføringen vil en del av disse bedriftene måtte flyttes, eller de får endrede adkomstforhold. Det er få alternativer som kan huse disse bedriftene til de samme vilkårene. Likeledes vil plangjennomføringen berøre mange beboere i området, som i følge planen ligger i lavinntektsgruppen. Planen problematiserer i liten grad hvilke følger tiltaket vil få for beboerne og de lokale bedriftene.

Plangjennomføringen – planens realisme

Planen og planmyndighetens behandling av saken redegjør i grove trekk hvilke økonomiske konsekvenser planen vil gi for kommunen. Det legges her opp til at utgiftene skal dekkes gjennom VA-midler og ved videresalg av eiendommene som må erverves ved gjennomføring av prosjektet. Vi savner imidlertid en vurdering av hvilke konsekvenser en gjennomføring av planen vil gi for eksisterende og eventuelle framtidige eiendomsbesittere langs det framtidige vannspeilet.

Planen legger til grunn at bebyggelsen mot vannspeilet må reetableres for å skape et attraktivt offentlig rom. Som det framkommer i vår bygningsmessige vurdering av planen legger den mange begrensninger på både omfang og utforming av hva som kan bygges i området. Med vår kjennskap til de økonomiske mekanismene rundt nybygging i Østfoldbyene, der det grunnet lav leienivå er lite press på tomter for nybygging selv i sentrum, er ikke rammevilkårene i planen egnet for å tiltrekke seg aktører som kan stå for de oppkjøp av eiendom og investeringer i nybygg som må til for at planen skal lykkes. Vi stiller derfor spørsmålstegn ved planens realisme. Vår oppdragsgiver vil utdype dette i eget brev.

Alternative løsninger

Vi ser de positive virkningen av å åpne Veumbekken og er enige i at et slik tiltak vil kunne skape grobunn for en byfornyelse og standardheving av det bestående bygningsmiljøet. For å lykkes med dette mener vi imidlertid planen vil måtte gi videre rammer for hva som kan bygges eller alternativt at man nedskalerer prosjektet slik at omfanget av rivningen reduseres.

Gitt at kanalens tverrsnitt er nødvendig for å føre tilstrekkelige vannmasser, må det kunne gå an å vurdere alternative utførelser av gatetverrsnittet for å unngå en rasering av bydelen. I Planbeskrivelsens pkt 6.3 er Alternativ 2 beskrevet som "Åpen bekk i eksisterende gatetverrsnitt". Alternativet forkastes fordi det ikke gir rom for både kanalen, gang/sykkelforbindelse og inkluderende oppholdsrom. Vi tror imidlertid det kan la seg gjøre å få til disse tingene uten å rive bygningene på østsiden.

Det trangeste målet mellom dagens bygninger er ca. 9,5m, mer typisk 11,5-12,5m. I de trangeste partiene vil det være mulig å bygge deler av fortauet over kanaltverrsnittet samtidig som krav til vannføring og gang/oppholdssoner tilfredsstilles - uten at det rives en eneste bygning (se vedlagt figur 3). På denne måten vil man kunne tilføre området økte bokvaliteter og samtidig bevare det opprinnelige bygningsmiljøet intakt, noe som jo er en av de sentrale målsettingen i planen. Denne tilnærmingen ville nok også ha lettet finansieringen betraktelig.

Konklusjon.

SG arkitekter ser på utviklingen i Holmen-området som spennende, men anser at forslagstiller har tatt for lite hensyn til den eksisterende bygningsmasse og derigjennom forringet fremtidens situasjon. Vi har heller ikke tro på at planens rammebetingelser vil stimulere til den byfornyelsen planforslaget legger opp til. Med noen endringer kan byfornyelsesprosjektet bli en stor nivåhevning så vel miljømessig som sosialt for området – og til en lavere pris.

Med vennlig hilsen

Jon Tore Grimsrud

Sivilarkitekt MNAL

Jon Rongen

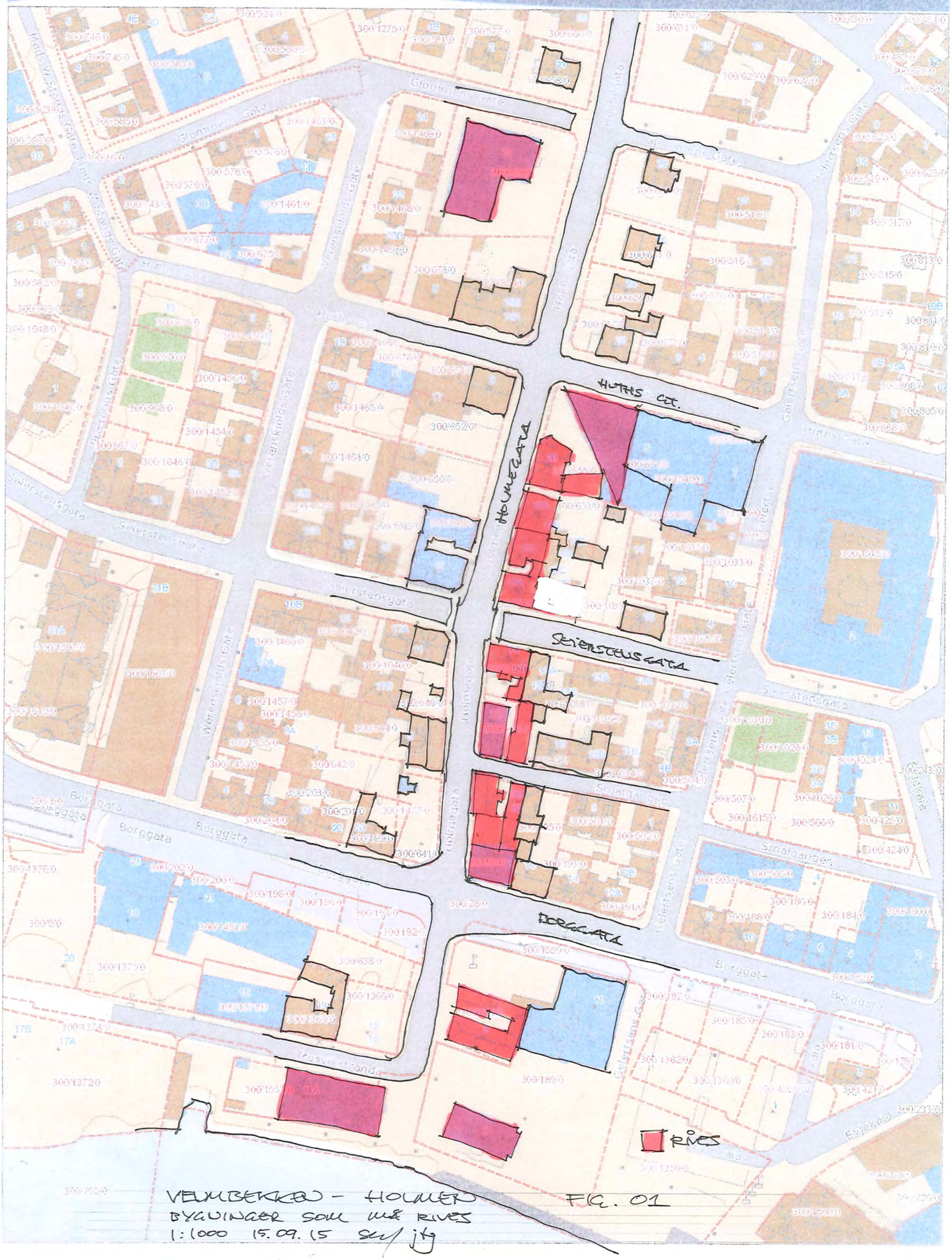
Arealplanlegger

Vedlegg: Figur 1, 2 og 3

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

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

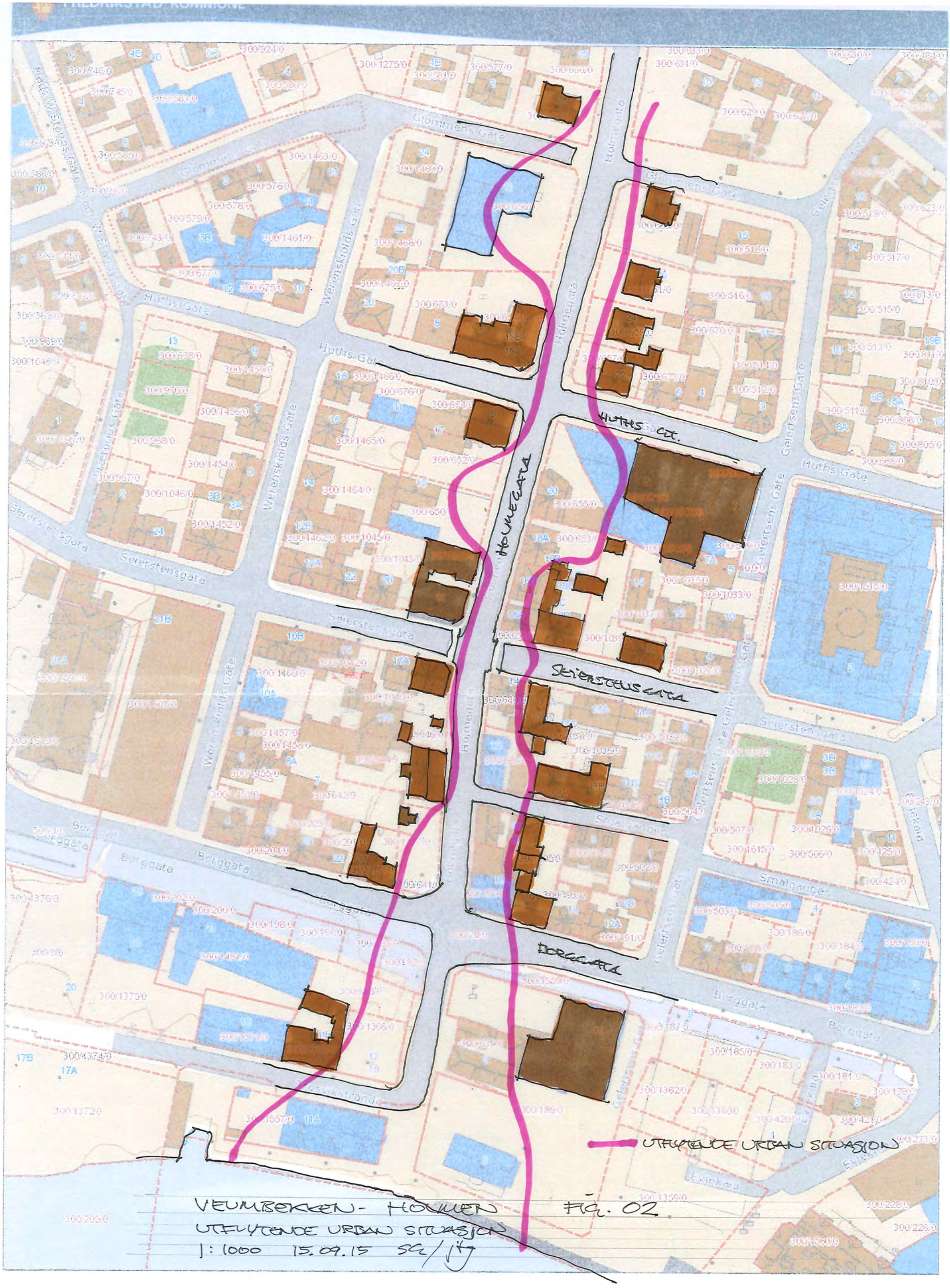
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 30 39 40



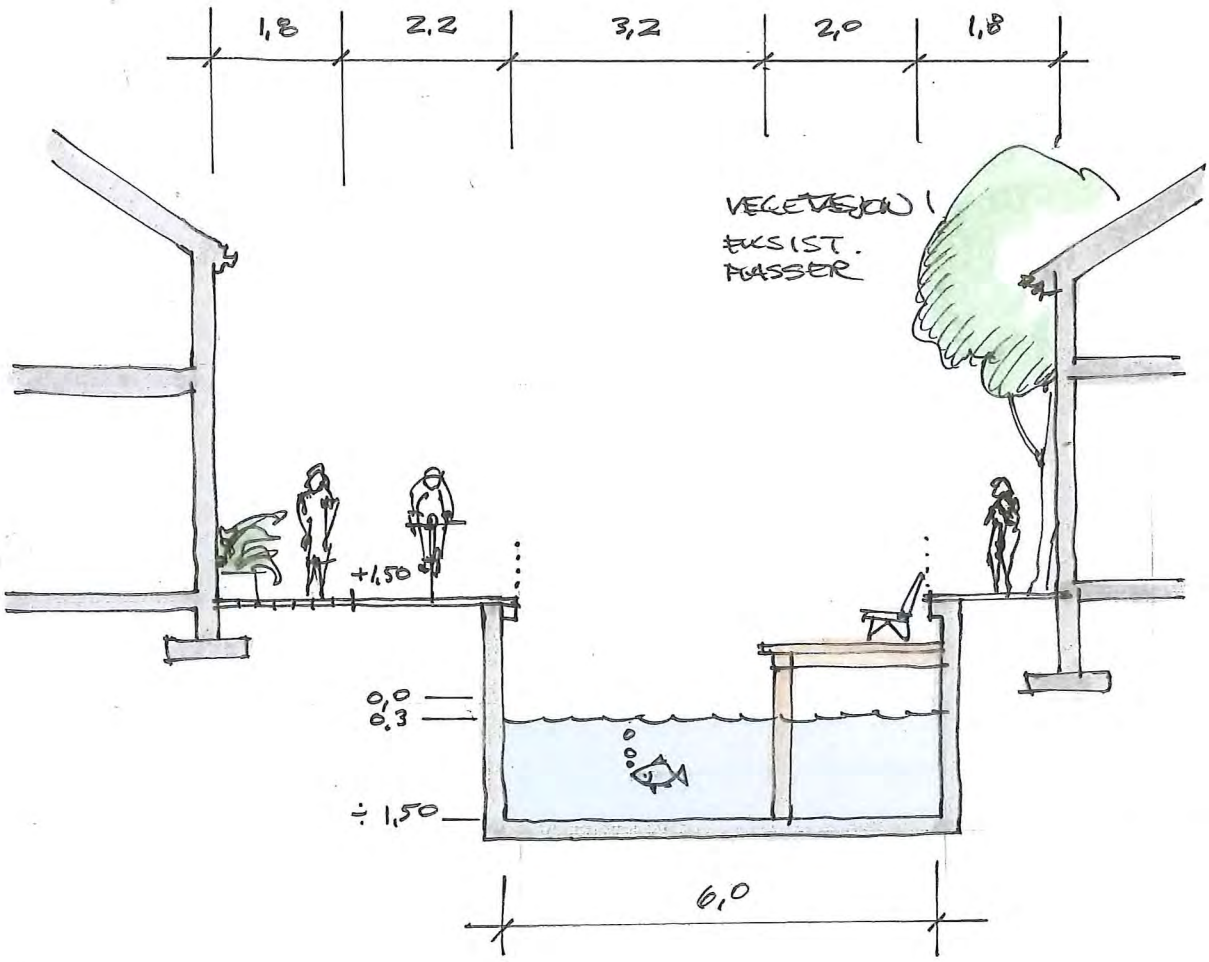
VELMBEKKEN - HOLMEN
BYGNINGER SOM MÅ RIVES
1:1000 15.09.15 SM/JFG

FIG. 01

Målestokk 1 : 1000 Dato 11.09.2015



Målestokk 1:1 000 Dato 11.09.2015



VEUMBEKKEN - HOLMEN - FIG. 03
TYPISK SNITT SMÅHUSKVARTAL HOLMEGATA
1:100 15.09.15 SG/JKJ

Holmegata 16A – Seierstensgate 18 – Seierstensgata 16.

Holmegata 16A og 16B.

Fredrikstad kommune
Virksomhet Regulering og byggesak
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no

BJØRGE-
SKAARAAS
& CO AS

Advokatfirmaet
Bjørge-Skaaraas & Co AS

Postadresse:
Postboks 444, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse:
Torvet 4, 1707 Sarpsborg
Telefon: 69 16 23 23
Telefaks: 69 16 23 20
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Klientkonto: 1020.28.58002
Driftskonto: 1020.28.57871

Advokat Helge Skaaraas (H)
Advokat Per Bjørge
Advokat Bente Strømsæther
Advokat Øystein Horntvedt
Advokat Kathrine Klemetsen

(H): Møterett for Høyesterett

Deres ref.	Vår ref.	Sarpsborg 18.09.2015
	HS/HS 128780/8199	

FORSLAG TIL DETALJREGULERING VEUMBEKKEN – HOLMEN. NOEN RETTSLIGE SYNSPUNKTER KNYTTET TIL GJENNOMFØRINGEN.

Fredrikstad kommune har nå fremmet forslag til reguleringsplan for Veumbekken – Holmen. Hensikten med planen er å legge til rette for åpning av Veumbekken og utviklingen av et grønt drag/bypark i Holmegata.

Planforslaget innebærer at i alt 11 bygninger rives og at ytterligere 1 bygg flyttes. Samtlige bygg ligger på østsiden av Holmegata. Flere av byggene eies av Øivind Kristiansen gjennom hans eiendomsselskap West-Land AS.

Som følge av at konsekvensene av planforslaget er betydelige, har West-Land AS bedt om en nærmere vurdering av hvilke rettslig betydning det vil ha om planen i første omgang vedtas og senere gjennomføres.

Jeg har følgende bemerkninger:

Konsekvenser av reguleringen.

En vedtatt reguleringsplan er bindende for alle tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Den rekker også noe videre enn dette, idet den også fanger opp enkelte andre tiltak. Når planen er vedtatt, vil den derfor være styrende for arealbruken. Det betyr at den enkelte grunneier ikke kan igangsette tiltak i strid med planen. Eksisterende bruk vil imidlertid kunne fortsette som før.

I dette tilfelle er Holmegata med tilstøtende bebyggelse i øst foreslått regulert til park. Blir planen vedtatt, vil det derfor ikke være lovlig å foreta bygningsmessige endringer. Også bruksendringer vil være forbudt. Ordinært vedlikehold er ikke søknadspliktig og er derfor tillatt.

Siden bygningene som inngår i parkområdet er forutsatt revet, vil de færreste grunneiere se seg tjent med å utføre vedlikehold av noen betydning. Tar det lang tid mellom regulering og gjennomføring av planen, må man derfor regne med at bygningsmassen gradvis forfaller.

Gjennomføring av planen.

MEDLEMMER Advokatforeningen

Gjennomføringen av planen vil bero på poliske prioriteringer hvor en rekke faktorer inngår. Noen av disse faktorene er omtalt i planbeskrivelsens pkt. 7. Fra mitt ståsted er det naturlig å omtale det som i planbeskrivelsen beskrives under overskriftene juridiske og økonomiske forhold.

Selv om intensjonene er de beste, må de rettslige og økonomiske forholdene ligge til rette for gjennomføring av planen. Blir planen ikke gjennomført, vil den som nevnt foran, bare bli et hinder for byutviklingen og bidra til økt forfall. Da bør man i så fall finne andre grep for utviklingen av området. Med dette som bakteppe skulle man tro disse spørsmålene var viet stor oppmerksomhet i planbeskrivelsen og at disse forhold var nøye vurdert i forkant.
Det er imidlertid ikke noe som tyder på dette. De økonomiske konsekvensene er behandlet i to små avsnitt på s. 94, mens juridiske forhold er drøftet i tre tilsvarende avsnitt på s. 94-95. Det som her presenteres er så overfladisk og idylliserende at det gir et helt urealistisk bilde av gjennomføringsmulighetene:

a) Juridiske forhold.

Det er korrekt påpekt i planbeskrivelsen at grunn og bebyggelse som skal inngå i byparken må erverves. Det kan skje gjennom ekspropriasjon eller avtale
.
Det er tale om erverv av 11 hus samt flytting av en ytterlige bygning. I disse husene har mange mennesker sin bolig og mange sin arbeidsplass. Hvor mange som omfattes – og hvordan de omfattes – og hvilke konsekvenser rivning vil ha for dem - er det ikke redegjort for i planbeskrivelsen. Det er så vidt vi vet ikke forsøkt kartlagt på annen måte heller. Men eksempelvis kan nevnes at det bare i Holmegata 16 A-B, 18 A-B og Seierstensgata 18 A-E er det 13 seksjonerte boligenheter hvorav i alt 9 av boligene omfattes av rivningen. Mesteparten av disse boenhetene er rehabilitert og innehar dagens bolig standard.

Av planforslaget fremgår at hovedhuset i Seierstengata 18 A-E skal bestå, men at bodene og annen bebygggelse i bakgården rives. Dermed berøres inngangspartiet til de gjenværende leilighetene på en slik måte at det må gjøres bygningsmessige tiltak dersom disse skal bestå. Det betyr at boligene må fravikes i en omgjøringsperiode. Hvorvidt en slik omgjøring vil være regningssvarende, er ikke vurdert herfra. Men det kan hende at det vil være mer «lønnsomt» å rive. Det er i så fall et forhold som må vurderes nærmere gjennomføringsfasen og som viser at rivningen som foreslås kan bli mer omfattende enn opprinnelig forutsatt.

Det fremgår av planbeskrivelsen at man i tillegg til de eiendommene som ligger i parkområdet også må erverve grunn i "noen tilgrensede byggeområder". Hvilke dette er, er ikke opplyst.

For de som eier grunn inntil parkområdet, skaper dette en situasjon uten forutberegnelighet. Skal kravet om medvirkning i planprosessene ha noen betydning, må kommunen være tydeligere på dette punkt.

Det er så vidt vi vet heller ikke gjort noe estimat over grunnervervskostandene. Men de vil fort kunne bli betydelige, siden det dreier seg sentralt plasserte eiendommer. Noen av eiendommene er dessuten rehabilitert og i meget god stand.

b) Finansiering gjennom vann- og avløpsgebyrer?

Det fremgår at kommunen tenker åpning av Veumbekken hovedsakelig finansiert gjennom vann- og avløpsgebyrer, mens øvrig del skal dekkes over kommunebudsjettet. Slik dette er presentert sitter man igjen med inntrykket av at de vesentligste utgiftene blir gebyrfinansiert.

Det er i så fall en dristig tanke som reiser en rekke spørsmål i forhold til lovgivningen for vann- og avløpsgebyrer.

Slik jeg oppfatter det, består etableringen av Veumbekken av tre, muligens hovedkomponenter:

- Åpning av bekken/etablering av åpen kulvert
- Byutvikling gjennom etablering av gang/sykkelvei og bypark
- Etablering av nye veisystemer.
- Særlige tiltak for å begrense virkningene av stormflo.

Det er forurensningsforskriften som har bestemmelsene om rammene for gebyrene og reglene om utregning og innkreving. Det følger av forskriftenes § 16-1 at kommunene bare kan benytte avløpsgebyrene til å dekke "nødvendige" kostnader i "avløpssektoren".
Det første spørsmål som må stilles er om åpning/omlegging av en bekk med årssikker vannføring kan likestilles som et tiltak i "avløpssektoren". Siden vassdraget leder bort overvann, må man antakelig kunne se vassdraget som del av det samlede overvannssystemet i kommunen. Tiltak i vassdraget vil derfor i prinsippet kunne dekkes gjennom gebyrinntektene.

Det neste spørsmålet som må stilles knytter seg til avgrensningen av hva som skal anses som nødvendig. Det går nemlig en grense mellom tiltak som utløses av behov innenfor avløpssektoren og andre tiltak, som f.eks. rene miljøtiltak.

Dersom det er et påviselig behov for å skifte ut en overvannsledning, eller en kulvert som leder overvann, vil de direkte utgiftene til dette kunne dekkes gjennom gebyrer. Det gjelder også dersom man velger å anlegge en åpen kulvert i stedet for en lukket.

Men når man taler om å etablere en bypark og herunder erverver en hel husrekke for å oppnå dette, er kostnadene forbundet med en slik etablering tiltak som i prinsippet må tas over kommunebudsjettet. Det samme gjelder kostnadene til omlegging av veisystemet, idet disse kostnadene er en konsekvens av ønsket om å etablere parkanlegget og ikke begrunnet i hydrologiske forhold. Også tiltak for å begrense eller hindre skader fra stormflo faller i prinsippet utenfor gebyrordningen.

Det ligger i dette at forutsetningen om at store deler av kostnadene kan finansieres over gebyrmidlene svikter. Det er bare en del – og antakelig en beskjeden del – av de samlede gjennomføringskostnadene som kan finansieres gjennom gebyrer. Og denne del er begrenset til de kostnader som kan anses som nødvendig utgifter for at overvannsystemet kan fungere. Hva som må anses som nødvendig, må knyttes til hydrologiske vurderinger. Og slike vurderinger ligger så vidt jeg kan se ikke til grunn for planforslaget. Om dette, se nedenfor.

c) Forslag til endringer for å få realisme i planene.

Åpning av bekker vil som følge av klimaendringer være en prioritert oppgave i årene som kommer. Det har sammenheng med at bekkelukking representerer et kapasitetsproblem. Det er i dag gjort viktige tiltak i Veumbekken oppstrøms, som fjerner eller i hvert fall reduserer kapasitetsproblemene i eksisterende kulvert i Holmegata. Ved store nedbørsmengder føres betydelige mengder vann fra Veumbekken til Seutelva via den nye tunnelen som er anlagt i fjellet ved Hjørnerød. Iflg. Fredrikstad Blad har den nye tunnelene kapasitet til å føre 8.000 liter vann i sekundet og kommunen kan styre vannstrømmen slik at man minimaliserer risikoen for oversvømmelser på Holmen.

Jeg er ikke kjent med hvorvidt man har tatt kapasiteten på det nye anlegget i betraktning når man har valgt løsningene for bekkeåpningen i Holmegata. Men det virker umiddelbart svært overdrevet at man skal anlegge bekken i slike bredder som er foreslått (endog ut over eksisterende gatetversnitt). Her må det innhentes nye analyser for å få avklart om dette er hydrologisk begrunnet eller om det i stedet er hensynet til byutvikling som er styrende for arealbehovet. Ut fra hva som uttales i planbeskrivelsen side 41 synes det som om det er hensynet til byutvikling som er avgjørende. Da er det i så fall klart at forutsetningen om at store deler av tiltaket gebyrfinansieres blir galt.

Dersom det ønskes en større nøkternhet – hvilket øker mulighetene for at planen kan realiseres – bør det foretas hydrologiske beregninger for å avklare hvilke kapasitetskrav som er nødvendige innenfor de gjentaksintervaller man prosjekterer for i område som dette. Det vil mest sannsynlig vise at man kan klare seg med en mindre del av gatetverrsnittet slik at man får god plass til å etablere en blågrønn struktur i Holmegata uten å måtte rive tilstøtende bebyggelse og uten å måtte pådra seg mange ekstrakostnader til unødvendig opparbeidelse.

Noen enkle tanker om "rivingsprosjektet" i et byutviklingsperspektiv.

Planforslaget viser med tydelighet at kommunen er opptatt av å bevare eksisterende bebyggelsesstruktur. Jeg skal ikke mene noe om hensiktsmessigheten av dette. Det er det andre som har bedre faglige forutsetninger for å mene noe om.

Når jeg likevel våger å mene noe om rivingen i et byutviklingsperspektiv, er det utelukkende for å påpeke inkonsistensen i det foreliggende planforslaget. For det henger ikke sammen at man på den ene siden vil bevare en struktur og på den andre siden legger opp til riving av husrekken på østre side av Holmegata. Da ødelegger man kvartalsstrukturen man ellers er opptatt av. I tillegg blottlegges gavlene på tilstøtende hus og man får en fasade mot den planlagte byparken som blir skjemmende.

Det er i planforslaget lagt opp til at man kan tette igjen de åpne rommene som rivningen forårsaker med ny bebyggelse. Det er ikke gitt at noen vil finne det formålstjenlig å oppføre ny bebyggelse på gjenværende areal med de restriksjoner planen legger på nybyggene i forhold til tomteutnyttelse og byggehøyder.
Når den nye bebyggelsen i tillegg skal ha atkomst fra Seierstengata – som også er forutsatt bygget igjen - sier det seg selv at reetablering av kvartalsstrukturen kan ta lang tid og at det intensjonene planen gir uttrykk for ikke lar seg realisere i et overskuelig tidsperspektiv.

Skal man bruke noen hundre millioner (?) på et slikt byutviklingstiltak og foreta så store inngrep som foreslås, bør i så fall resultatet totalt sett bli vellykket. Da får man enten la være å rive eller alternativt legge forholdene til rette for effektiv byfornyelse. Med alle de restriksjoner som settes for oppføring av ny bebyggelse, er det tvilsomt om forholdene ligger til rette for noen byfornyelse på Holmen når hovedgrepet i planforslaget bare er å tillate etablering av nytt for gammelt.

Oppsummering/konklusjon.

Gjennomføringen av planforslaget – slik det foreligger – er basert på noen forutsetninger som enten ikke er utredet, eller ikke er tilstrekkelig utredet. Planforslaget er derfor pr. idag ikke "modent" for realitetsbehandling.

Det må først og fremst foretas nærmere avklaringer om prosjektet i det hele tatt er realiserbart innenfor forsvarlige økonomiske rammer. Da er det viktig å få avklart

totalkostnadene og hvordan dette lovlig kan finansieres. Den finansieringsmodell som er kommet til uttrykk i planbeskrivelsen, hvor "store deler av kostnadene skal dekkes av vann- og avløpsabonnentene gjennom gebyrer" er ikke troverdig.

Riving av bebyggelsen langs østre del av Holmegata er ingen nødvendig konsekvens av bekkeåpningen, men skyldes andre forhold enn de hydrologiske. Kostnadene i forbindelse med dette og opparbeidelsen av området rundt bekken kan ikke påregnes gebyrfinansiert. Det samme gjelder omleggingen av veisystemet og eventuelle kostnader for forebygging av stormflo samt alle kostnadene knyttet til etablering av grøntområdene.
Det er derfor grunn til å be om å få utredet et mer nøkternt og realiserbart forslag. Men dersom det ikke er aktuelt, er det god grunn til å se på reguleringsbestemmelsene. Hovedgrepet om etablering av nytt for gammelt vil neppe sette nevneverdig fart på utviklingen av området. Her trengs det i så fall et nytt hovedgrep.

* * *

Dette brev sendes kommunen gjennom West-land AS som del av selskapets innspill til reguleringsplan.

Med vennlig hilsen

Helge Skaaraas
advokat

Kopi:
West-Land AS
Åsvn. 15
1712 GRÅLUM

Til Fredrikstad kommunestyre

Deres ref. Vår ref. ØHK Fredrikstad, 18.03.2026

Holmenplanen / Veumbekken – mangelfullt beslutningsgrunnlag og alvorlige konsekvenser for berørte eiendommer

Jeg viser til forestående behandling av Holmenplanen/Veumbekken i Fredrikstad kommunestyre torsdag 19.03.2026.

Det foreligger etter min vurdering vesentlige mangler ved saksgrunnlaget, både knyttet til adkomstløsninger, planens gjennomførbarhet og konsekvenser for utnyttelse av berørte eiendommer, samt øvrige forhold.

Det er lagt ned betydelige ressurser i å tilrettelegge for ny adkomst til Holmegata 16 og 18, basert på en forutsetning om etablering av adkomst via Seierstensgata som del av en ny kvartalsstruktur. Slik planen nå foreligger, opprettholdes hovedbygningen i Seierstensgata 18, den skal ikke saneres i prosjektet, til fordel for en ny kvartalsstruktur der nettopp disse hjørnegårder var så viktige. Derimot skal alle 6 nødvendige utvendig sportsboder rives, sammen med 2 leiligheter i bakgård.

Dette bryter de grunnleggende forutsetningene for den planlagte adkomsten og utførsel av ny kvartalsstruktur.

Konsekvensene er at:

• Eiendommer mister nødvendig og forutsatt adkomst med utryknings- og privat kjøretøy.

• Tidligere investeringer vil i praksis bli verdiløse

• Seierstensgata 18 mister funksjonell tilgang til egen adkomst da det er fradelt et større areal som nå ligger til eiendommen Seierstensgata 16 (utviklingsprosjekt ca. 25 leiligheter).

• Planen fremstår som ikke gjennomførbar uten vesentlige endringer og kostnader, da denne prosessen overfører problemet til West-Land AS får som får belastningen, selv om dette burde ivaretatt igjennom det nye planforslaget.

Videre legger planen opp til en betydelig reduksjon i utnyttelsesmulighetene for nye bygg:

• Det åpnes ikke for 2 ½ etasje på nye bygg, til tross for at dette er en realitet på motsatt side av Seierstensgata (nr. 13A eksisterende bebyggelse).

Åsveien 15
1712 Grålum
Tel: 69890090
Mob: 91100096
Org.nr. 951674168
post@west-land.no

• Nye bygg begrenses til saltak uten arker/opplett eller balkonger mot gate

• Samtidig åpnes det for større volum og høyere utnyttelse (inntil tre etasjer med balkonger) mot gårdsrom på nord og østsiden av eventuell ny bebyggelse.

Planen innebærer dermed at likeartede eiendommer innenfor samme gate og bystruktur gis vesentlig ulike utnyttelsesmuligheter uten tilstrekkelig saklig begrunnelse.

Etter plan- og bygningsloven § 4-2 skal planer bygge på et forsvarlig og tilstrekkelig utredningsgrunnlag, herunder konsekvenser for berørte eiendommer. Videre følger det av alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper at forvaltningen må utøve saklig og forholdsmessig forskjellsbehandling, dette er ikke tilfelle her.

Når sentrale forhold knyttet til adkomst, funksjonalitet og utnyttelsesgrad ikke er tilstrekkelig avklart eller begrunnet, foreligger det en klar risiko for saksbehandlingsfeil. Reguleringen fremstår i denne sammenheng som lite konsistent, og kan oppfattes som vilkårlig.

Jeg gjør samtidig oppmerksom på at planen, slik den nå foreligger, vil kunne medføre betydelig økonomisk tap, og kan danne grunnlag for krav om erstatning.

Tillegg – eiendom Borggata 18 (gnr. 300, bnr. 197):

Eiendommen har vært i utleie med to utleieenheter (bolig) og en næringsdel. Nå er det nettopp etablert en ny Sushi restaurant i 1. etg og både eier av denne enheten og utleier har hatt betydelige utgifter med oppgradering av dette prosjektet. Denne belastningen vil komme som en ren konsekvens av en gjennomføring av prosjektet og belastes prosjektet ved gjennomføringen.

På eiendommen ble det tidligere fremmet en søknad om oppføring av fem leiligheter, hvor de to eksisterende leilighetene inngår i prosjektet. Forhåndskonferanse ble avholdt 08.12.2010, og søknaden er fortsatt ikke ferdigbehandlet/godkjent.

Historikk knyttet til prosjektet understøtter behovet for helhetlig vurdering:

Godkjent rammetillatelse for nytt bygg med oppføring av inntil 20 leiligheter den 05.05.2010 (sak 2008/4407-20-55627/2010-TRBM). Det forelå rivetillatelse for Seierstensgata 12 og 14 til dette formålet.

Prosjektet ble imidlertid stanset da kommunen påberopte seg eiendomsrett til ca. 43 kvm gategrunn midt i prosjektet. Når kommunen senere fikk avklaret forholdet og meddeler at de ikke eide grunnen, slik vi nevnte for eiendomsavdelingen. Da hadde det gått 6 måneder og fristen for aksept av anbudet hadde utløpt og prosjektet måtte skrinlegges.

Planen ble senere forsøkt videreført, men ble igjen stanset da prosjektgruppen for Veumbekken ønsket å bevare flere eiendommer, (etter det de sier om dette er det et ønsker fra politikerne) Dette gjelder to eiendommer i Seierstensgata 12 og 14, men de ønsker ikke å legge opp til en helhetlig ny bebyggelse som erstatter tidligere strukturer.

Seierstensgata 12 og 14 som skulle inngå i prosjektet Seiertsnegata 16, eiendommer det tidligere innenfor samme reguleringsplan var gitt rivetillatelse på, men nå ønskes de vernet.

Åsveien 15
1712 Grålum
Tel: 69890090
Mob: 91100096
Org.nr. 951674168
post@west-land.no

Til tross for betydelig ressursbruk fra West-land AS sin side for å etablere en helhetlig kvartalsstruktur velger prosjektgruppa å se bort fra dette initiativet og de investeringer som allerede er gjort rundt dette.

Tidligere dialog og dokumentert saksforløp:

De forhold som her påpekes er ikke nye. De er over tid gjennomgått og dokumentert gjennom arbeid utført av jurister, arkitekter, konsulenter og ingeniører, og har vært tema i utallige direkte møter med kommunen.

Det foreligger eposter, konkrete referater fra denne dialogen, herunder knyttet til utvikling av Holmegata og Seierstensgata, inkludert vurderinger av videreføring av prosjektet i Seierstensgata 16 og spørsmål om bevaring av Seierstensgata 12 og 14. Samt sanering av Seierstensgata 18 i sin helhet for å få frem en ny og verdig kvartalsstruktur.

Det fremgår av dette at det har vært drøftet alternative løsninger for en helhetlig kvartalsstruktur, herunder også tiltak som kunne gjennomføres av undertegnede, gjennom firma West-Land AS.

Det er i tillegg utarbeidet konkrete planer og illustrasjonsmateriale som viser mulig ny kvartalsstruktur for området. Kvartalsstrukturen er tegnet opp på ny med nye eiendommer i Holmegata 16 og 18, samt Seierstensgata 16 og 18. Her ble det lagt opp til en mer praktisk utforming av bebyggelsen, der man lå innenfor eksisterende høyder på bebyggelse i eksisterende plan. Utover dette ble det hele skissert opp og illustrert i gammel stil av illustratør Tom Arne Evensen og er både funksjonelt og tiltalende.

Til tross for dette fremkommer det tydelig at våre initiativ og løsningsforslag ikke er tillagt vekt, eller undergitt en reell vurdering i det fremlagte planforslaget, men plangruppen for Veumbekken tillater seg allikevel å utrykke at man har hatt en god dialog med grunneier (West-Land AS)

Manglende helhet og sammenheng i planforslaget:

Planforslaget fremstår som lite helhetlig i sin tilnærming til eksisterende bebyggelse og bystruktur.

Det legges opp til sanering av Holmegata 16 (liggende i krysset Holmegata / Seierstensgata), som i tidligere faglige vurderinger er omtalt som et sentralt bygg i området og nettopp krysset Holmegata /Seierstensgata skulle være, slik dette ble forklart som («hjertet av Holmen»), samtidig som det forutsettes rivning av bebyggelse på motsatt side av gaten Holmegata 14, som også fremstår som et typisk hjørnebygg på Holmen. Utover dette skal det rives et nabohus til Holmegata 14, dette er (et nylig bygd hus med tre leiligheter i Seierstensgata 15 A-B-C - dette skal også saneres). Dette området skal slik dette er presentert fremstå som et åpent ubebygd område, noe jeg stiller stort spørsmålstegn ved.

Resultatet er at eksisterende eldre bystruktur brytes ned uten at det etableres en ny sammenhengende struktur. Dette vil gi et fragmentert og lite funksjonelt bymiljø. Hvis vern/bevaring var utgangspunkt og hovedformålet, synes dette nå å ha blitt noe helt annet.

Slik planen nå foreligger fremkommer det helt klar at om dette skal gjennomføres etter opprinnelig beskrivelse, med detaljert forslag/løsninger til oppføring av nye boliger, vil det pålegges grunneiere en stor byrde og økonomisk belastning for å få etablert en helhetlig utvikling av området.

Åsveien 15
1712 Grålum
Tel: 69890090
Mob: 91100096
Org.nr. 951674168
post@west-land.no

I praksis forutsetter tiltaket og fremlagte planforslag ytterligere utfordringer for grunneier West-Land AS. Da undertegnede fikk opplyst på seneste møte med prosjektgruppa til Veumbekken/Holmenplanen at de hadde kommet meg imøte, ved et Seierstensgata 18 ikke ble vernet/fredet (selv om den aldri har stått oppført noes sted med vern eller fredningsforslag).

Nå kunne jeg jo rive resten av eiendommen selv om jeg ønsket å få på plass en ny kvartalsstruktur med tanke på et nytt tilsvarende hjørne bebyggelse som var der tidligere.

Riving av resterende amputerte bygg i Seierstensgata 18 ville jeg da måtte svare utgiftene for selv, dette sammen med nødvendige kostnader ved oppføring av ny bebyggelse.

På denne bakgrunn bes det om at saken utsettes og at det foretas en samlet og forsvarlig vurdering av:

• Adkomstløsninger

• Eiendommenes funksjonalitet

• Utnyttelsesgrad og likebehandling

• Økonomiske konsekvenser

Før endelig vedtak fattes.

Det bemerkes at vedtak av planen slik den nå foreligger vil kunne være i strid med kravene til forsvarlig saksutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2, samt alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper om saklighet, likebehandling og forholdsmessighet.

Manglende vurdering av sentrale og dokumenterte forhold vil kunne utgjøre en saksbehandlingsfeil som etter rettspraksis kan lede til ugyldighet, jf. prinsippene som følger av forvaltningsloven § 41.

Det tas forbehold om å forfølge saken videre gjennom klage og eventuelt erstatningskrav dersom planen vedtas uten at de påpekte forhold er tilstrekkelig vurdert.

Med vennlig hilsen

West-Land AS

Øivind Halland Kristiansen
Mobil: 911 00 096

FREDRIKSTAD KOMMUNE

AS WEST-LAND

Åsveien 15
1712 GRÅLUM

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	2013/24404-293 (ELFTRO)	18.05.2026

Kommunen beslutter ikke utsatt iverksetting - Klage på egengodkjent detaljregulering for Veumbekken - Holmen, arealplan-ID 1099

Vi viser til klagebrev fra West-Land AS, datert 7. april og 6. mai 2026. I brevene bes det om at det besluttes utsatt iverksetting for egengodkjent detaljregulering for Veumbekken – Holmen, arealplan-ID 1099.

Samtidig varsler dere at klagen vil utdypes. Vi minner om at klagefristen utløp 7. mai 2026. En eventuell utdyping av klagen må sendes oss snarest, og senest 26. mai 2026.

Vurdering

En tiltakshaver/planforslagsstiller som har fått et positivt vedtak etter plan- og bygningsloven kan som hovedregel iverksette vedtaket straks det er meddelt ham/henne. En klage hindrer ikke dette. Forvaltningsloven § 42 gir imidlertid forvaltningen en mulighet til å gripe inn for å forhindre at gjennomføringen av et vedtak fører til uopprettelig skade eller tap. Vi viser til Kommunaldepartementets rundskriv H-17/92 som gir nærmere retningslinjer for hvordan bestemmelsen om utsatt iverksetting skal brukes i saker etter plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsmyndighetene har kommet til at vi ikke vil utsette iverksettingen av kommunens vedtak. Vi kan ikke utelukke at klagen vil føre frem, men kan likevel ikke se at en eventuell gjennomføring av vedtaket i denne saken kan medføre uopprettelig skade eller tap. Vi viser til at vedtaket gjelder en detaljreguleringsplan som i seg selv ikke gir mulighet for iverksetting av tiltak på eiendommen. Dette kan først iverksettes ved godkjent byggetillatelse. Det er derfor på generelt grunnlag mer relevant å anmode om utsatt iverksetting av vedtak om byggetillatelse. Dersom klagene tas til følge, og planen allerede er realisert, risikerer tiltakshaver å måtte reversere/endre allerede utførte arbeider slik at de blir i samsvar med det endelige vedtaket i plansaken.

Konklusjon

Anmodning om utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42 avslås. En slik beslutning er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Med hilsen

Byggesak og geomatikk
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank:
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Iselin Trømborg Nordberg
juridisk spesialrådgiver

Kopi til eksterne mottakere:

NORCONSULT ASA		Vestfjordgaten 4	1338	SANDVIKA
FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE TEKNISK		Postboks 1405	1602	FREDRIKSTAD
ADVOKATFIRMAET BJØRGE - SKAARAAS & CO AS	Helge Skaaraas	Postboks 444	1703	SARPSBORG

Norconsult

Fredrikstad kommune v/ Elfi Iselin Trømborg Nordberg

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
2013/24404	Klikk her for å skrive inn tekst.	2026-06-04

Forslagsstillers kommentar til klage på reguleringsplan for Veumbekken-Holmen

Det vises til epost oversendt til Fredrikstad kommune VA-drift v/ Anders Pettersen-Granli og forslagsstillers plankonsulent Norconsult 28.05.2026. Undertegnede svarer ut eposten på vegne av forslagsstiller.

West-Land AS har klaget på vedtak av reguleringsplan for Veumbekken-Holmen (PlanID 1099). Klagen går i hovedsak ut på at konsekvenser for eiendom, økonomi og gjennomføring ikke er tilstrekkelig dokumentert, og at det ikke er gjort vurderinger av alternative løsninger.

Forslagsstiller har gått gjennom klagen og har følgende kommentarer:

Planen for Veumbekken-Holmen har pågått i svært lang tid. Gjennom planforslaget har det vært utført omfattende medvirkning og planen har vært ute på høring flere ganger. Klager har også benyttet seg av muligheten til å både sende inn høringsinnspill og delta i både medvirkningsmøter og dialogmøter en-til-en. Planen er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens krav til planprosess.

Det overordnede målet for forslagsstiller har vært å legge til rette for gjenåpning av Veumbekken og etablering av et sammenhengende parkdrag i Holmegata, samtidig som det bevaringsverdige bygningsmiljøet ivaretas på en god måte. Det foreligger et bredt, faglig grunnlag som underbygger dette.

Klager anfører at planen mangler realisme og tilstrekkelig finansieringsgrunnlag. En reguleringsplan fastsetter juridiske rammer for framtidig utvikling og arealbruk. Temaer som finansiering, gjennomføringsmodell og framdrift ligger naturlig til faser som kommer etter at planen er vedtatt.

Forslagsstiller er klar over at reguleringsplanen medfører inngrep i private eiendommer for å bli realisert, men mener ikke at de er uforholdsmessige. Grunnerververe er engasjert i forbindelse med for- og detaljprosjekt til byggeprosjektet og har også vært involvert i forbindelse med planprosessen. En reguleringsplan danner grunnlaget for å gjøre sonderinger rundt kjøp av eiendommer, og det har derfor vært naturlig å vente med å involvere grunnerververe til etter vedtak av planen. Spørsmål om erstatning og/eller innløsning reguleres i eget lovverk og er ikke avgjørende for planens gyldighet. Utnyttelsen og utvikling i planområdet er basert på en helhetlig vurdering for å oppnå en ønsket langsiktig områdeutvikling, en ønsket bystruktur og klimatilpasning. Diskusjoner om planskapte verdier må tas i andre fora enn dem tilknyttet reguleringsplanen.

Det anføres også at alternative løsninger ikke er vurdert. Gjennom planprosessen har forslagsstiller vurdert flere løsninger og alternativer for åpningen av Veumbekken. Innspill fra grunneiere, myndigheter og andre interesserte er behandlet gjennom flere høringsrunder. At innspill ikke er innarbeidet i endelig plan, betyr ikke at de ikke er vurdert.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Andrea Høibakk

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/82208
Dokumentnr.: 20
Løpenr.: 7196/2026
Klassering: 423/60

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	67/26

Åsgårdhagen - Eiendom 423/30 m.fl. - Klage på tillatelse til oppføring av 5 punkthus med felles parkeringskjeller

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagene fra Erlend Øverby og Ingebret Mojord tas ikke til følge.
2. Klagesaken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Saksparter
Tiltakshaver: Åsgårdhagen AS
Ansvarlig søker: Plus Arkitektur AS
Klagere: Erlend Øverby og Ingebret Mojord

Sammendrag
Planutvalget behandlet i møte 26.03.2026 sak 33/26 vedrørende rammetillatelse for oppføring av fem punkthus med tilhørende parkeringskjeller og utearealer på Åsgårdhagen. I samme vedtak ble det gitt dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal gesimshøyde, samt dispensasjon fra reguleringsplanens krav om plassering av gjesteparkering på terreng.

Vedtaket er påklaget av naboer. Klagerne anfører i hovedsak at tiltaket ikke er tilstrekkelig tilpasset omkringliggende bebyggelse, at gesimshøyden er beregnet feil, at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense, og at det burde vært gjennomført en ny reguleringsprosess.

Kommunedirektøren kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger eller forhold som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget ikke tar klagen til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1	Oversiktskart Åsgårdhagen
2	D-02 Situasjonsplan
3	AH-L-700-10-XX-XX-01 LANDSKAPSPLAN.pdf
4	E-26 Marksikringsplan
5	E-14 Plan p-kjeller
6	E-25 Takhageplan
7	E-15 Snitt Bygg 1 2 3 4 og 5
8	E-16 Oppriss terreng fasader øst og sør
9	E-17 Oppriss terreng fasader nord og vest
10	E-18 Fasader Bygg 1
11	E-19 Fasader Bygg 2
12	A-200-41-03-00-01 Fasader Bygg 03.pdf

13 A-200-41-04-00-01 Fasader Bygg 04.pdf
14 E-22 Fasader Bygg 5
15 Dispensasjon gesimshøyde
16 Klage på vedtak om igangsettingstillatelse - Åsgårdhagen
17 Klage på vedtak om rammetillatelse - Åsgårdhagen
18 260611 Svar på klager fra naboer.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/37179.

Saksopplysninger
Saken gjelder
I møte 26.03.2026, sak 33/26, vedtok planutvalget å gi rammetillatelse for oppføring av fem punkthus med tilhørende parkeringskjeller og utearealer på eiendommen gnr./bnr. 423/30 m. fl.

I samme vedtak ble det gitt dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal gesimshøyde samt dispensasjon fra reguleringsplanens krav om at gjesteparkering på terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #12 og/eller #13, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1.3 og 4.1.5.

Erlend Øverby og Ingebret Mojord har påklaget vedtaket.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Klagene er mottatt innen klagefristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klagerne er naboer til tiltaket og vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus
Gjeldende plan er reguleringsplan for Åsgårdhagen, plan-ID 1161, vedtatt 13.06.2024. Tiltaksområdet er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB) og uteoppholdsareal (BUT), og omfattes delvis av hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560) med eksisterende trær som skal bevares.

Klagene fra Erlend Øverby og Ingebret Mojord
Det er mottatt klager fra Erlend Øverby og Ingebret Mojord. Klagene bygger i det vesentlige på de samme forholdene og behandles derfor samlet.

I klagene anføres i hovedsak følgende:
- Tiltaket er ikke tilstrekkelig tilpasset omkringliggende småhusbebyggelse og oppfyller ikke intensjonen om å fungere som en buffersone mot eksisterende villabebyggelse
- Prosjektet fremstår som for dominerende sett fra omkringliggende eiendommer, og det stilles spørsmål ved konsekvensene for sol- og skyggeforhold
- Gesimshøyden er etter klagernes syn beregnet feil. Klagerne mener blant annet at trappehus og tekniske oppbygg må inngå i beregningen av gesimshøyde
- Tiltaket er etter klagernes oppfatning i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense
- Det anføres at de omsøkte dispensasjonene ikke oppfyller vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2
- Klagerne mener videre at det burde vært gjennomført en ny reguleringsprosess før tiltaket kunne godkjennes

Klagene er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 16 og 17.

Tilsvar fra ansvarlig søker
Klagene ble oversendt til tiltakshaver og ansvarlig søker 03.06.2026. Det er mottatt tilsvar fra ansvarlig søker Plus Arkitektur AS.

I tilsvaret anføres i hovedsak følgende:

- Spørsmål om tilpasning til omkringliggende bebyggelse ble vurdert gjennom reguleringsprosessen, og temaet ble behandlet i forbindelse med detaljreguleringen
- Tiltaket er i samsvar med vedtatt reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelsene åpner for at konstruksjoner og oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasser med trapp/heis, samt tekniske anlegg, kan plasseres over maksimal gesimshøyde
- Tiltaket er etter ansvarlig søkers vurdering ikke i strid med plan- og bygningsloven § 29-4, da bebyggelsen er plassert innenfor regulerte byggegrenser og byggehøyder

Tilsvaret er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 18.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven § 19-2 om dispensasjon:

> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*
> *[…]*

Reguleringsbestemmelsene punkt 4.1.3 b (høyde)

> *Over maks. gesimshøyder tillates:*
> - *Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis.*
> - *Konstruksjoner for tekniske anlegg. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig og ikke ha en utforming som er skjemmende for dem som har innsyn eller bruker tak som fellesområder.*
>
> *[…]*

Reguleringsbestemmelsene punkt 4.1.5 (parkering)

> *Gjesteparkering på terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #12 og/eller #13. Parkeringen skal utformes som parkeringslomme parallelt med Åsgårdveien, eller slik at manøvrering kan løses inne på planområdet.*
> *[…]*

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Dersom klager får medhold i planutvalget eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få vedtaket endret. Dette framgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Klagene bygger i stor grad på forhold som tidligere ble tatt opp i nabomerknader, og som ble vurdert ved behandling av rammesøknaden. Kommunedirektøren viser derfor til vurderingene som fremgår av sak 33/26. Kommunedirektøren vil i det følgende knytte noen supplerende kommentarer til de forhold som tas opp i klagene.

Tilpasning til omgivelsene
Klagerne anfører at tiltaket ikke er tilstrekkelig tilpasset omkringliggende småhusbebyggelse, og at prosjektet ikke oppfyller intensjonen om å fungere som en buffersone mellom eksisterende villabebyggelse og den større utbyggingen på Byhaven.

Kommunedirektøren viser til vurderingene som ble gjort i sak 33/26. Ved behandling av rammesøknaden ble det lagt til grunn at tiltaket, etter at flere dispensasjonssøknader ble trukket, i all hovedsak er i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Kommunedirektøren vurderte videre at byggetiltaket har god arkitektonisk kvalitet og er tilstrekkelig tilpasset sine omgivelser.

Kommunedirektøren kan ikke se at klagene inneholder nye opplysninger som tilsier at disse vurderingene bør endres.

Gesimshøyde
Klagerne anfører at gesimshøyden er beregnet feil, og viser blant annet til at trappehus og tekniske oppbygg etter deres vurdering må inngå ved fastsettelsen av gesimshøyde.

Kommunedirektøren viser til at den innvilgede dispensasjonen gjelder brystninger på takterrasser i bygg 1 og bygg 3 som er prosjektert ca. 0,3 meter over regulert maksimal gesimshøyde. Dette forholdet er vurdert ved behandlingen av dispensasjonssøknaden. Det ble lagt til grunn at avviket er begrenset i omfang, og ikke medfører ulemper av betydning for naboer eller omgivelser. Kommunedirektøren vurderte derfor at hensynet bak reguleringsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder klagernes anførsel om beregning av gesimshøyde for øvrig, kan kommunedirektøren ikke se at klagen påviser feil ved kommunens vurderinger, eller inneholder nye opplysninger som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Det vises til at reguleringsbestemmelsene åpner for at konstruksjoner og oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp eller heis, samt tekniske anlegg, kan plasseres over maksimal gesimshøyde.

Avstand til nabogrense
Klagerne anfører at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense.

Kommunedirektøren viser til at tiltaket er vurdert opp mot gjeldende reguleringsplan og relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven ved behandlingen av rammesøknaden. Det vises videre til at tiltaket er plassert innenfor regulerte byggegrenser og høyder. Kommunedirektøren kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller påviser forhold som tilsier at vurderingene som ble lagt til grunn for vedtaket bør endres.

Behov for ny reguleringsplan
Klagerne mener at det burde vært gjennomført en ny reguleringsprosess før tiltaket kunne godkjennes.

Kommunedirektøren viser til at tiltaket, etter at flere dispensasjonssøknader ble trukket av tiltakshaver, i all hovedsak er i samsvar med vedtatt reguleringsplan. De innvilgede dispensasjonene gjelder mindre avvik som etter kommunedirektørens vurdering har begrenset betydning for omgivelsene og planens hovedgrep.

Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det foreligger forhold som tilsier at det er behov for ny reguleringsprosess.

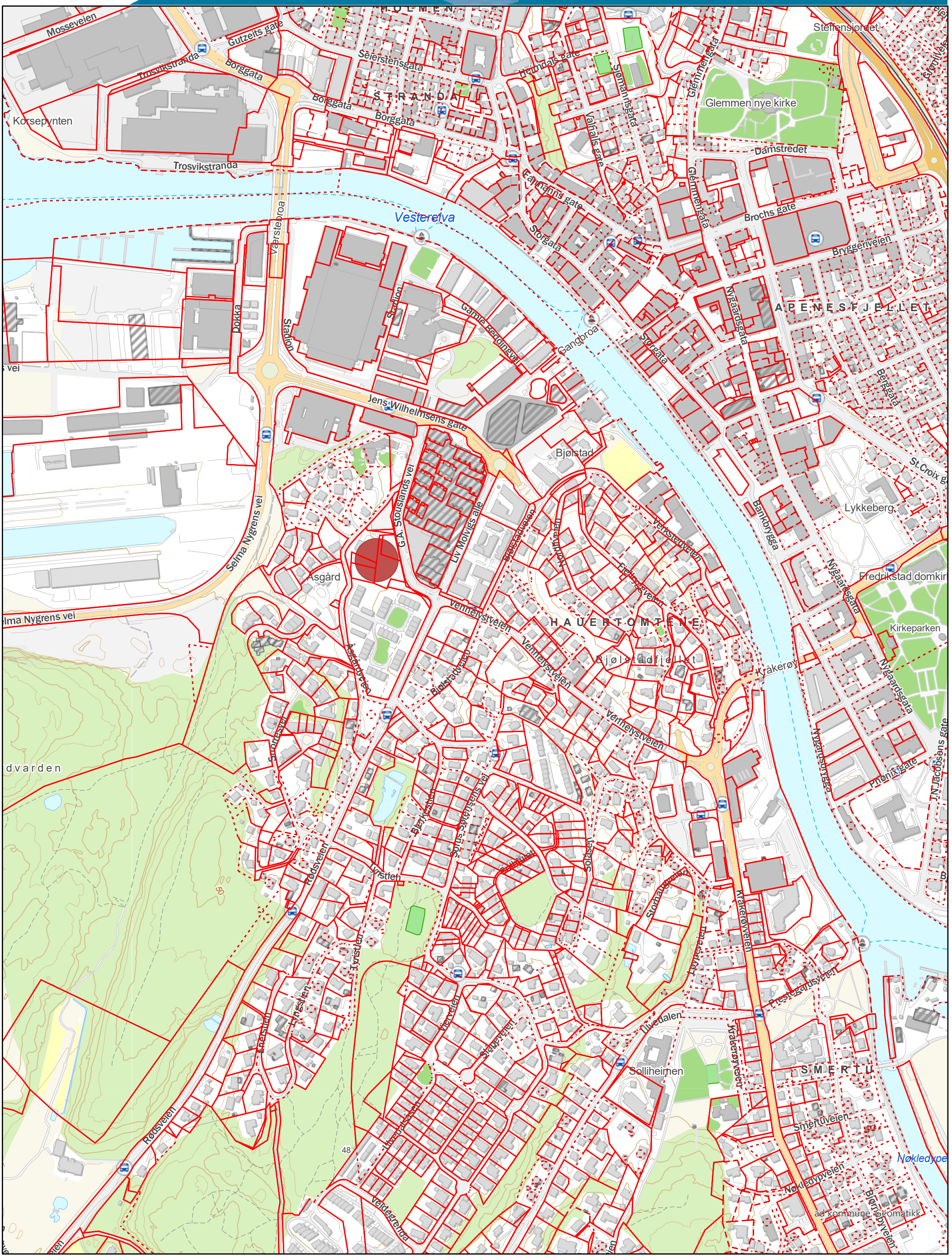
Oppsummering
Kommunedirektøren har vurdert klagene, men kan ikke se at det er fremkommet nye opplysninger eller forhold som tilsier at vurderingene i sak 33/26 bør endres.

Kommunedirektøren opprettholder derfor tidligere vurderinger og anbefaler at klagene fra Erlend Øverby og Ingebret Mojord ikke tas til følge.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at klagene fra Erlend Øverby og Ingebret Mojord ikke tas til følge og at klagesaken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 150 300 Meter

Målestokk 1:5 000

Dato 16.02.2026

ad kommune, Geomatikk

D-02

Norkart

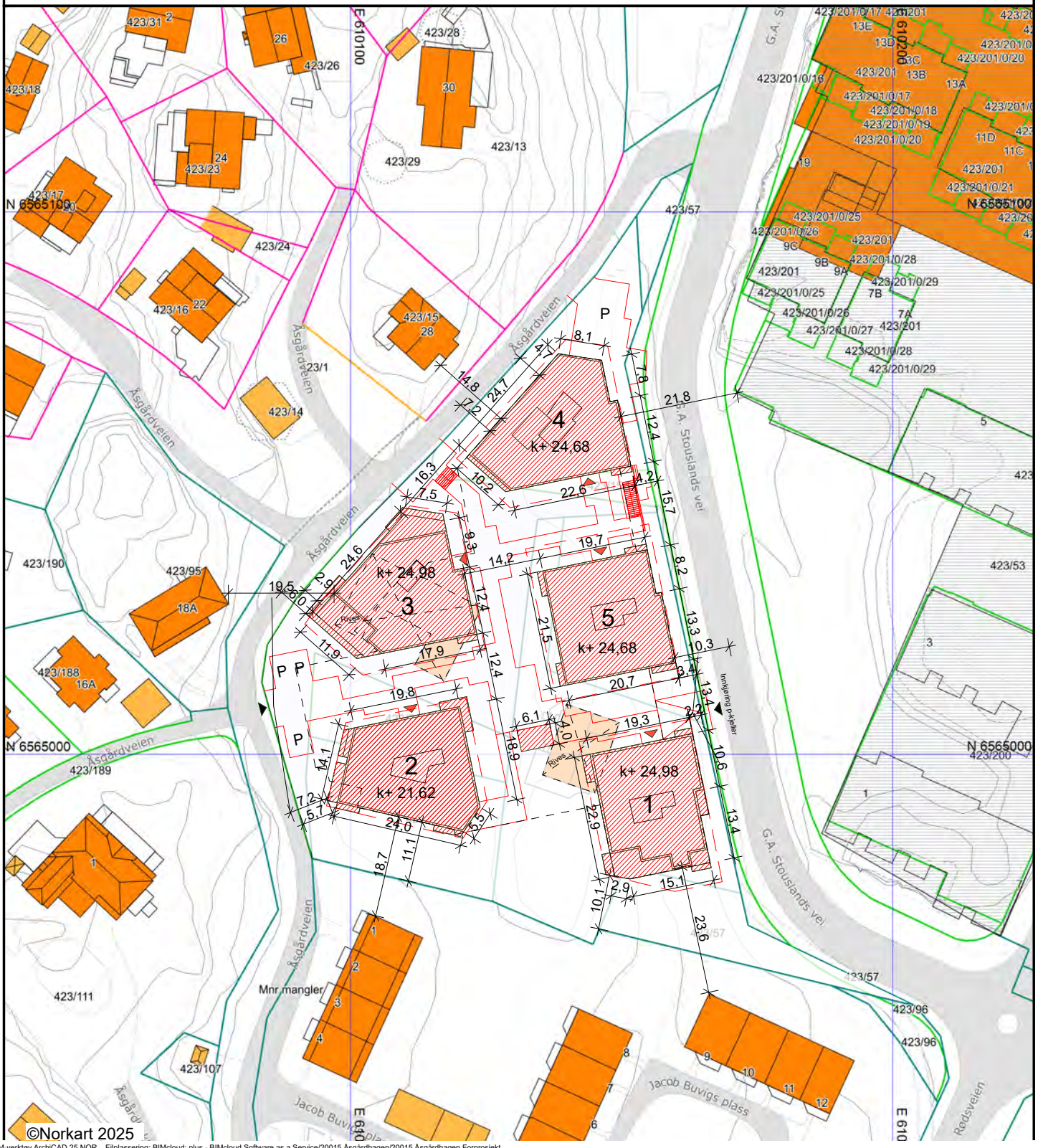
Situasjonskart

Kommune: Fredrikstad
Eiendom: 423/60
Adresse: Åsgårdveien 3
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2025

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

BIM-verktøy ArchiCAD 25 NOR Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Fase: Rammesøknad

Prosjekt: 20015 Åsgårdhagen

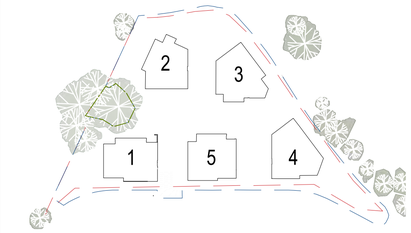
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr
00	21/11/2025		SR	FC

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A, 0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Gnr/Bnr/Festenr:	Filnavn:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Revisjon dato:
423/60 m.fl.	20015 Åsgårdhagen Forprosjekt	SR	FC	24/11/2025

Tegning:	Tegningsnr:	Målestokk:	Revisjon:
Situasjonsplan	AH-A-000-10-00-00-01	A4: 1:1000	00

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Reguleringsgrense
- Tiltaksgrense
- Hensynsone huleiker
- Kjellervegg
- Inngang
- Eksisterende trær
- Nye trær/prydbusker
- Nye eiktrær
- Løs møblering
- Faste benker
- Sykkelparkering
- Belysning: plass/ pullert/ vegghengt / håndløper
- Lekeutstyr/ sandlekeplass
- Fallpil
- Brannoppstillingsplass 7x12 m
- Fast dekke
- Grus
- Sandlek
- Pukk langs fasader
- Treplatting
- Plen
- Eng
- Stauder og prydgress
- Hekk og busker
- Regnbed / swale med terskel
- Berg i dagen/ eksist. grønnstuktur beholdes
- Kant sandkasse av stål
- Kanter av stål
- Belegg satt som kant/ kantforsterking
- Koter, eks 0,5m
- Koter, nye 0,5m
- Varselfelt
- Trapp, håndløyper m. belysning
- Renne
- Oppmerksomhetsfelt
- Kum/ brannkum/ eks. kum

E	Justerte terrasser mot Åsgårdveien	03.03.26	KP	EK	AC
D	Samlet HC parkering, justert terrasse	02.02.26	KP	EK	AC
C	Prisunderlag	08.12.25	KP	EK	AC
B	RAMMESØKNAD	08.12.25	KP	EK	AC
A	NABOVARSEL	14.11.25	KP	EK	AC
REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE: FORPROSJEKT
STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: Åsgårdhagen AS
Damveien 28 B
1672 Kråkerøy
+47 907 67 112

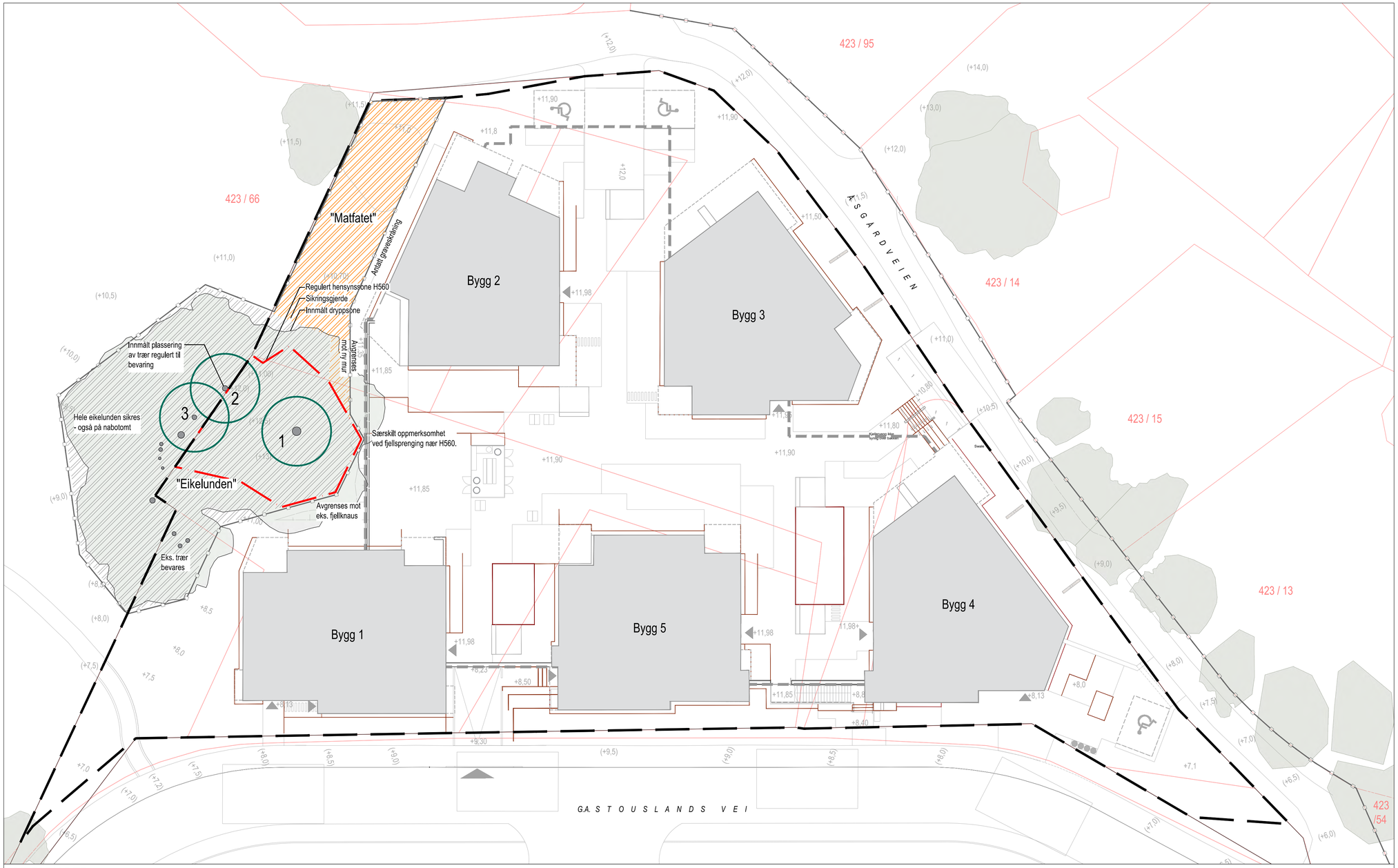
PROSJEKT: Åsgårdhagen
Gate nr
POST Sted

SO LA
STUDIO OSLO
LANDSKAPSARKITEKTER
WWW.SO-LA.NO
Mariboes gate 8 / 0183 Oslo / +47 413 04 948 / +47 988 39 752

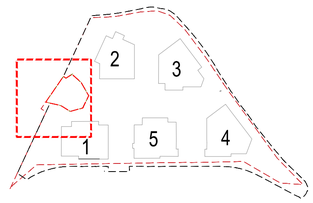
TEGNINGSNAVN: **LANDSKAPSPLAN**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
KP	AC	AC	04.07.25

MÅL		FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250 1:500	(A1) (A3)	LARK	AH-L-700-10-XX-XX-01	E



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Prosjektavgrensning
- Eiendomsgrense
- Regulert hensynssone H560
- Kjelleravgrensning
- Sikringsgjerde
- Hensynssone H560 og øvrige dryppsoner for trær som skal bevares sikres med byggegjerde og holdes fri for terrenginngrep.
- "Matfatet" - sone hvor jordpakking skal unngås.
- Innmålt plassering av eks. eiketre regulert til bevaring
- Innmålt plassering av andre eks. treslag, inkl. dryppsone, som skal bevares.

MERKNADER

Hensikt: Tre eksisterende eiketrær og terrenget rundt er regulert til bevaring på tomta, med en tilhørende regulert hensynssone (H560). Ett av trærne er en huleik med stammeomkrets 310cm, mens de to andre er utpekt som viktige rekrutteringstrær med stammeomkrets 198cm (tre 2) og 172cm (tre 3). Trærne har blitt innmålt med både stammeomkrets og dryppsone. Det viste seg da at tre 2 og 3 ligger på nabotomta. Deler av dryppsonen ligger på prosjekttomta, og skal hensyntas i anleggsperioden.

Marksikringsplanen redegjør for nødvendige sikringsprosedyrer i hele anleggsperioden. Den redegjør også for vanntilførsel til eksisterende trær.

Tiltak: Sikringsgjerde som angitt på tegning skal etableres før riving av eksisterende bebyggelse og konstruksjoner igangsettes, og skal beholdes fram til brukstillatelse for ny bebyggelse er gitt. Gjerdet skal ikke flyttes på i løpet av denne perioden.

Iht. bestemmelse 5.2 tillates ikke graving, fundamentering, anleggsarbeid eller inngrep som kan skade rotsystem eller trær innenfor hensynssonen. Dette gjelder både før, under og etter utbygging av området. Iht. prosjektets mål om å bevare flere trær i "Eikelunden", gjelder dette hele det inngjerdede området.

Det tillates ikke kjøring eller lagring av drivstoff, materiale, masser eller liknende innenfor gjerdet.

Røtter utenfor det inngjerdede området som kommer i konflikt med nye konstruksjoner skal beskjæres. Ved graving i umiddelbar nærhet til denne sonen skal luftspade eller vakumsug benyttes. Eventuell beskjæring og annen skjøtsel av trærne skal utføres av sertifisert arborist.

Greiner: Trærnes innmålte dryppsone stikker delvis ut over det inngjerdede området. Det skal utvises aktsomhet under bygging for å ivareta alle greinene. Ved bruk av kran eller andre arbeider som kan komme i konflikt med greiner, skal arborist være tilstede på byggeplassen og vurdere tiltak fortløpende.

"Matfatet": Dette området er en viktig del av trærnes rotsone, vann- og næringstilførsel og inneholder en eksisterende drenslinje over tomten som leder vann mot Eikelunden. Jordpakking i denne sonen skal unngås. Kjøring eller lagring av drivstoff, materiale, masser eller liknende bør derfor unngås så langt mulig. Ved behov for kortvarig kjøring, lagring el. skal avbøtende tiltak innføres iht. veilederen "Beskyttelse av trær", punkt 3.3 (Bymiljøetaten, 2024). Midlertidig bærelag med kjøreplater skal benyttes som beskrevet i veileder.

Vanntilgang i byggeperioden: Det skal sikres at trærne har god og nok vanntilgang i byggeperioden. Dette sikres ved at det anlegges dryppvanningsanlegg i hele hensynsonen med fuktsensor i bakken som sikrer kontinuerlig vanntilgang ved behov.

Trær langs Åsgårdveien: Det finnes flere store, verdifulle trær (hovedsakelig eik) på nabotomtene 423/54, 423/13, 423/15 og 423/14. Innmålte dryppsoner vises på tegning, men stammer er ikke innmålt. Disse trærne skal ikke berøres. Dersom stammene er nærmere enn 2 meter fra kjørebanen, skal disse sikres med stammevern: en trekasse med bildekk inni i dialog med nabo.

Det tillates ikke kjøring eller lagring av drivstoff, materiale, masser eller liknende innenfor gjerdet. For å unngå skader på trær som følge av anleggsaktivitet, skal det oppføres et sikringsgjerde i eiendomsgrensa vest for Åsgårdveien.

Enkelte av trærne har kroner overhengende gateløpet. Ved kjøring med kranbil, lastebil eller andre store kjøretøy skal det utvises særskilt aktsomhet. Dersom det blir nødvendig kan lett beskjæring av trekronene vurderes i samråd med sertifisert arborist. Dette må avtales i tett dialog med naboene.

Se også:
- Veileder: Beskyttelse av trær (Bymiljøetaten, Oslo kommune)
- Intensjonsbeskrivelse (SOLA)
- Rapport: Eiketrær (Kleven Besøksgård avd. Aktiv Skogpleie)

Trær er nummerert iht. Aktiv Skogpleie-rapporten.

1:250
-2,5 0 2,5 5 12,5m

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV
A	RAMMESØKNAD	08.12.25	HA	KP	AC

FASE: RAMMESØKNAD
STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: Åsgårdhagen AS
Damveien 28 B
1672 Kråkerøy
+47 957 67 112

PROSJEKT: Åsgårdhagen
Gate nr
POST Sted

SOLA
STUDIO OSLO
LANDSKAPSARKITEKTER
WWW.SO-LA.NO
Mariboes gate 8 / 0183 Oslo / +47 413 04 948 / +47 988 39 752

TEGNINGSNAVN: **MARKSIKRINGSPLAN**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
KP	HA	AC	02.09.25

MÅL		FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250	(A1)	LARK	AH-L-700-10-XX-XX-05	A
1:500	(A3)			

REGULERINGSBESTEMMELSER:

P-plasser bil
- Min. 0,5 parkeringsplasser / boenhet = 36 p-plasser
- Max 1,2 p-plasser / boenhet = 84 p-plasser
- Min. 0,1 HC-p-plass / boenhet = 7 p-plasser

Sykkelparkering
- Min. 2 sykkelpark. / boenhet > 50 m2 = 126 plasser
- Min. 1 sykkelpark. / boenhet < 50 m2 = 7 plasser

Min. krav tot. antall plasser = 133 plasser

- Min. 5% av sykkelpark. for lastesykkel
- Min. 25% av plassene skal ha overbygg.

I PROSJEKTET:

P-plasser bil

I kjeller:
- 72 p-plasser (hvorav 4 HC-plasser)

På terreng:
- 4 p-plasser (hvorav 3 HC-plasser, 1 gjesteparkering)

Totalt: 76 p-plasser, hvorav 7 HC-plasser

Sykkelparkering

I kjeller:
- 93 sykkelplasser

På terreng:
- 40 sykkelplasser

Totalt: 133 plasser, hvorav 7 plasser er avsatt lastesykler.

Snitt C

Fasade Vest

Innmålte trær

Fasade Sør

Fasade Nord

Fasade Øst

Under terreng

Snitt A

Snitt C

ÅSGÅRDVEIEN

G.A. STOUSLANDS VEI

Innkjøring

Stouslands plass

Bygg 1 +8,15

Bygg 2 +8,15

Bygg 3 +8,15

Bygg 4 +8,15

Bygg 5 +8,15

P-Kjeller BRA: 3 880,5 m²

Parkering
2 448,2 m²

72 p-plasser
(inkl. 4 HC-plasser)

BTA kjeller 4 053,4 m²

Tegningsnr: A-200-20-00-U1-01
Revisjon: 01
Tegning: PLAN P-KJELLER

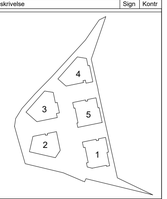
NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING:

ANMERKNING:

Dato	Rev	nr	Beskrivelse		
08.12.2025	01			SR	

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Rammesøknad

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

Storgata 5
1607 Fredrikstad

Lakkegata 55A
0187 Oslo

T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Prosjekt:
Åsgårdhagen
Åsgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad
1671 Norge

Kontroll prosjekt: Sign. SR, Kontroll RV

Kontroll utførende: Sign., Kontroll

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Prosjektnr.: 20015

Gnr./Bnr./Festenr.: 423/75/0 m.fl.

Opprettet dato:

Tegningsnr: AH - A-200-20-00-U1-01

Målestokk: A1: 1:200

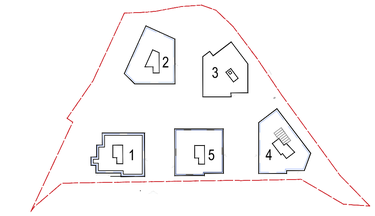
Tegning: PLAN P-KJELLER

Revisjon dato: 09.12.2025

Revisjon: 01

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Tredekke
- Tråkkheller
- Møblering
- Plantekasse (høy)
- Plantekasse (lav)
- Plantekasse (frittstående)
- Buskfelt / hekk
- Elvesingel
- Gressplen
- Blomstereng/ biotoptak
- Vannkran
- Innfelt belysning i plantekasse/ levegg/amfi
- Veggmontert belysning
- Nedlys
- Pullert
- Strømuttak

A	RAMMESØKNAD	08.12.25	KP	EK	AC
REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE: FORPROSJEKT

STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: Åsgårdhagen AS

Damveien 28 B
1672 Kråkerøy
+47 957 67 112

PROSJEKT: Åsgårdhagen

Gate nr
POST Sted

SO
LA

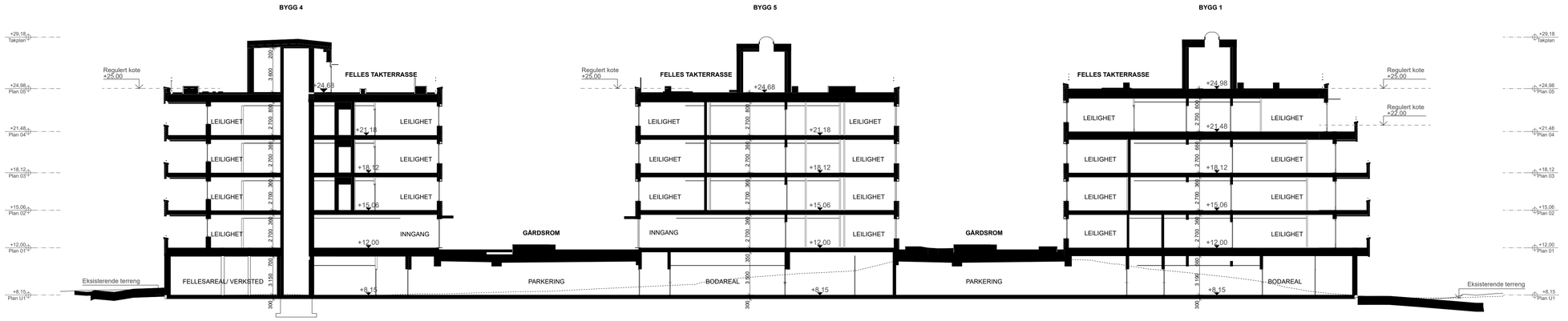
STUDIO OSLO
LANDSKAPSARKITEKTER
WWW.SO-LA.NO

Mariboes gate 8 / 0183 Oslo / +47 413 04 948 / +47 988 39 752

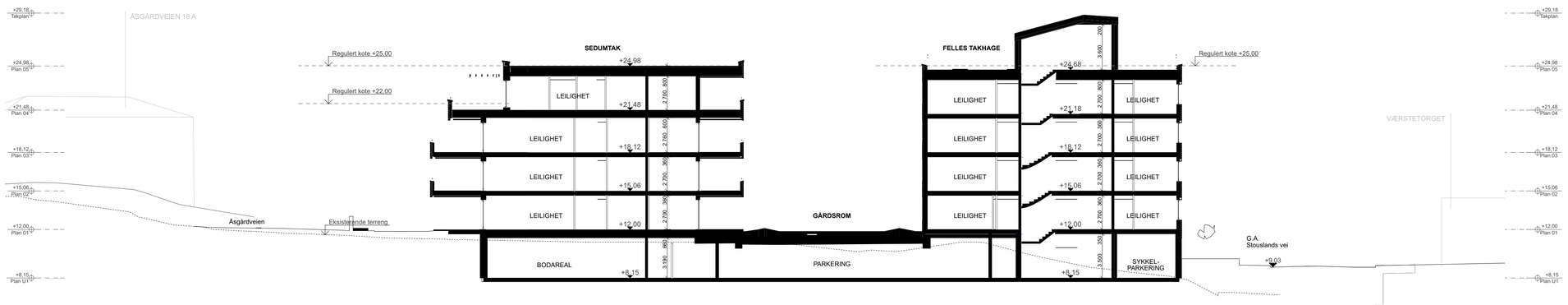
TEGNINGSNAVN: **TAKHAGEPLAN**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
KP	AC	AC	04.07.25

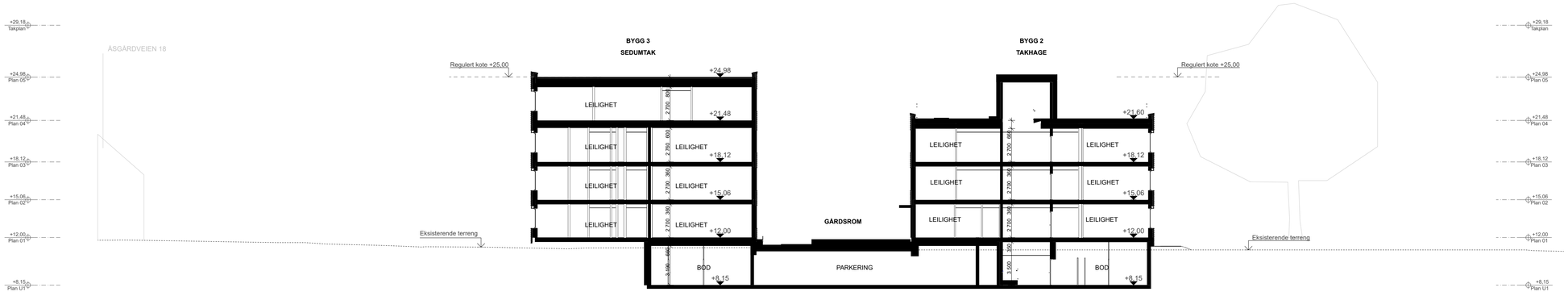
MÅL		FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250 1:500	(A1) (A3)	LARK	AH-L-700-10-XX-XX-02	A



1:200 Snitt A



1:200 Snitt B



1:200 Snitt C

E-15

Tegningsnr: A-200-40-00-00-02 | Revisjon: 00

Tegning: Snitt A-A, B-B og C-C

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING:

ANMERKNING:

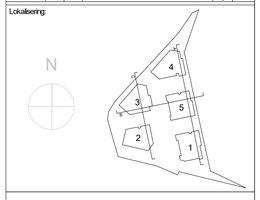
Tegningsnr: A-200-40-00-00-02 | Revisjon: 00

Tegning: Snitt A-A, B-B og C-C

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr
21/11/2025	00			JJ	FC

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekterende:

PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

Storgata 5, 1607 Fredrikstad | Lakkegata 55A, 0187 Oslo | T: +47 69 11 32 10, post@plusarkitektur.no

Byggherre: Åsgårdhagen AS, Damveien 28B, 1672 Kråkerøy

Kontroll prosjekt: Sign.: JJ | Kontroll: FC

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Prosjekt: Åsgårdhagen, Åsgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad, 1671 Norge

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Prosjektnr.: 20015 | Gnr./Bnr./Festenr.: 423/75/0 m.fl.

Opprettet dato:

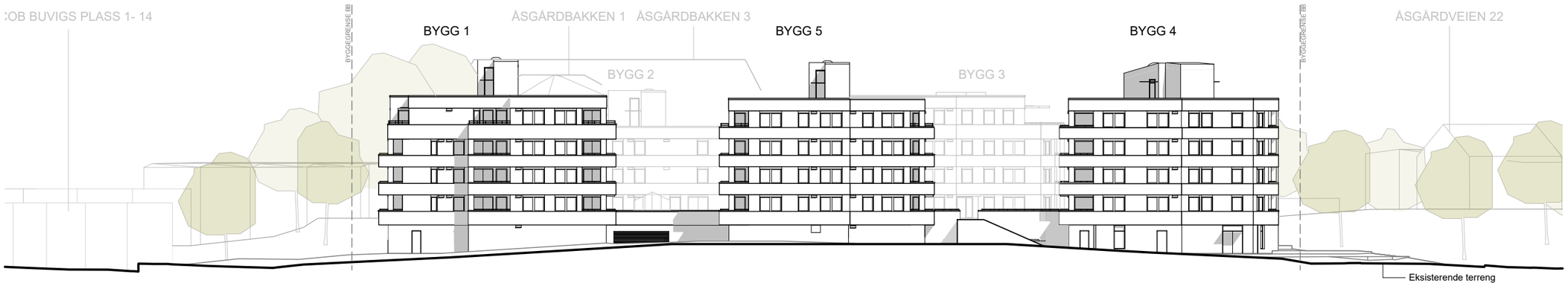
Tegningsnr: AH - A-200-40-00-00-02

Målestokk: A1: 1:200

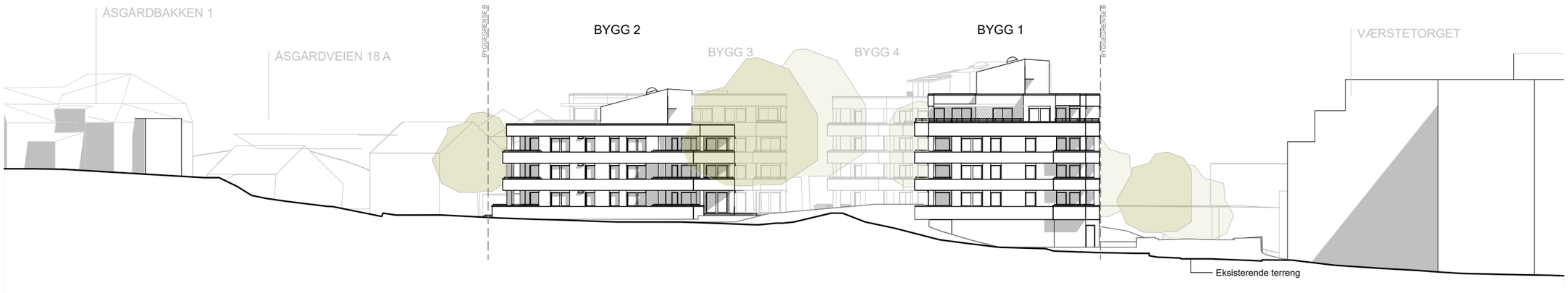
Tegning: Snitt A-A, B-B og C-C

Revisjon dato: 21/11/2025

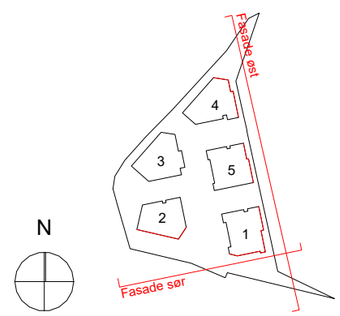
Revisjon: 00



1:500 Fasade Øst



1:500 Fasade Sør



NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

ÅSGÅRDHAGEN

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A, 0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekt: 20015 Åsgårdhagen

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr
21/11/2025	00			SR	FC

Gnr/Bnr/Festenr: 423/60 m.fl.

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Tegning: Fasader ØST og SØR - bygg A, B, C, D og E

Tegnet av: SR

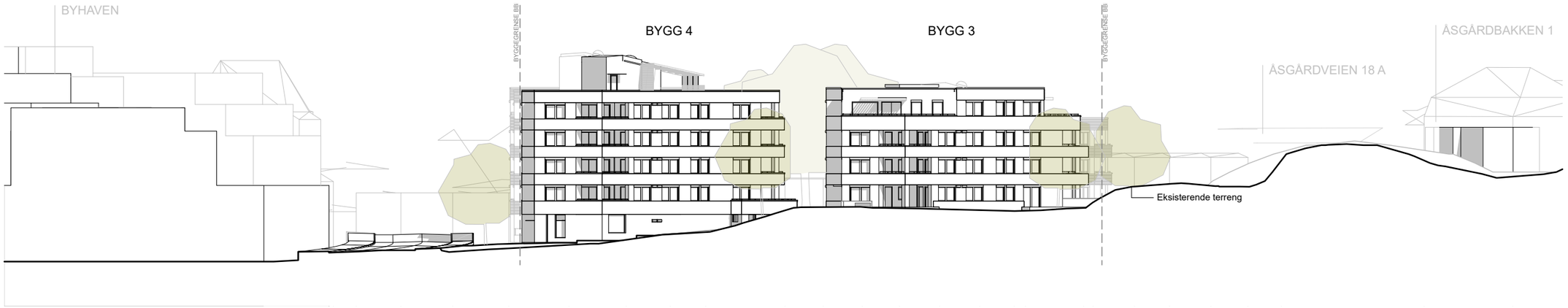
Kontrollert av: FC

Revisjon dato: 21/11/2025

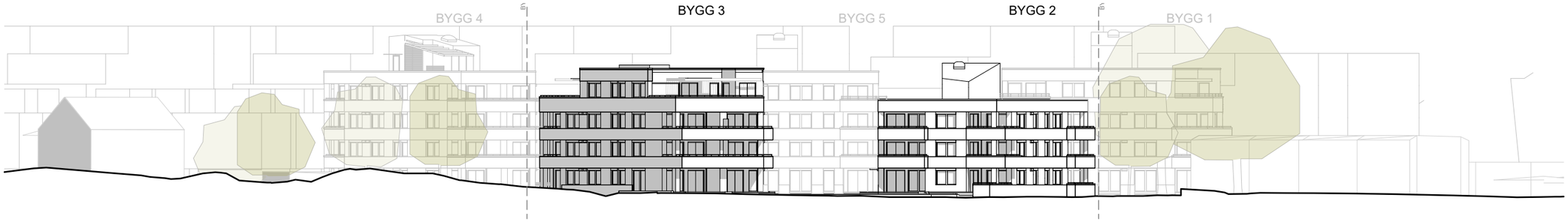
Tegningsnr: ÅH -A-200-41-00-00-02

Målestokk: A3: 1:500

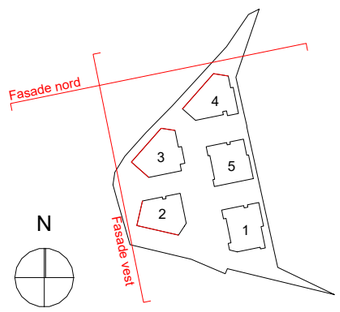
Revisjon: 00



1:500 Fasade Nord



1:500 Fasade Vest



NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

ÅSGÅRDHAGEN

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

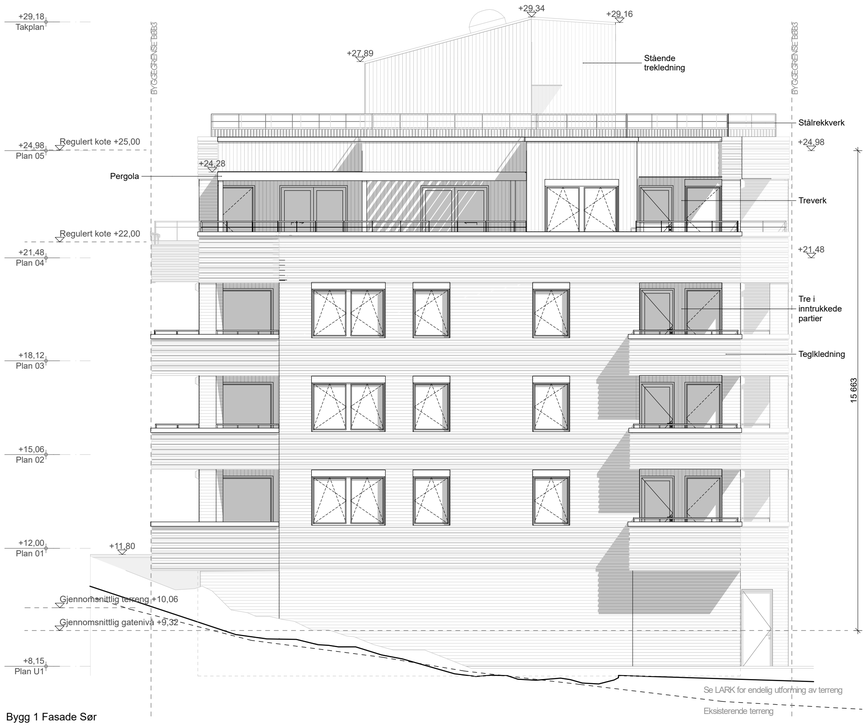
Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A, 0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekt: 20015 Åsgårdhagen

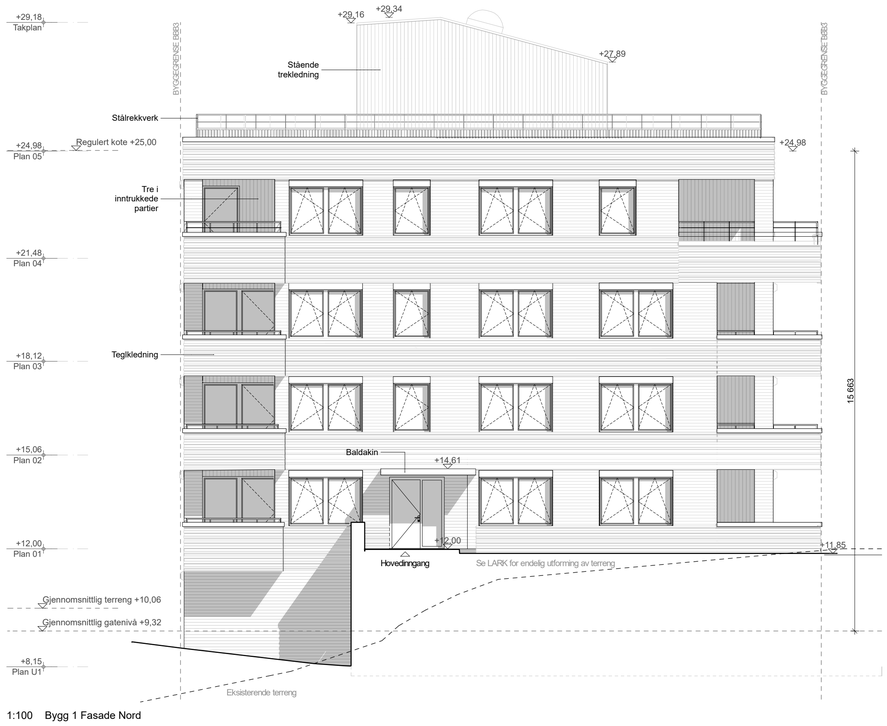
Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr
21/11/2025	00			SR	FC

Gnr/Bnr/Festenr: 423/60 m.fl.
Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt
Tegnet av: SR
Kontrollert av: FC
Revisjon dato: 21/11/2025
Tegning: Fasader NORD og VEST - bygg A, B, C, D og E
Tegningsnr: ÅH -A-200-41-00-00-03
Målestokk: A3: 1:500
Revisjon: 00



1:100 Bygg 1 Fasade Sør

1:100 Bygg 1 Fasade Vest



1:100 Bygg 1 Fasade Nord

1:100 Bygg 1 Fasade Øst

BIM med ARCHICAD 26 NOR. Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

E-18

Tegningsnr: A-200-41-01-00-01 | Revisjon: 01
Tegning: Fasader Bygg 01

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING:

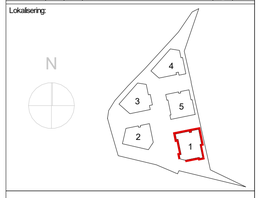
ANMERKNING:

Tegningsnr: A-200-41-01-00-01 | Revisjon: 01
Tegning: Fasader Bygg 01

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr
21/11/2025	01	01	Nabovarsel/rammeseknad	SR	FC
12/09/2025	00			RV	JJ

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR
Storgata 5
1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A
0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Kontroll prosjekt. Sign.: SR | Kontroll: FC

Kontroll utførende Sign. | Kontroll

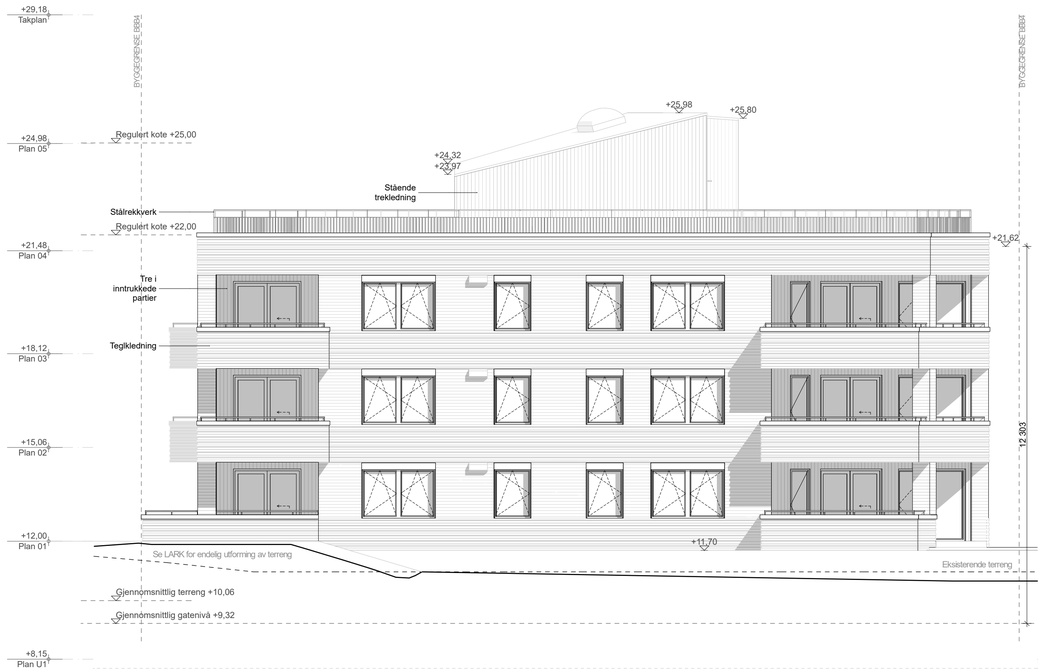
Prosjekt:
Åsgårdhagen
Åsgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad
1671 Norge

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

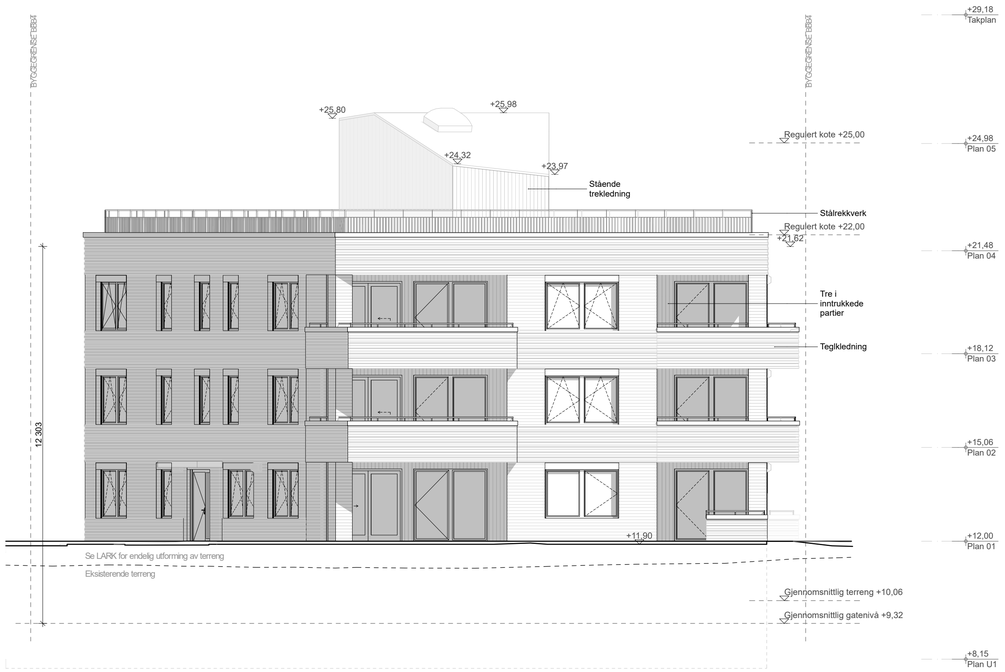
Prosjektnr.: 20015
Gnr/Bnr/Festenr: 423/75/0 m.fl.
Opprettet dato: 12.09.25

Tegningsnr: AH - A-200-41-01-00-01
Målestokk: A1: 1:100

Tegning: Fasader Bygg 01
Revisjon dato: 24/11/2025
Revisjon: 01

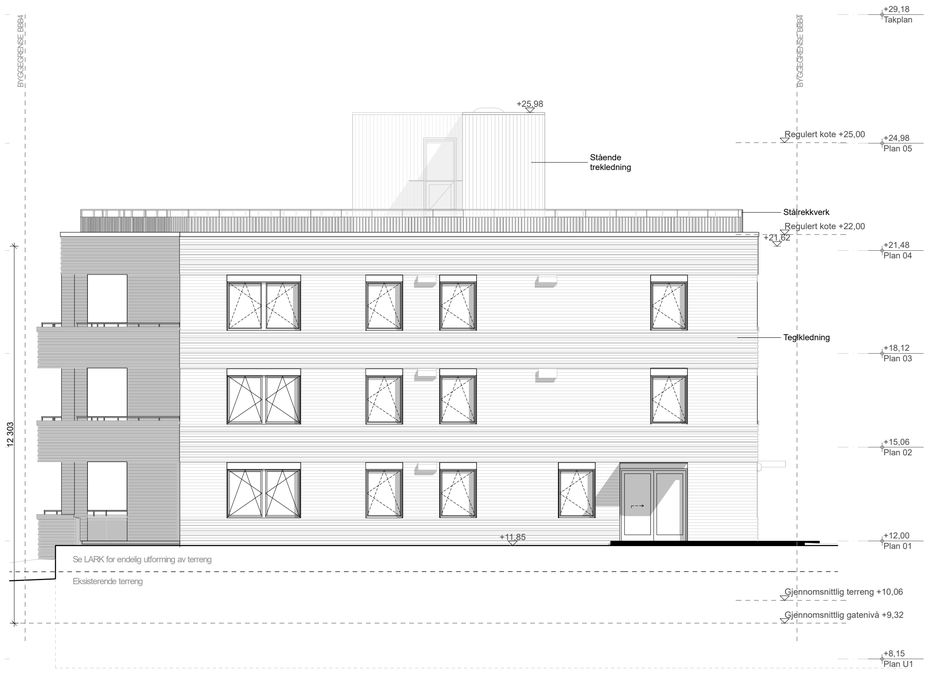


1:100 Bygg 2 Fasade Sør



1:100 Bygg 2 Fasade Vest

1:100 Bygg 2 Fasade Nord



1:100 Bygg 2 Fasade Øst

BIM med ARCHICAD 26 NOR. Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Tegningsnr: A-200-41-02-00-01 | Revisjon: 01
Tegning: Fasader Bygg 02

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING:

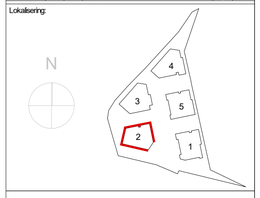
ANMERKNING:

Tegningsnr: A-200-41-02-00-01 | Revisjon: 01
Tegning: Fasader Bygg 02

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr
21/11/2025	01	01	Nabovarsel/rammeseknad	SR	FC
19/09/2025	00			RV	JJ

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

Storgata 5
1607 Fredrikstad

Lakkegata 55A
0187 Oslo

T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Byggherre:
Asgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Kontroll prosjekt. Sign.: SR | Kontroll: FC

Kontroll utførende Sign. | Kontroll

Prosjekt:
Åsgårdhagen
Asgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad
1671 Norge

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Prosjektnr.: 20015
Gnr/Bnr/Festenr: 423/75/0 m.fl.
Opprettet dato: 19.09.25

Tegningsnr: AH - A-200-41-02-00-01
Målestokk: A1: 1:100

Tegning: Fasader Bygg 02
Revisjon dato: 24/11/2025
Revisjon: 01

1:100 Bygg 3 Fasade Sør

1:100 Bygg 3 Fasade Vest

1:100 Bygg 3 Fasade Nord

1:100 Bygg 3 Fasade Øst

E-20

Tegningsnr: A-200-41-03-00-01 | Revisjon: 01

Tegning: Fasader Bygg 03

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING
Teknisk beskrivelse, kapittel C, 1-4
Plantegninger ARK bygg 1, 2, 3, 4 og 5.
FORPROSJEKTTEGNINGER mål 1:100
og fasadeoppriss 1:100

Skjemaer:
A-234-60-00-00-05-001 Vinduskjema
A-234-60-00-0103 Dørskjema-inngang fellesareal 1.et
A-234-60-00-04-04 Dørskjema-takplan
A-234-60-00-L0102 Dørskjema, U.et utvendige dører
A-284-60-00-00-01 Rekkverk - bygg A, B, C, D og E

ANMERKNING

FARGEKODER
Fargekoder skal avklares med ARK/BH. Det samme gjelder alle beslag inkludert solskjermingskasse.

SOLSKJERMING
Omfang av solskjerming iht. krav fra RIBfy, samt ev. tilvalg.
Der solskjermingskasse ikke skal mestlas i leyfilsade, skal det monteres beslag med samme UK og RAL-kode som kasse.

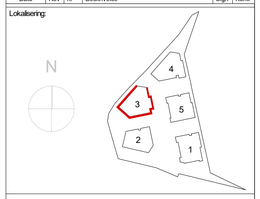
Ved ev. uklarheter kfr. ARK
Tekniske krav fra RIB, RIMur, RIBfy, RIBr og RIAku må ivaretas.

DØRER:
Laminerte dører, standard farge hvit, men med tilvalgsmulighet etter avklaring med leietaker.
NB! Generelle anmerkninger:
- Dører med brannkrav iht. brann-notat
- Dører med lydkrav iht. lyd-notat
- Klemfare ved dørmelding bør vurderes for skyvedører. - Krav til personsikkerhet gjelder ett glass i dører.
NB! Sikkerhetsglass iht. TEK 17

Leverander kontrollerer dører mot brannrapport for brannklasser, rømning og fribredde og lydrapport for lydkrav.
Dette er ikke produksjonstegninger. Leverandøren må kontrollere mål på stedet og utarbeide produksjonstegninger. Produksjonstegninger skal fremlegges for Arkitekt for kontroll og godkjenning.
Laminerte dører, standard farge hvit, men med tilvalgsmulighet etter avklaring med leietaker.
SKJEMA DØRER MÅ SEES I SAMMENHENG MED
SKJEMA/LISTE FRA LÅS OG BESLAGSLEVERANDØR

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr
21/11/2025	01	01	Nabovarsel/rammesøknad	SR	FC
19/09/2025	00			RV	JJ

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR
Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A, 0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Kontroll prosjekt: Sign. SR | Kontroll FC

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Prosjekt:
Åsgårdhagen
Åsgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad
1671 Norge

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Prosjektnr.: 20015
Grn./Brn./Festenr.: 423/75/0 m.fl.
Opprettet dato: 19.09.25

Tegningsnr: AH -A-200-41-03-00-01
Målestokk: A1: 1:100

Tegning: Fasader Bygg 03
Revisjon dato: 26/02/2026
Revisjon: 01

1:100 Bygg 4 Fasade Sør

1:100 Bygg 4 Fasade Vest

1:100 Bygg 4 Fasade Nord

1:100 Bygg 4 Fasade Øst

Tegningsnr: A-200-41-04-00-01 | Revisjon: 01

Tegning: Fasader Bygg 04

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING
Teknisk beskrivelse, kapittel C, 1-4
Plantegninger ARK bygg 1, 2, 3, 4 og 5.
FORPROSJEKTTEGNINGER mål 1:100
og fasadeoppriss 1:100

Skjemaer:
A-234-60-00-00-05-001 Vinduskjema
A-234-60-00-0103 Dørskjema-inngang fellesareal 1.et
A-234-60-00-04-04 Dørskjema-takplan
A-234-60-00-U0102 Dørskjema, U.et utvendige dører
A-284-60-00-00-01 Rekkverk - bygg A, B, C, D og E

ANMERKNING

FARGEKODER
Fargekoder skal avklares med ARK/BH. Det samme gjelder alle beslag inkludert solskjermingskasse.

SOLSKJERMING
Omfang av solskjerming iht. krav fra RIBfy, samt ev. tilvalg.
Der solskjermingskasse ikke skal mestlas i teglfasade, skal det monteres beslag med samme UK og RAL-kode som kasse.

Ved ev. uklarheter kfr. ARK
Tekniske krav fra RIB, RIMur, RIBfy, RIBr og RIAku må ivaretas.

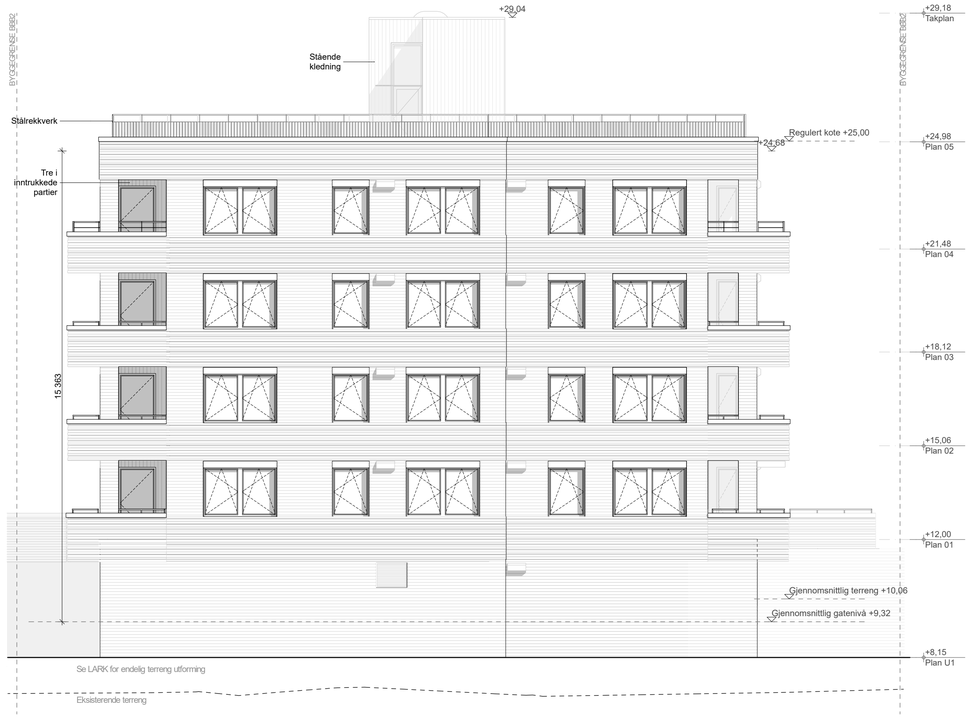
DØRER:
Laminerte dører, standard farge hvit, men med tilvalgsmulighet etter avklaring med leietaker.
NB! Generelle anmerkninger:
- Dører med brannkrav iht. brann-notat
- Dørterskler skal være universal.
- Klemskrining/ barnesikring bør vurderes for skyvedører. - Krav til pemorsikring/ glass gjelder vlt glass i dører.
NB! Sikkerhetsglass iht. TEK 17

Leverander kontrollerer dører mot brannrapport for brannklasser, rømning og frihøvde og lydrapport for lydkrav.
Dette er ikke produksjonstegninger. Leverandøren må kontrollere mål på stedet og utarbeide produksjonstegninger. Produksjonstegninger skal fremlegges for Arktekt for kontroll og godkjenning.
Laminerte dører, standard farge hvit, men med tilvalgsmulighet etter avklaring med leietaker.
SKJEMA DØRER MÅ SEES I SAMMENHENG MED SKJEMA/LISTE FRA LÅS OG BESLAGSLEVERANDØR

1:100 Bygg 5 Fasade Sør

1:100 Bygg 5 Fasade Vest

1:100 Bygg 5 Fasade Nord



1:100 Bygg 5 Fasade Øst

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Tegningsnr: A-200-41-05-00-01
Revisjon: 01
Tegning: Fasader Bygg 05

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

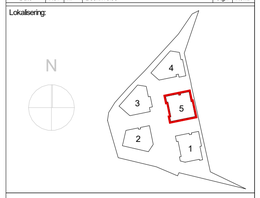
HENVISNING:

ANMERKNING:

Tegningsnr: A-200-41-05-00-01
Revisjon: 01
Tegning: Fasader Bygg 05
NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign.	Kontr
21/11/2025	01	01	Nabovarsel/rammesøknad	SR	FC
19/09/2025	00			RV	JJ

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR
Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A, 0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Kontroll prosjekt: Sign. SR, Kontroll FC
Kontroll utførende: Sign., Kontroll

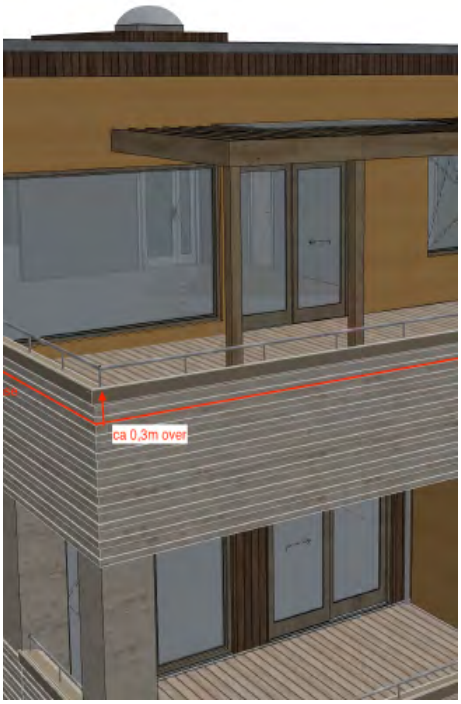
Prosjekt:
Åsgårdhagen
Åsgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad
1671 Norge

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Prosjektnr.: 20015
Gnr./Bnr./Festenr.: 423/75/0 m.fl.
Opprettet dato: 19.09.25
Tegningsnr: AH -A-200-41-05-00-01
Målestokk: A1: 1:100
Tegning: Fasader Bygg 05
Revisjon dato: 24/11/2025
Revisjon: 01

Dispensasjon gesimshøyde

Rekkverk 30cm høyere enn reguleringsplanens krav (rød strek) for bygg 1 og bygg 3



Til: Kommunedirektøren i Fredrikstad Kommune

Dato: 2026-04-18

Byggesaksnummer: 2025/82208 – dok nr. 10

KLAGE PÅ VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE / BYGGEMELDING – ÅSGÅRDHAGEN

Vi viser til vedtak i Planutvalget den 26. mars, meddelt i brev av 14. april. Vi påklager herved vedtaket i sin helhet.

Vår klage baserer seg på at tiltaket slik det er godkjent, er i strid med beregningsregler for høyder i TEK17 og avstandsbestemmelsene i Plan- og bygningsloven (PBL) § 29-4.

1. Manglende overholdelse av Kommuneplanens krav til tilpasning

Da Kommuneplanens arealdel (2020–2032) ble vedtatt, var et hovedgrep å stille strengere krav til tilpasning i etablerte boligområder. Åsgårdhagen ligger i et definert småhusområde. Vi kan ikke se at Planutvalget har vurdert tiltakets høyder opp mot kravet om "strengere tilpasning til eksisterende bebyggelse" ett av hovedgrepene i Kommuneplanens arealdel. Prosjektet ble solgt inn som et "overgangsprosjekt" og en "buffersone" mellom Byhaven og småhusbebyggelsen i Åsgårdveien og rekkehusene på Jacob Buvigs plass. Når vi ser det endelige forslaget i byggemeldingen, er det vanskelig å se at prosjektet er tilpasset eksisterende bebyggelse, og intensjonen med innstrammingen i Kommuneplanens arealdel.

2. Feilaktig beregning av gesimshøyde (TEK17 § 6-2)

Vedrørende uriktig fastsettelse av gesimshøyde i tegningsgrunnlaget:

I dokumentet "Dispensasjon gesimshøyde.PDF" viser tegningen hva dispensasjonssøknaden på å øke gesimshøyden med 0.3m betyr. De samme tegninger viser helt tydelig inntrukket etasje og trappehus på toppen av dette. I andre tegninger er gesimshøyden (regulert kote) oppgitt til 25m, det fremgår imidlertid med all tydelighet av de samme tegningene at trappehus og tekniske oppbygg på ca. 3,8 meter er plassert over denne linjen. Dette er en direkte feilaktig bruk av begrepet 'gesimshøyde' i henhold til TEK17 § 6-2. Veiledningen til forskriften slår fast at bla. trappebygg og heisbygg skal legges til grunn ved beregning av gesimshøyde. Det er ikke anledning til å definere gesimshøyden ved takflaten når bygget er forsynt med takoppbygg.

3. Brudd på Plan- og bygningsloven § 29-4 (Avstand til nabogrense)

Etter PBL § 29-4 andre ledd skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde, og uansett ikke under 4 meter.

Konsekvenser for avstandskravet etter PBL § 29-4.

Siden den korrekte gesimshøyden for bygg 1, 4 og 5 er 29 meter og for bygg 2 og 3 er gesimshøyde 25+m, er vedtaket fattet på et uriktig faktum. Lovens krav til nabogrenser er i realiteten 14,5 meter (29m / 2) og 12,5m. Vedtaket er dermed i strid med Plan- og bygningslovens lovpålagte avstandsregler. En godkjenning av byggemeldingen uten at det foreligger enten nabosamtykke eller en begrunnet dispensasjonssøknad for avvik fra PBL § 29-4, utgjør en feil som må føre til at vedtaket oppheves.

De omsøkte punkthusene er plassert betydelig nærmere nabogrensene enn lovens hovedregel.

Konklusjon

Byggemeldingen er godkjent på feilaktig grunnlag når det gjelder beregning av høyder og lovpålagte avstandskrav. Vi forventer at vedtaket omgjøres, og at rammetillatelsen trekkes inntil prosjektet er brakt i samsvar med gjeldende lov- og planverk.

Med vennlig hilsen

Erlend Øverby

Åsgårdveien 24

Til: Kommunedirektøren i Fredrikstad Kommune

Dato: 2026-04-18

Byggesaksnummer: 2025/82208 – dok nr. 10

KLAGE PÅ VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE / BYGGEMELDING – ÅSGÅRDHAGEN

Vi viser til vedtak i Planutvalget den 26. mars, meddelt i brev av 14. april. Vi påklager herved vedtaket i sin helhet.

Vår klage baserer seg på at tiltaket slik det er godkjent, er i strid med beregningsregler for høyder i TEK17 og avstandsbestemmelsene i Plan- og bygningsloven (PBL) § 29-4.

1. Manglende overholdelse av Kommuneplanens krav til tilpasning

Da Kommuneplanens arealdel (2020–2032) ble vedtatt, var et hovedgrep å stille strengere krav til tilpasning i etablerte boligområder. Åsgårdhagen ligger i et definert småhusområde. Vi kan ikke se at Planutvalget har vurdert tiltakets høyder opp mot kravet om "strengere tilpasning til eksisterende bebyggelse" ett av hovedgrepene i Kommuneplanens arealdel. Prosjektet ble solgt inn som et "overgangsprosjekt" og en "buffersone" mellom Byhaven og småhusbebyggelsen i Åsgårdveien og rekkehusene på Jacob Buvigs plass. Når vi ser det endelige forslaget i byggemeldingen, er det vanskelig å se at prosjektet er tilpasset eksisterende bebyggelse, og intensjonen med innstrammingen i Kommuneplanens arealdel.

2. Feilaktig beregning av gesimshøyde (TEK17 § 6-2)

Vedrørende uriktig fastsettelse av gesimshøyde i tegningsgrunnlaget:

I dokumentet "Dispensasjon gesimshøyde.PDF" viser tegningen hva dispensasjonssøknaden på å øke gesimshøyden med 0.3m betyr. De samme tegninger viser helt tydelig inntrukket etasje og trappehus på toppen av dette. I andre tegninger er gesimshøyden (regulert kote) oppgitt til 25m, det fremgår imidlertid med all tydelighet av de samme tegningene at trappehus og tekniske oppbygg på ca. 3,8 meter er plassert over denne linjen. Dette er en direkte feilaktig bruk av begrepet 'gesimshøyde' i henhold til TEK17 § 6-2. Veiledningen til forskriften slår fast at bla. trappebygg og heisbygg skal legges til grunn ved beregning av gesimshøyde. Det er ikke anledning til å definere gesimshøyden ved takflaten når bygget er forsynt med takoppbygg.

3. Brudd på Plan- og bygningsloven § 29-4 (Avstand til nabogrense)

Etter PBL § 29-4 andre ledd skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde, og uansett ikke under 4 meter.

Konsekvenser for avstandskravet etter PBL § 29-4.

Siden den korrekte gesimshøyden for bygg 1, 4 og 5 er 29 meter og for bygg 2 og 3 er gesimshøyde 25+m, er vedtaket fattet på et uriktig faktum. Lovens krav til nabogrenser er i realiteten 14,5 meter (29m / 2) og 12,5m. Vedtaket er dermed i strid med Plan- og bygningslovens lovpålagte avstandsregler. En godkjenning av byggemeldingen uten at det foreligger enten nabosamtykke eller en begrunnet dispensasjonssøknad for avvik fra PBL § 29-4, utgjør en feil som må føre til at vedtaket oppheves.

De omsøkte punkthusene er plassert betydelig nærmere nabogrensene enn lovens hovedregel.

Konklusjon

Byggemeldingen er godkjent på feilaktig grunnlag når det gjelder beregning av høyder og lovpålagte avstandskrav. Vi forventer at vedtaket omgjøres, og at rammetillatelsen trekkes inntil prosjektet er brakt i samsvar med gjeldende lov- og planverk.

Med vennlig hilsen

Ingebret Mojord

Åsgårdbakken 9

1671 Kråkerøy

PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

Storgata 5
N-1607 FREDRIKSTAD

Lakkegt 55A
N-0187 OSLO

t: +47 69113210
www.plusarkitektur.no
org: NO 990 055 718

11.06.26

09.12.2025

TILSVAR PÅ KLAGE FRA ERLEND ØVERBY OG INGEBRET MOJORD
ÅSGÅRDHAGEN

Åsgårdveien 3, Kråkerøy
Gnr/bnr 423/60, 423/75, 423/158, 423/80, 423/74, 423/192, 423/30, 423/57, 423/422/523

Vi viser til klage på vedtak om igangsettingstillatelse for Åsgårdhagen, mottatt 18.04.2026 av Erlend Øverby og Ingebret Mojord.

1. Manglende overholdelse av Kommuneplanens krav til tilpasning:
Denne problematikken ble vurdert i stort omfang gjennom reguleringsplanprosessen. Det ble mottatt flere klager i forbindelse med detaljreguleringsplanen som omfattet dette temaet. Klagene ble svart ut, og plenen ble til slutt vedtatt. Byggesaken skal forholde seg til vedtatt reguleringsplan, og ikke kommuneplanen. Klagen vurderes ikke å inneholde nye elementer som ikke allerede er behandlet.

2. Feilaktig beregning av gesimshøyde (TEK17 § 6-2)
Det fremgår tydelig av reguleringsbestemmelsene at trapp-/heishus og konstruksjoner for tekniske anlegg tillates oppført over regulert maksimal gesimshøyde.

4.1.3 BEBYGGELSE; HØYDE, JF. PBL § 12-7 NR. 1 og 2
a) Maksimal gesimshøyde er angitt med bestemmelsesområder påført kotehøyde på plankartet. Maksimal gesimshøyde er for feltene:
BBB1 – #2 = K+25,0m
BBB2 – #3 = K+25,0m
BBB3 – #4 = K+25,0m
#5 = K+22,0m
BBB4 – #6 = K+22,0m
BBB5 – #7 = K+25,0m
#8 = K+22,0m

b) Over maks. gesimshøyder tillates:
- Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis.
- Konstruksjoner for tekniske anlegg. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig og ikke ha en utforming som er skjemmende for dem som har innsyn eller bruker tak som fellesområder.
- På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,8 meter over overkant gulv på inntil 1/3 av takflaten.

Omsøkt bebyggelse forholder seg til bestemmelsen i vedtatt reguleringsplan. Vi ser ingen grunn til å ta klagen tilfølge.

3. Brudd på Plan- og bygningsloven § 29-4 (Avstand til nabogrense)
Det vises i klagen til det generelle avstandskravet i PBL. Ettersom bebyggelsen i Åsgårdhagen er regulert, så er det regulert byggegrense og byggehøyder som gjelder. PBL´s generelle avstandskrav tilsidesettes derfor av reguleringsplanen. Bebyggelsen er plassert innenfor regulerte byggegrenser og byggehøyder (med unntak av at avvik på 0,3 meter som er behandlet gjennom en dispensasjon).

Med vennlig hilsen
Joakim Jørgensen
Plus Arkitektur AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/80543
Dokumentnr.: 13
Løpenr.: 7324/2026
Klassering: 303/1769

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	68/26

Kortbølgen 9 – Øra
Oppføring av næringsbygg

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om tillatelse for oppføring av næringsbygg godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens av 27 juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2 som sier at hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges.
3. Tegningsdokumentasjon mottatt 21.05.2026 er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.
4. Før byggetiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
    - Relevante ansvarserklæringer
    - Oppdatert gjennomføringsplan
5. Før byggetiltaket kan tas i bruk må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
    - Oppdatert gjennomføringsplan
    - Sluttrapport for avfall (før ferdigattest)
6. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i saken.

Sammendrag
Cmo Consult AS søker på vegne av tiltakshaver Kortbølgen 9 Eiendom AS om oppføring av nytt næringsbygg. Bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) er oppgitt til henholdsvis 2450kvm og 2570kvm. Grad av utnytting er oppgitt til 43,46%.

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2 som sier at hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om tillatelse for oppføring av nytt næringsbygg med tilhørende dispensasjon.

Vedlegg
1 Oversiktskart - Kortbølgen 9
2 Situasjonskart Kortbølgen 9B-1.pdf
3 E-6 Snitt tegninger revidert 2.pdf
4 E-3 Fasade Nord revidert 2.pdf
5 E-4 Fasade Sør revidert 2.pdf
6 E-5 Fasade Vest revidert 2.pdf
7 E-2 Fasade Øst revidert 2.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i sak 2026/9426.

Saksopplysninger
Tiltaket
Tiltaket gjelder oppføring av nytt næringsbygg som skal benyttes til industrivirksomhet. Bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) er oppgitt til henholdsvis 2450kvm og 2570kvm. Grad av utnytting er oppgitt til 43,46%.

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2 som sier at hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges. Bygget er plassert med kortside mot vei.

Plangrunnlag
Tiltaksområdet er avsatt til arealformål *Næringsbebyggelse* i kommuneplanen, plan-ID 913, og omfattes av hensynssone for landskap.

Tiltaksområdet er avsatt til arealformål *Industri* i reguleringsplanen for Øra Øst, plan-ID 451.

Reguleringsbestemmelsenes § 2 sier følgende:

> *«Alle industrieiendommer skal ha adkomst fra kommunal vei (Habornveien er riksvei). Hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges..»*

Fjernvarme
Det foreligger avtale med Fredrikstad Fjernvarme om tilknytning og levering av fjernvarme.

Arbeidstilsynet
Arbeidstilsynets samtykke foreligger.

Nabovarsling
Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet merknader til byggetiltaket.

Uttalelse fra Borg Havn
«Borg havn ser positivt på at en etablere service og tilknyttede havneaktiviteter i bakkant av selve Havna. Dermed reduserer en mulig brukerkonflikt mellom de funksjoner som må ligge kainært og de aktivitetene som kan ligge mer i bakkant. De funksjonene/firmaene som er tenkt lagt til Øra Øst er innenfor det som vi i havna definere som Havnetilknyttede aktiviteter.»

Søkers redegjørelse og dispensasjonssøknad

Visuelle kvaliteter

Søker anfører at det planlagte nybygget er prosjektert for å oppnå en arkitektonisk helhet med det eksisterende nabobygget på samme tomt. Nybygget vil oppføres med identiske materialer og fargevalg som bygget på sydsiden. Fasaden vil bli brutt opp vertikalt hver 5. meter ved bruk av beslag. Dette vil skape rytme og visuell variasjon i fasadelivet, i tråd med kravene til helhetlig formspråk. Det vil bli benyttet store, høye vinduer på 5 meter. Plasseringen og utformingen av disse vinduene er identisk med nabobygget, noe som bidrar til å bryte opp de store flatene og gi bygget en vertikal orientering som reduserer det visuelle volumet.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2 for plassering og utforming av nytt industribygg på eiendommen. Det omsøkte nybygget plasseres med korrekt avstand

til tomtegrense dvs. at kravet om 15 meters avstand er overholdt. Det søkes imidlertid om dispensasjon fra kravet om at hovedfasade og hovedinngang skal vende direkte mot veien.

Eier ønsker å utvikle tomten videre for å gi plass til mer industri. Det nye bygget er planlagt som en naturlig utvidelse av eksisterende virksomhet på tomten. For å sikre en effektiv logistikk mellom eksisterende bygg og nybygg, er det mest hensiktsmessig at inngangspartier og lastesoner vender inn mot det interne tunet/gårdsplassen mellom byggene. Dette skjermer også aktiviteten fra offentlig vei. Byggets orientering er tilpasset tomtens totale logistikk. Ved å plassere hovedfasaden inn mot eiendommens kjerne, oppnås en tryggere og mer oversiktlig trafikkavvikling for ansatte og transportører fremfor å ha direkte inngangssoner ut mot veiarealet.

Det omsøkte tiltaket er tegnet for å harmonere med det første bygget på tomten. En ensartet plassering av fasader gir et ryddig og profesjonelt uttrykk for hele industrieiendommen. Søker viser også til nabobyggene i Kortbølgen 11, hvor tilsvarende løsning for å maksimere tomtens potensial er valgt. Løsningen gir en mer funksjonell industritomt og er i tråd med hvordan moderne næringsområder utvikles for best mulig samspill mellom flere bygg.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Tiltaksområdet/grunnen er fra før godkjent for tilrettelegging for omsøkte byggetiltak og har ikke naturverdier som vil gå tapt som følge av det omsøkte tiltaket.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Visuelle kvaliteter
Bygget får en akseptabel fasadeutforming sett med hensyn på at det skal etableres i et industriområde.

Brannsikkerhet
Innsendte brannkonsept er ikke vurdert. Kommunedirektøren forutsetter at forskriftsmessig brannsikkerhet blir ivaretatt.

Plassering
Kommunedirektøren forutsetter at byggetiltaket plasseres i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Støy og støv i bygge- og anleggsfasen
Kommunedirektøren forutsetter at det foreligger en plan for håndtering av støy, støv og andre miljøulemper før byggearbeidene fysisk igangsettes, jf. kommuneplanens punkt 24.5.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2
Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2 som sier at hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges. Bygget er plassert med kortside mot vei.

Dispensasjon kan innvilges dersom begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. For det første kan ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, bli vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene.

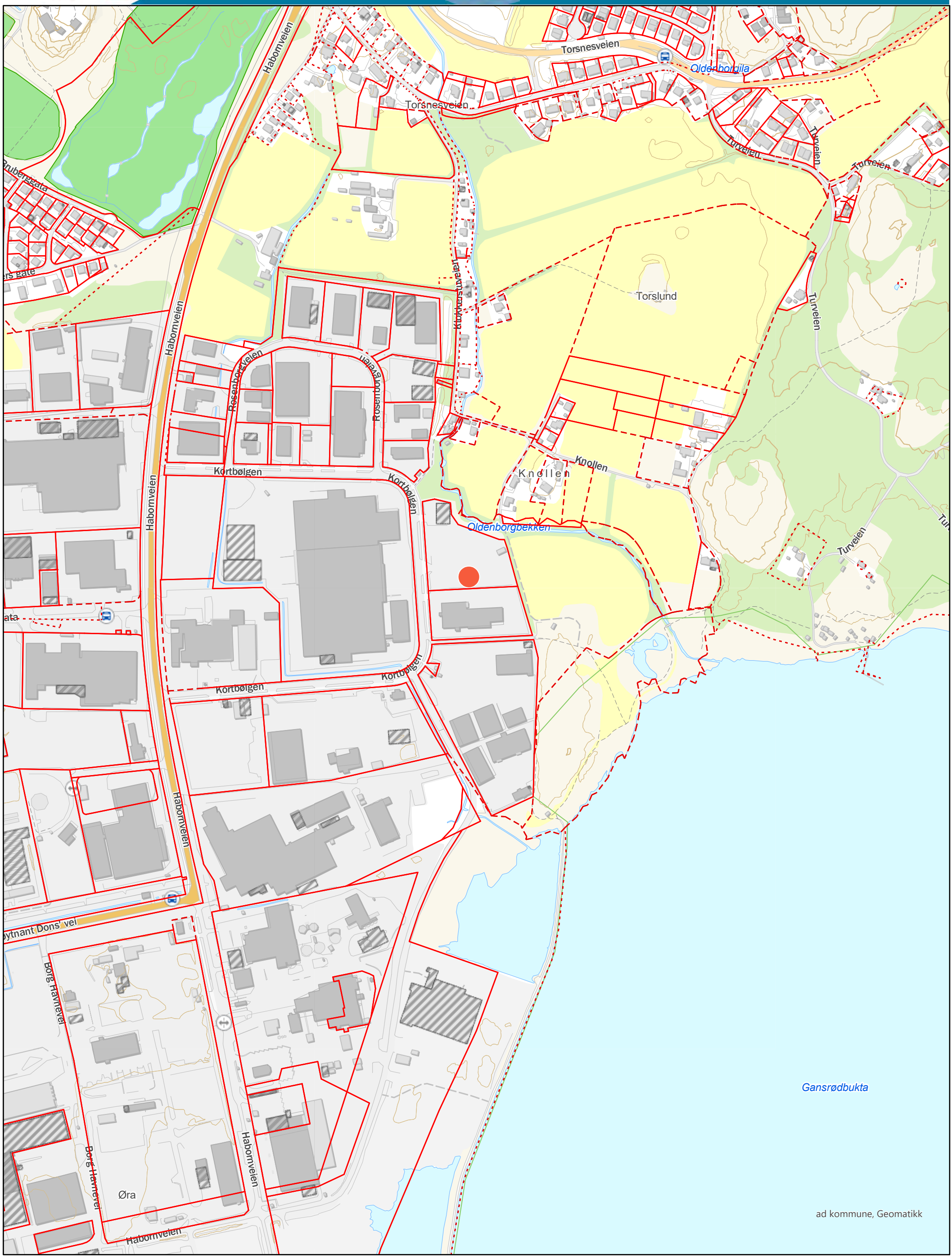
Hensynet bak bestemmelsen er så sikre et attraktivt og ryddig industriområde hvor bebyggelsens hovedfasader er plassert mot vei. Det finnes imidlertid innenfor planområdet en rekke eksempler på at reguleringsplanens krav til plassering ikke er ivaretatt, dvs. at byggets kortfasade i stedet er plassert mot vei. Dette gjelder også bygget som ligger rett sør for omsøkte tiltak på samme eiendom. Dispensasjonen tilsidesetter ordlyden i bestemmelsen, men ikke nødvendigvis hensynet, som er å sikre et attraktivt og ryddig industriområde. Det synes naturlig at nybygget plasseres som det andre bygget på eiendommen, dvs. med kortsiden mot vei slik at disse byggene får felles manøvreringsarealer foran seg. Omsøkte plassering er i også samsvar med det som er vanlig innenfor dette industriområdet. På bakgrunn av dette anser kommunedirektøren at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter hensynet i bestemmelsen.

Omsøkte dispensasjon vil ikke medføre ulemper av betydning. Fordelen med dispensasjonen er at tomten får en hensiktsmessig og effektiv arealutnyttelse som samsvarer med bedriftens behov. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Før øvrig viser kommunedirektøren til ansvarlig søkers redegjørelse.

Etter en konkret vurdering anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den omsøkte dispensasjonen kan og bør innvilges.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om tillatelse for oppføring av nytt næringsbygg med tilhørende dispensasjon.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 150 300 Meter

Målestokk 1:5 000

Dato 29.04.2025

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

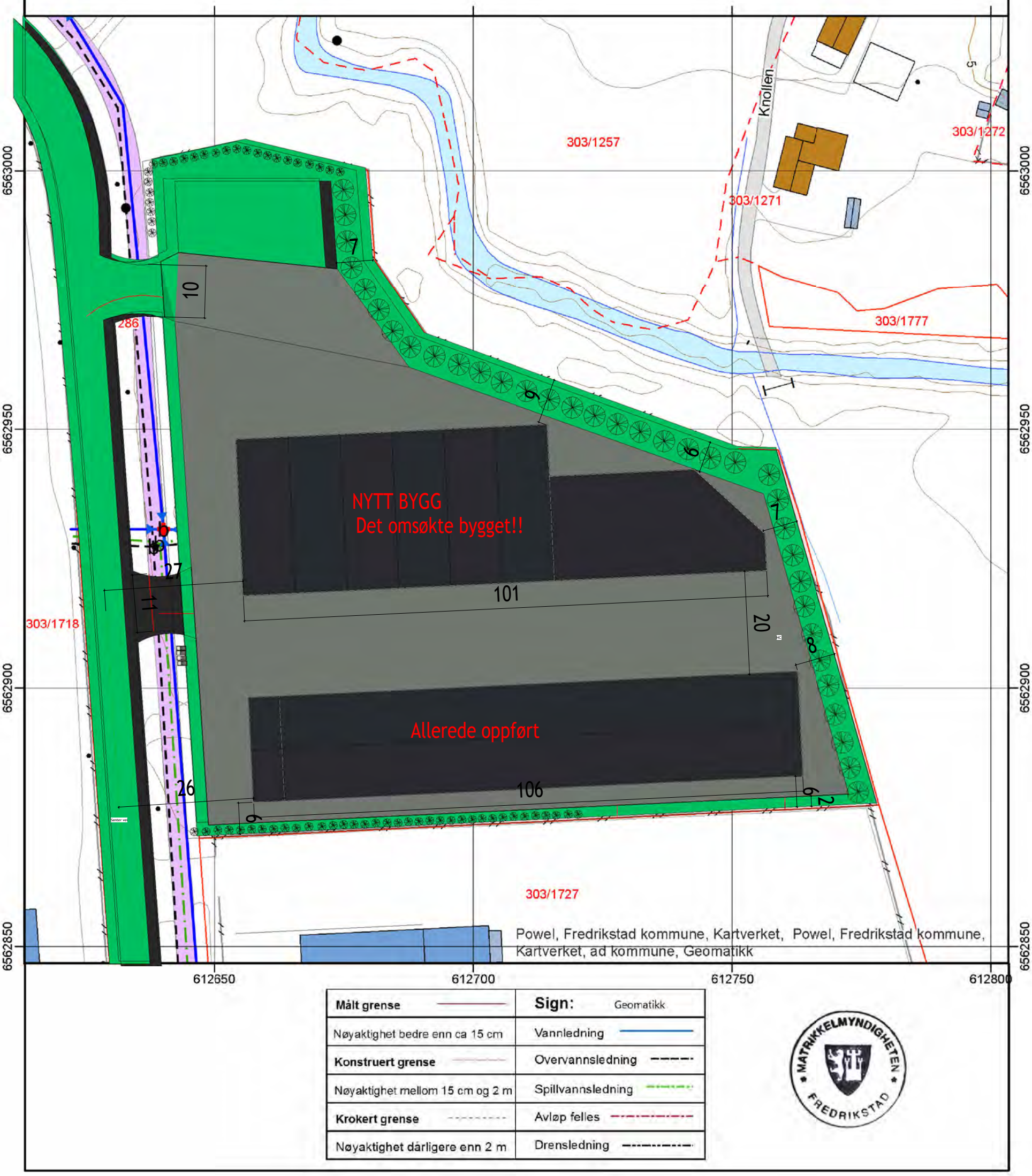
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 303/1769/0/0
Areal: 12263 m□

Planident: 451
Plannavn: Øra Øst

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-12-03

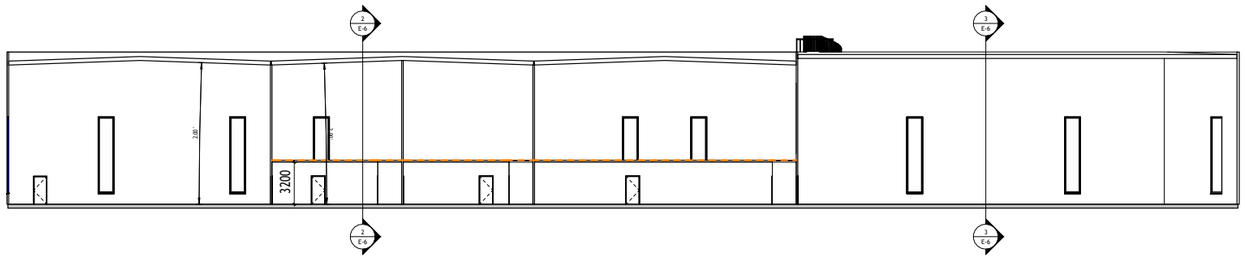
N

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

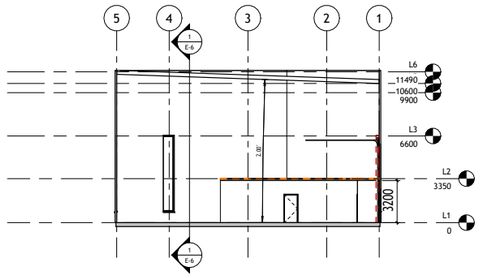


	Sign: Geomatikk
Målt grense	
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Konstruert grense	Overvannsledning
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Krokert grense	Avløp felles
Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning

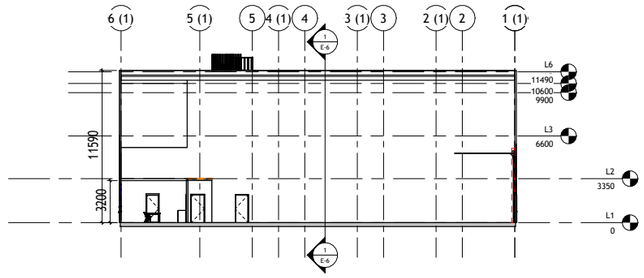
MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD



1 Section 2
1 : 150



3 Section 4
1 : 150



2 Section 3
1 : 150

CMO ENGINEERING AS

www.cmo.as

Architect
Ketil Uppman
Phone +47 925 29 582
e-mail ketil@cmo.as

Engineer
Karl Morland
Phone +47 483 95 003
e-mail karl@cmo.as

Sale
Tor Jarle Kransberg
Phone +47 403 24 413
e-mail tor@cmo.as

Civil Engineer
Terje Johnsen
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Engineer
Osman Weiz
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Stene Stål
Kortbølgen 9B

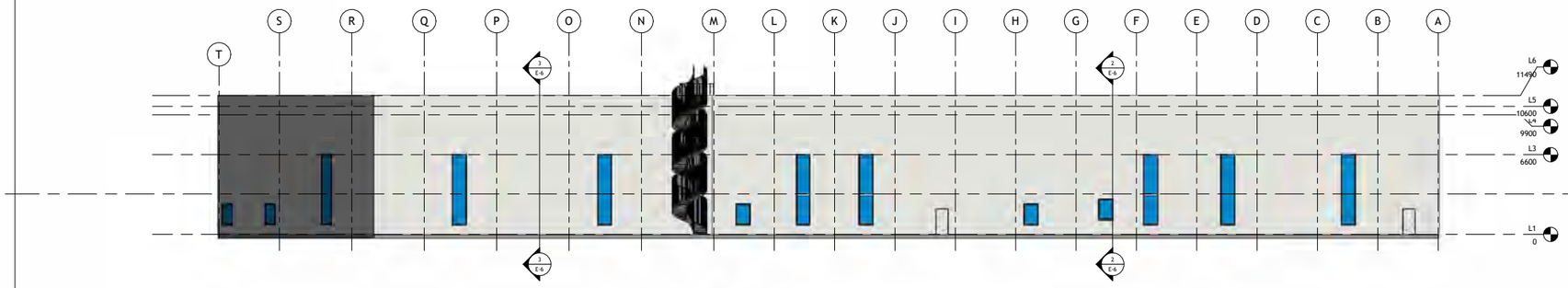
Tversnitt

Project number	02/2026
Date	13.01.26
Drawn by	Karl
Checked by	Checker

E-6

Scale 1 : 150

5/21/2026 3:03:33 PM



1 North Architectural Building Elevation
1 : 150

CMO ENGINEERING AS

www.cmo.as

Architect
Ketil Uppman
Phone +47 925 29 582
e-mail ketil@cmo.as

Engineer
Karl Morland
Phone +47 483 95 003
e-mail karl@cmo.as

Sale
Tor Jarle Kransberg
Phone +47 403 24 413
e-mail tor@cmo.as

Civil Engineer
Terje Johnsen
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Engineer
Osman Weiz
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Stene Stål
Kortbølgen 9B

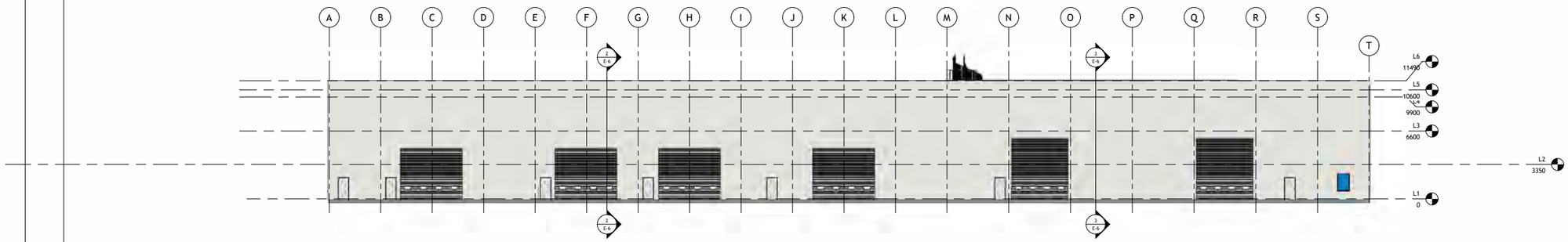
Nord Fasade

Project number	02/2026
Date	13.01.26
Drawn by	Karl
Checked by	Checker

E-3

Scale 1 : 150

5/21/2026 2:57:49 PM



1 South Architectural Building Elevation
1 : 150

CMO ENGINEERING AS

www.cmo.as

Architect
Ketil Uppman
Phone +47 925 29 582
e-mail ketil@cmo.as

Engineer
Karl Morland
Phone +47 483 95 003
e-mail karl@cmo.as

Sale
Tor Jarle Kransberg
Phone +47 403 24 413
e-mail tor@cmo.as

Civil Engineer
Terje Johnsen
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Engineer
Osman Weiz
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Stene Stål Kortbølgen 9B

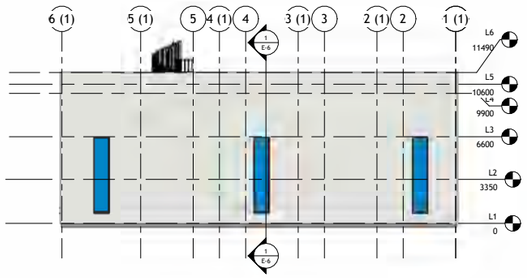
Sør Fasade

Project number	02/2026
Date	13.01.26
Drawn by	Karl
Checked by	Checker

E-4

Scale 1 : 150

5/21/2026 2:58:36 PM



West Architectural Building
1 Elevation
1 : 150

CMO ENGINEERING AS

www.cmo.as

Architect
Ketil Uppman
Phone +47 925 29 582
e-mail ketil@cmo.as

Engineer
Karl Morland
Phone +47 483 95 003
e-mail karl@cmo.as

Sale
Tor Jarle Kransberg
Phone +47 403 24 413
e-mail tor@cmo.as

Civil Engineer
Terje Johnsen
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Engineer
Osman Weiz
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Stene Stål
Kortbølgen 9B

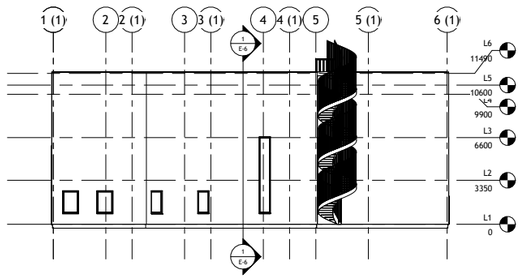
Vest Fasade

Project number	02/2026
Date	13.01.26
Drawn by	Karl
Checked by	Checker

E-5

Scale 1 : 150

5/21/2026 3:00:50 PM



East Architectural Building
1 Elevation
1 : 150

CMO ENGINEERING AS

www.cmo.as

Architect
Ketil Uppman
Phone +47 925 29 582
e-mail ketil@cmo.as

Engineer
Karl Morland
Phone +47 483 95 003
e-mail karl@cmo.as

Sale
Tor Jarle Kransberg
Phone +47 403 24 413
e-mail tor@cmo.as

Civil Engineer
Terje Johnsen
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Engineer
Osman Weiz
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Stene Stål
Kortbølgen 9B

Øst Fasade

Project number	02/2026
Date	13.01.26
Drawn by	Karl
Checked by	Checker

E-2

Scale 1 : 150

5/21/2026 2:56:38 PM

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2026/80451
Dokumentnr.:	4
Løpenr.:	3439/2026
Klassering:	603/144

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	69/26

Smaragdveien 18 - Eiendom 603/144 - Riving av eksisterende og oppføring av ny barnehage

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende og oppføring av ny barnehage med tilhørende nytt uteanlegg, interne gangforbindelser, leke- og oppholdsarealer, tekniske installasjoner og nødvendige løsninger for adkomst, parkering og drift, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Betingelser forut for igangsettingstillatelse:
    - Det må foreligge relevante ansvarserklæringer, samt oppdatert gjennomføringsplan.
    - Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før Arbeidstilsynet har gitt samtykke til planene. Plikten til å søke står i arbeidsmiljøloven § 18-9.
    - Det forutsettes at eiendommer som skal nyttes under ett, blir sammenføyd etter matrikkellova, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.
3. Bygningsmyndighetene gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Sammendrag

Altiplan AS v/Alberto Juarez søker, på vegne av Fredrikstad kommune Utbygging Bygg v/Geir Svendsen, om oppføring av ny Bjørneklova barnehage i Fredrikstad kommune. Tiltaket omfatter riving av eksisterende barnehagebygg og eksisterende utomhusanlegg, samt oppføring av nytt barnehagebygg med tilhørende nytt uteanlegg.

Tiltaket omfatter også opparbeidelse av nytt uteanlegg, interne gangforbindelser, leke- og oppholdsarealer, tekniske installasjoner og nødvendige løsninger for adkomst, parkering og drift.

Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget godkjenner søknaden.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Smaragdveien 18
2 D-01 A.100.1 Situasjonskart
3 D-02 A.100.2 Utomhusplan.pdf
4 E-01 A.110.1 1. Etasje.pdf
5 E-02 A.110.2 2. Etasje.pdf
6 E-03 A.120.1 Snitt 01.pdf
7 E-04 A.120.2 Snitt 02.pdf
8 E-05 A.130.1 Fasade Nord.pdf
9 E-06 A.130.2 Fasade Syd.pdf

10 E-07 A.130.3 Fasade Vest.pdf
11 E-08 A.130.4 Fasade Øst.pdf
12 E-09 A.1401 Illustrasjon 1 Inngang.pdf
13 E-10 A.1402 Illustrasjon 2 Nordvest.pdf
14 E-11 A.1403 Illustrasjon 3 Nordøst.pdf
15 E-12 A.1404 Illustrasjon 3 Øst.pdf
16 E-12 A.1404 Illustrasjon 4 Øst.pdf
17 Uttalelse fra miljø og landbruk - Riving/nybygg barnehage - Smaragdveien 18 - Eiendom 603/144
18 Uttalelse fra kommunen som barnehagemyndighet - nytt barnehagebygg - Smaragdveien 18
19 Bjørneklova - godkjent leke- og oppholdsareal
20 F-02 Følgebrev.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i sak 2026/8332 (Elements).

Saksopplysninger
Det søkes om
Søknaden gjelder rammetillatelse for oppføring av ny Bjørneklova barnehage i Fredrikstad kommune. Tiltaket omfatter riving av eksisterende barnehagebygg og eksisterende utomhusanlegg, samt oppføring av nytt barnehagebygg med tilhørende nytt uteanlegg, interne gangforbindelser, leke- og oppholdsarealer, tekniske installasjoner og nødvendige løsninger for adkomst, parkering og drift.

Formålet er å erstatte dagens anlegg med en ny og oppgradert barnehage tilpasset dagens krav til funksjonalitet, sikkerhet, inneklima, universell utforming og tekniske løsninger. Bygget planlegges med 2 etasjer og skal huse 6 avdelinger. Alle avdelingene er lagt til plan 1, mens plan 2 inneholder administrative arealer, møterom, kontorer, pauserom og tekniske rom.

Saken ble 1. gang mottatt 12.03.26, der det fremgår at bygget er delt opp i flere volum for å tilpasse skalaen til omgivelsene, med materialbruk bestående av tegl i 1. etasje og platekledning i 2. etasje.

Kommunedirektøren har pekt på at volumoppbyggingen fremstår som noe kompakt og lite lesbar, og anbefalte derfor en forenkling av uttrykket, jf. foreløpig svar av 08.05.26.

Det fremkommer av ny og revidert dokumentasjon, mottatt 18.05.26, at det er utarbeidet revidert dokumentasjon for Bjørneklova barnehage som svar på kommunens tilbakemeldinger etter møte og brev av mai 2026.

Barnehagen planlegges for 108 barn fordelt på 6 avdelinger. Prosjektet er dimensjonert med tilstrekkelig inne- og uteareal, inkludert bruk av tilgjengelig natur-/terrengareal som del av lekeområdene.

Planløsningen er justert slik at alle lekerom som regnes som rom for varig opphold har tilstrekkelig dagslys. Mindre rom kobles sammen med foldevegger for å sikre lysadkomst via tilstøtende rom. Rom uten tilstrekkelig dagslys inngår ikke som egne oppholdsrom.

Fasadene er forenklet for å gi et roligere og mer helhetlig uttrykk:
- Lys og mørkere brun tegl i 1. etasje
- Mørk oransje aluminium i 2. etasje

Dette tydeliggjør skillet mellom base og øvre volum og gir bedre lesbarhet og sammenheng.

Bygget har et tydelig, offentlig preg, men er tilpasset omgivelsene gjennom volumdeling, takformer og materialvalg. Skråtak gir tilknytning til nærliggende bebyggelse, mens lavere 1. etasje demper høydevirkningen.

Bygget er innenfor regulerte høyder (gesims < 6,0 m, møne 8,5 m). Høydeopplevelsen er redusert gjennom tilpasninger i volum og planløsning, og 2. etasje er trukket tilbake for mindre visuell dominans.

Samlet vurderes revidert prosjekt, mottatt 18.05.26, å svare ut kommunens merknader og legger til rette for videre behandling av saken.

Planstatus
Eiendommene 603/144, 603/316, 601/459, og deler av 603//60 er regulert iht. reguleringsplan for Bråten Begby, planID 520, med formål off. bygg – barnehage.

Gjeldende kommuneplan, planID 913, viser nåværende bebyggelse og anlegg, der eiendommene 601/316 og 601/459 viser hensynssone H530, friluftsliv.

Høringsuttalelser (vedlagt)
Saken, med tilhørende dokumenter, ble oversendt Miljø og landbruk og Oppvekstsjenester (Barnehage) den 18.03.26.

Miljø og landbruk og Oppvekstsjenester har ingen innvendinger til de omsøkte arbeidene med riving/nybygg av barnehage i Smaragdveien 18, jf. uttalelser av 10.04.26 og 13.04.26.

Fredrikstad Brannvesen skriver i e-post av 26.05.26 at

> *Fredrikstad brannvesen har vurdert saken og ser ikke behov for å gi uttalelse i denne fasen, forutsatt at kravene i TEK17, herunder spesielt kapittel 11 om sikkerhet ved brann, blir ivaretatt.*
> *Vi legger også til grunn at våre gjeldende retningslinjer for blant annet tilrettelegging for brannvesenets innsats og slokkevann følges i prosjekteringen.*
> *Link: Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap – Fredrikstad brannvesen*
> *Dersom brannkonseptet inneholder fravik fra preaksepterte ytelser, ser vi gjerne på saken.*
> *Ta gjerne kontakt dersom det ellers oppstår behov for nærmere avklaringer.*

Nabovarsel
Det fremgår av søknaden at det er gjennomført nabovarsling i samsvar med gjeldende regler. Det er mottatt merknad fra hjemmelshaver av eiendommen 601/565, der det anføres at det finnes en eksisterende flomvei fra øst som fungerer som hovedavrenning fra syd mot nord. Flomveien går øst for barnehagen og leder vannet videre til åpen grøft og derfra i stikkrenne.

Det vises til at det tidligere har oppstått problemer ved at flomveien blir blokkert, blant annet i forbindelse med snøbrøyting. Når flomveien stenges, ledes overvannet videre mot naboeiendom, noe som har medført uheldige konsekvenser.

Det forutsettes derfor at eksisterende flomvei opprettholdes og sikres, og at den ikke blokkeres eller endres som følge av utbyggingen. Dette gjelder både i anleggsperioden og ved fremtidig drift, herunder snøbrøyting. Alternativt må det etableres tiltak som sikrer at overvannet ledes på en trygg måte, uten risiko for avrenning til naboeiendom ved eventuelle hindringer i grøfta.

Søker viser til, i sin kommentar til merknader, at merknader tas til orientering og vurderer at forholdet i hovedsak gjelder gjennomføring, drift og teknisk detaljprosjektering, og ikke tiltakets planmessige eller byggesaksmessige lovlighet. Det legges til grunn at overvannshåndtering og terrengutforming prosjekteres slik at avrenning håndteres forsvarlig innenfor eiendommen.

Det presiseres at eksisterende flomvei skal opprettholdes, og at det ikke skal etableres tiltak som kan blokkere eller påvirke denne, verken i anleggsperioden eller i permanent situasjon. Prosjektet skal planlegges slik at det ikke medfører uheldige konsekvenser for naboeiendom.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Tiltakets forhold til plan
Omsøkte tiltak vurderes å være i tråd med gjeldene bestemmelser i reguleringsplanen for Bråten, Begby, samt gjeldende kommuneplan.

Tiltakets forhold til materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven
Barnehageområdet omfatter flere tilgrensende kommunale eiendommer som samlet inngår i arealet regulert til barnehageformål. I tillegg til 603/144 inngår også 601/16 og 603/60 i det samlede arealgrunnlaget for barnehagen.

Plan- og bygningsloven § 29-4
Det fremgår av plan- og bygningsloven § 29-4 at

> *«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.*
>
> *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter (...)».*

Loven setter med dette en høydebegrensning for bygninger på 8 m gesimshøyde og 9 m mønehøyde. Dette kan imidlertid fravikes gjennom planbestemmelser.

Her sier gjeldende reguleringsplan at bebyggelsen skal oppføres med mønehøyde maks. 8,5 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m fra topp grunnmur. (2 etasjer). Maks. Takvinkel 40°.

Omsøkte tiltak er i tråd med § 6 b) hva gjelder høyde i reguleringsplanen Bråten, Begby.

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd skal altså byggverk, inklusive eventuell kjeller/underjordisk parkering o.a., oppføres minst 4 m fra nabogrensen. For byggverk høyere enn 8 m er kravet at avstanden skal være minst byggverkets halve høyde. Andre avstandsgrenser kan følge enten av kommuneplanens arealdel, jf. § 11-9 nr. 5 eller av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2.

Her fremkommer byggegrense i gjeldende plan, mot nord og øst. Det er også samme eier, Fredrikstad kommune, for tilliggende eiendom mot vest, 603/60 (avsatt til offentlig friområde i reguleringsplan for Moen, planID 164).

Omsøkte bygning plasseres i tråd med regulerte byggegrenser i gjeldende plan, og plasseringen er også i tråd med avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, under forutsetning av at de ulike eiendommene sammenføyes.

Arealberegninger/Grad av utnytting

§ 6 i gjeldende reguleringsplan sier at

> *I området kan det oppføres offentlig barnehage. Allmennyttig barnehage kan også tillates. Maks 35%-BYA.*

Tiltaket omfatter et barnehagebygg i to etasjer. På plan 1 er bruksareal (BRA) for oppvarmede arealer 980,6 m², mens bruksareal for uisolerte arealer er 39,2 m². Samlet bruksareal på plan 1 utgjør dermed 1 019,8 m².

På plan 2 er bruksarealet 322,1 m². Samlet bruksareal for bygget utgjør etter dette 1 341,9 m². Bruttoarealet (BTA) er 1 106,4 m² på plan 1 og 370,1 m² på plan 2, noe som gir et samlet bruttoareal på 1 476,5 m².

Bebygd areal (BYA) for hovedbygget er beregnet til 1 219,0 m². I tillegg kommer mindre bygg/utendørsbygg på ca. 50 m² samt parkeringsareal på 216 m², basert på 12 parkeringsplasser à 18 m². Samlet bebygd areal utgjør dermed 1 485 m².

Med et samlet areal regulert til barnehageformål på ca. 9 070 m² gir dette en utnyttelsesgrad på ca. 16,4 % BYA. Tiltaket ligger dermed godt innenfor reguleringsplanens tillatte utnyttelsesgrad.

Det legges til grunn at vurdering av utnyttelsesgrad og disponering av utearealer skjer for det samlede barnehageområdet innenfor de eiendommene som inngår i tiltaket.

Visuelle kvaliteter

Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-1 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming. Begrepet arkitektonisk utforming anvendes som et samlebegrep for integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter, dvs. god brukbarhet, mulighet for utsikt, dagslys mv. i utformingen av det enkelte tiltak og uteareal. Dette omfatter både byggverkets beliggenhet på tomta (i horisontalplanet) og høydeplassering i terrenget (på kote på kart).

I plan- og bygningsloven § 29-2 settes det krav til tiltakets visuelle kvaliteter. I bestemmelsen står det:

> *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygda og naturlige omgivelser og plassering.»*

Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel, og vurderingen som skal foretas er *visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i.*

Fasadeuttrykket er bearbeidet med sikte på å gi en mer helhetlig og lesbar volumoppbygging. Reduksjon i material- og fargevariasjon, samt en tydeligere differensiering mellom 1. og 2. etasje, bidrar til et roligere og mer avklart arkitektonisk uttrykk.

Materialbruken med tegl i sokkeletasjen og platekledning i øvre etasje fremstår som gjennomarbeidet og gir bygget en tydelig identitet, samtidig som det er tilpasset omgivelsenes skala og karakter.

Byggets utforming, volumoppdeling og takform bidrar til å dempe den visuelle virkningen, og gir en god terrengtilpasning. Det er videre dokumentert at bygget holder seg innenfor reguleringsplanens bestemmelser for høyde. Tilbaketrukket 2. etasje og differensierte takflater bidrar ytterligere til å redusere opplevd volum.

Etter en samlet vurdering av de reviderte løsningene, anses tiltaket å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan og overordnede hensyn til estetikk, funksjonalitet og tilpasning til omgivelsene.

Kommunedirektøren vurderer det slik at tiltaket tilfredsstiller de krav som knyttes til visuelle kvaliteter, høyde og volum, takutforming og sammenhengen med omgivelsene, jf. plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2.

Vei, vann og avløp
Tiltaket gir ikke ny endret adkomst.

Det redegjøres for at eiendommen kan bli berørt av lokal flomvei / overvannsavrenning. Av utomhusplan fremgår grøfter som leder overvann rundt sydenden av bygget i nordlig retning. Mot øst går grøft mellom bygget og naturlig terreng, og mot vest langs eksisterende gangareal mellom gangareal og barnehagens uteområde. Ved normal situasjon ledes vann via disse grøftene. Ved hindring eller redusert kapasitet kan avrenningen endre retning og berøre deler av tomten. Løsning for overvannshåndtering, terrengforming og nødvendig sikring vil bli videre bearbeidet og detaljprosjektert i neste fase, slik at avrenningen håndteres på en kontrollert og sikker måte.

Uteoppholdsarealer/kvaliteter/Parkeringsløsninger
Det fremgår av søknaden at barnehagens uteoppholdsareal er vurdert med utgangspunkt i tilgjengelig areal regulert til barnehageformål, fratrukket bebygd areal, trafikkarealer for bil og sykkel, inngjerdede driftsarealer samt terrengpartier mot øst som er for bratte til å inngå som ordinært uteareal. På denne bakgrunn er tilgjengelig uteoppholdsareal beregnet til om lag 5 200 m², noe som vurderes å gi et romslig og godt egnet uteareal for barnehagens drift og barnas daglige lek og opphold.

Helsedirektoratets veiledende norm tilsier cirka 33 m² uteoppholdsareal per barn under 3 år og cirka 24 m² per barn over 3 år. Med seks avdelinger à 18 barn, fordelt på tre småbarnsavdelinger og tre storbarnsavdelinger, utgjør dette et veiledende behov på om lag 3 078 m². Selv ved en forutsetning om at alle barna er under 3 år, vil behovet være cirka 3 564 m². Det tilgjengelige uteoppholdsarealet vurderes dermed å være tilstrekkelig med god margin.

Det fremgår også at uteområdene planlegges videre utviklet med vekt på funksjonalitet, trygghet og variasjon. Det legges til rette for både aktiv lek og roligere opphold, samt ulike former for motoriske og sanselige opplevelser. Variasjon i dekker, terreng og vegetasjon vil bidra til et uteanlegg med gode kvaliteter for lek og opphold gjennom hele året. Det planlegges også mindre bygningsmessige elementer og skjermede soner som gir gode forhold for opphold, herunder skygge og ly. Uteanlegget vil bli videre detaljert i

landskapsprosjekteringen som del av den samlede kvalitetsutviklingen av barnehagens utomhusarealer.

Adkomst, intern trafikk og parkering er løst i tråd med gjeldende reguleringsplan og fremgår av situasjonsplan og utomhusplan. Det legges til grunn at trafikksikkerhet, hente- og bringesituasjon, parkering, sykkelparkering og eventuelle HC-plasser videreutvikles i detaljprosjekteringen og dokumenteres i oppdatert tegningsgrunnlag.

Parkeringsbehovet er vurdert med utgangspunkt i gjeldende reguleringsbestemmelser, hvor antall plasser skal fastsettes i henhold til kommunale vedtekter. Løsningen er tilpasset barnehagens funksjon og behov, og vil bli endelig dokumentert i situasjonsplanen.

Det er planlagt totalt 12 parkeringsplasser for bil, herunder 10 ordinære plasser og 2 HC-plasser. I tillegg etableres sykkelparkering for 41 sykler, samt egne plasser for lastesykler.

Samlet vurderes løsningen å gi et hensiktsmessig tilbud til ansatte og besøkende. Endelig utforming, plassering og oppmerking av bil- og sykkelparkering vil fremgå av situasjonsplan og tilhørende tegninger.

Andre forhold

Byggegrunn

Det er gjennomført geotekniske vurderinger knyttet til både sikkerhet mot naturpåkjenninger samt rivning og oppføring av nytt bygg.

Vurderingene viser at området kan bebygges uten risiko for å inngå i eller utløse områdeskred, og at kravene i TEK17 § 7 om sikkerhet mot naturpåkjenninger er ivaretatt.

Videre fremgår det at riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nytt bygg kan gjennomføres forutsatt videre oppfølging i detaljprosjekteringen og alminnelig forsvarlig utførelse.

Endelig valg av fundamenteringsløsning og eventuelle nødvendige supplerende tiltak vil bli avklart i den videre detaljprosjekteringen.

Brannsikkerhet

Det redegjøres for at det er utarbeidet brannkonsept som grunnlag for søknad om rammetillatelse. Videre brannteknisk prosjektering gjennomføres på grunnlag av brannkonseptet og tilhørende branntegninger.

Brannsikkerheten ivaretas gjennom videre detaljprosjektering og prosjekteres i samsvar med gjeldende krav. Videre prosjektering skal dokumentere nødvendige løsninger for blant annet brannceller, rømning, alarmanlegg, slokkeutstyr og øvrige branntekniske tiltak.

Brannsikkerheten følges opp videre i detaljprosjektering og utførelse.

Akustikk og lydforhold

Det er utarbeidet akustisk premissrapport for prosjektet. Rapporten legger til grunn at lydforholdene skal tilfredsstille TEK17 og lydklasse C etter NS 8175 for relevante romtyper.

Rapporten omfatter blant annet premisser for luftlydisolasjon, trinnlyd, etterklangstid, lydabsorberende overflater og støy fra tekniske installasjoner. Det legges til grunn at nødvendige tiltak følges opp og innarbeides i detaljprosjekteringen.

Tekniske installasjoner og ventilasjon

Bygget prosjekteres med ventilasjon og øvrige tekniske installasjoner i samsvar med TEK17 og relevante faglige premisser. Det fremgår av VVS-grunnlaget at bygget skal forsynes med vannbåren varme, med bergvarmepumpe som hoved energikilde i kombinasjon med elkjel, og at det legges opp til gulvvarme i hoveddelen av bygget.

Videre prosjekteres ventilasjon, varme, sanitær og øvrige tekniske anlegg som del av den videre detaljprosjekteringen.

Universell utforming
Det redegjøres for at tiltaket prosjekteres i tråd med TEK17s krav til universell utforming, med tilgjengelige og brukbare løsninger for bygg og utearealer.

Om tillatelse etter flere lovverk
Ved riving av gamle bygg og etablering av barnehage er det krav om jordprøver for å dokumentere at jorda er helsemessig tilfredsstillende i forbindelse med godkjenning etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger.

Før barnehagen kan tas i bruk må den godkjennes etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger, samt barnehageloven.

Kommunedirektøren kommentarer til nabomerknad
Nabomerknader gjelder eksisterende flomvei øst for planlagt barnehage, samt forhold knyttet til overvannshåndtering og risiko for avrenning mot naboeiendom ved eventuell blokkering av flomveien.

Kommunedirektøren legger til grunn søkers redegjørelse, hvor det fremgår at merknaden er tatt til orientering og vil bli fulgt opp i den videre detaljprosjekteringen og gjennomføringen av tiltaket. Det er herunder presisert at eksisterende flomvei skal opprettholdes, og at det ikke skal etableres tiltak som kan blokkere eller påvirke denne, verken i anleggsperioden eller i permanent situasjon.

Kommunedirektøren vurderer at forholdet i hovedsak knytter seg til teknisk prosjektering, utførelse og drift, og ikke direkte til vurderingen av tiltakets lovlighet etter plan- og bygningslovgivningen.

Det forutsettes at overvannshåndtering prosjekteres i tråd med gjeldende krav, og at løsninger sikrer at avrenning ikke medfører ulemper for naboeiendommer.

På denne bakgrunn anses merknader tilstrekkelig ivaretatt gjennom de forutsetninger som er lagt til grunn i prosjektet, og gir ikke grunnlag for å avslå eller stille særskilte vilkår utover gjeldende regelverk.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Tiltaket innebærer en videreføring av eksisterende arealbruk, og den nye barnehagen vil ha det samme arealet til disposisjon som den som skal rives. Det er ikke registrert viktige naturverdier i eller i nærheten av tiltaksområdet. I planen for fremtidig uteoppholdsareal er det angitt at flere av de eksisterende trærne skal ivaretas.

Oppsummering
Det er lagt til grunn revidert og supplerende dokumentasjon mottatt etter kommunens anmodning av 08.05.26, herunder oppdaterte tegninger, planer og redegjørelser.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket, slik det nå foreligger, i tilstrekkelig grad ivaretar krav til:

- kapasitet og uteoppholdsarealer

- dagslysforhold og rom for varig opphold
- funksjonalitet og planløsning
- estetisk utforming og volumoppbygging
- tilpasning til terreng, omgivelser og eksisterende bebyggelse
- byggehøyder i henhold til reguleringsplan

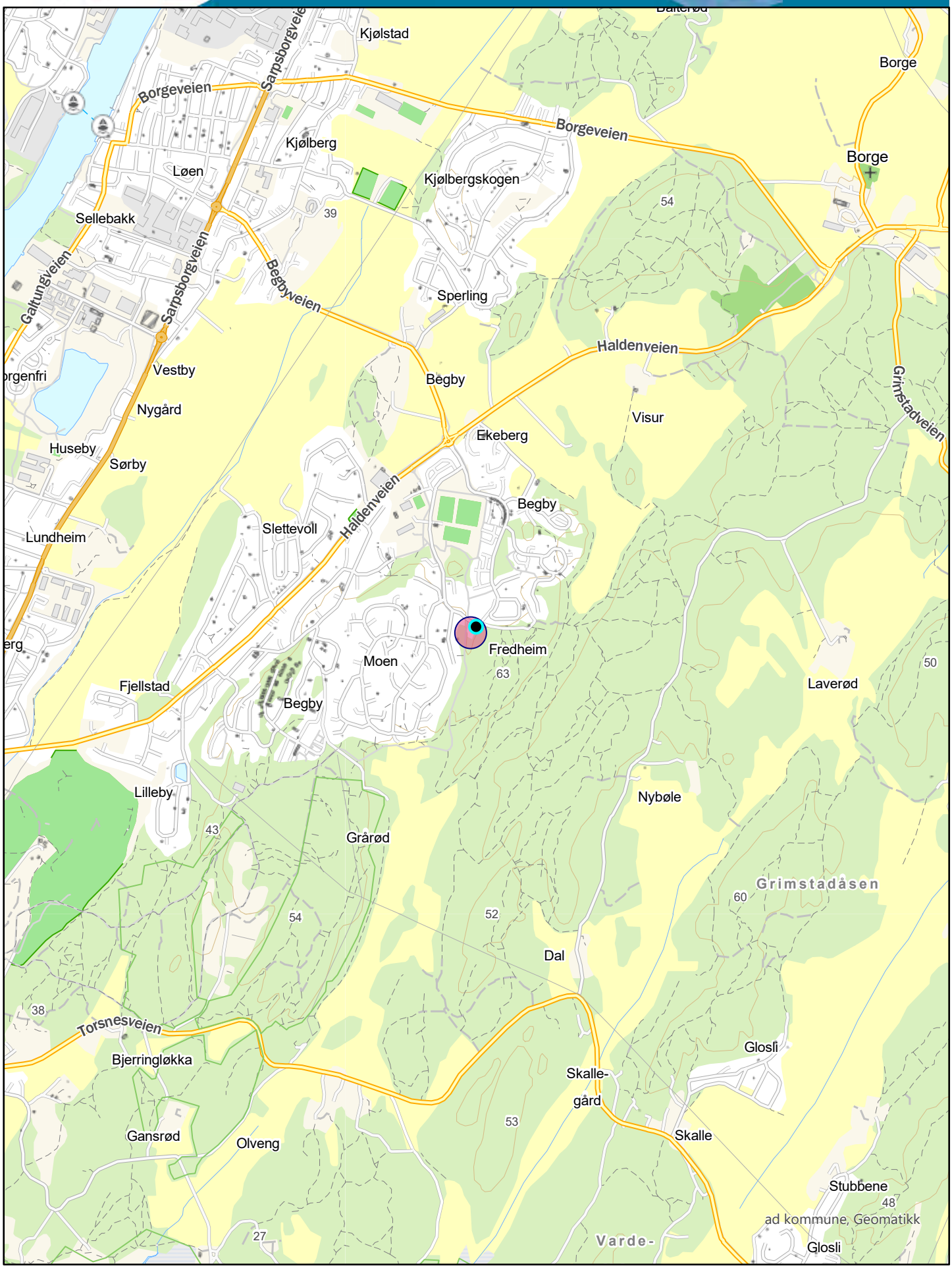
De reviderte løsningene viser en forbedret og mer helhetlig arkitektonisk utforming, med tydeligere lesbarhet og bedre samspill mellom volum, materialbruk og fargesetting.

Tiltaket fremstår tilpasset områdets karakter og skala, og vurderes ikke å medføre uheldige virkninger for omgivelsene.

På denne bakgrunn anses tiltaket å være i samsvar med gjeldende planer og bestemmelser, kommunedirektøren vurderer at tiltaket kan godkjennes som omsøkt, i tråd med gjeldende planer for området.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende og oppføring av ny barnehage med tilhørende nytt uteanlegg, interne gangforbindelser, leke- og oppholdsarealer, tekniske installasjoner og nødvendige løsninger for adkomst, parkering og drift.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



ad kommune, Geomatikk

0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 22.05.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Vedlegg
Utomhusplan

Vedlegg
D-01

Bjørneklova Barnehage
Smaragdveien 18
Gnr/Bnr 603/144

Byggegrense
Iht. Reguleringsplan

Reguleringsgrense
Iht. Reguleringsplan

Eksisterende bygg rives

Sykkelparkering

ad kommune, Geomatikk; Fredrikstad kommune,Kartverket

0 15 30 Meter
Målestokk 1:500

Dato 10.03.2026

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.: 603 | BNR.: 144 | POSTNR.: 1639 | POSTSTED: Gamle Fredrikstad

INNHOLD:
Utomhusplan

REVISJON: **A**

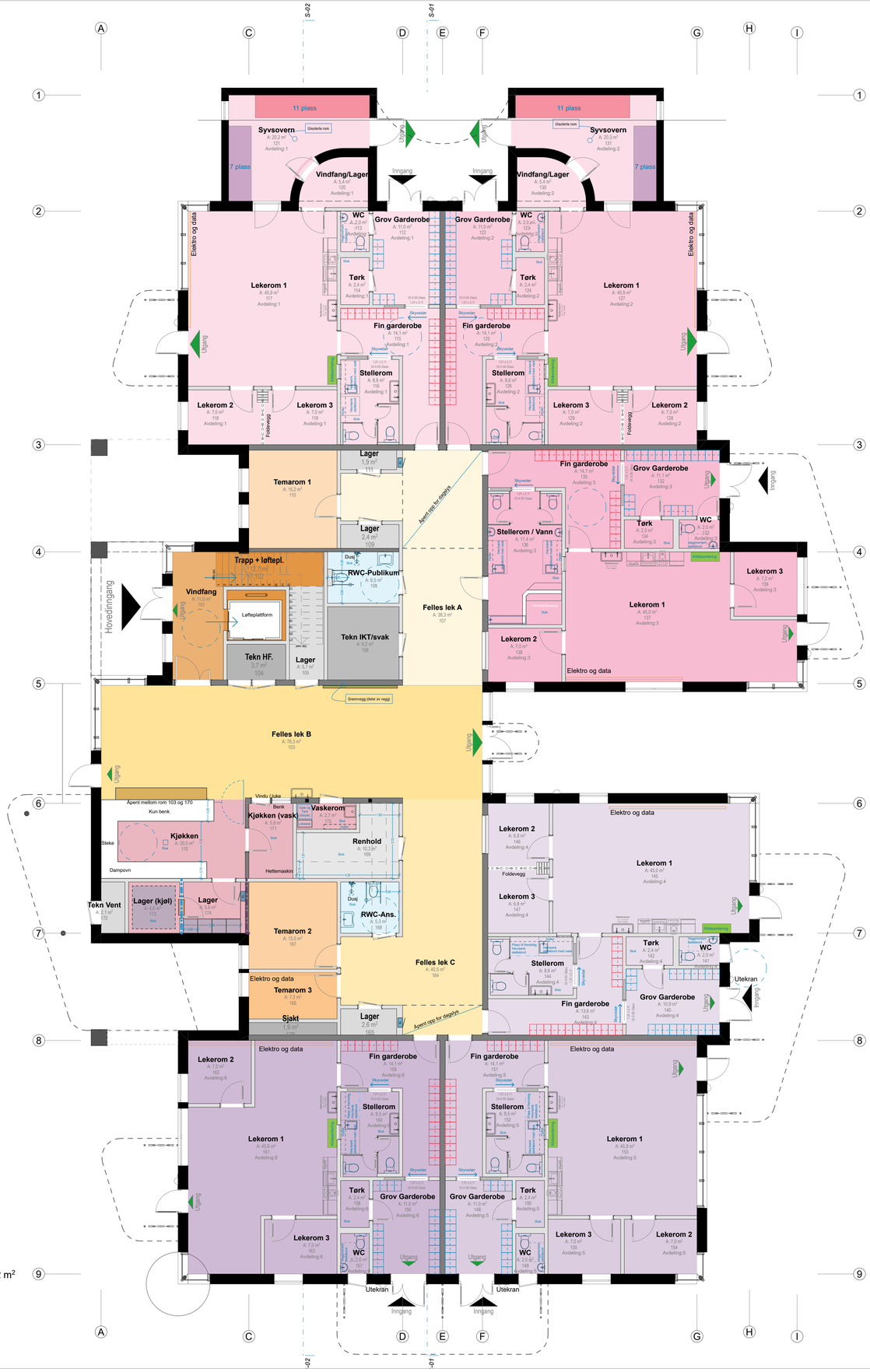
TEGNING NR.:
A.100.2

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK: 1:500 | ARK: DIN-A2 | DATO: 18.05.2026

Bjørneklova barnehage

1. etasje



1. Etasje

Bjørneklova barnehage

Bruksareal (BRA oppvarmet) 1. etasje: ca. 980,6 m²
Bruksareal uisolert (BRA-uisolert) 1. etasje: ca. 39,2 m²
Bruttoareal (BTA) 1. etasje: ca. 1106,4 m²
BYA Bygg 1: ca. 1219,0 m²
BYA Bygg mindre bygg: ca. 50,0 m²
BYA Parkering: (12 p-plasser x 18m²) 216 m²
BYA sum: ca. 1485,0 m²

Alle mål, arealer og høyder skal oppdateres i detaljprosjektering

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.:	BNR.:	POSTNR.:	POSTSTED:
603	144	1639	Gamle Fredrikstad

INNHOLD:
1. Etasje

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.110.1

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK:	ARK:	DATO:
1:100	DIN-A1	18.05.2026

Bjørneklova barnehage

2. etasje

2. Etasje

Bjørneklova barnehage

1 2 3 4 5

Bruksareal (BRA) 2. etasje: ca. 322,1 m²
Bruttoareal (BTA) 2. etasje: ca. 370,1 m²

Alle mål, arealer og høyder skal oppdateres i detaljprosjektering

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.:	BNR.:	POSTNR.:	POSTSTED:
603	144	1639	Gamle Fredrikstad

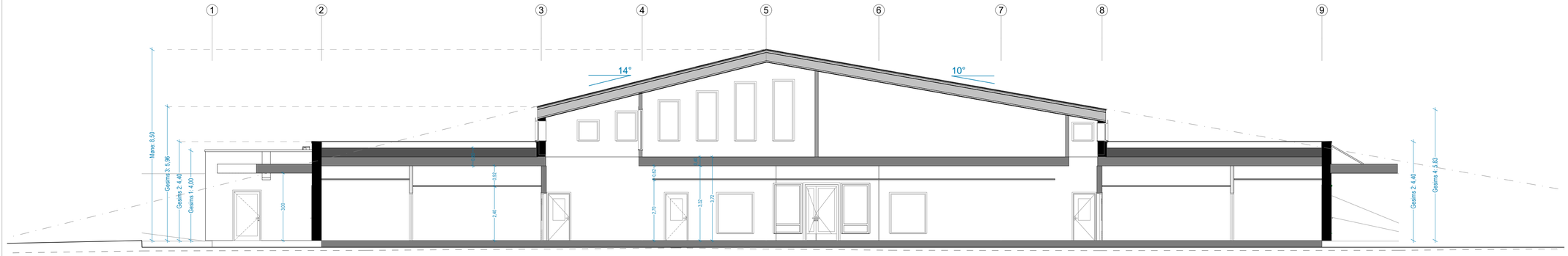
INNHOLD:
2. Etasje

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.110.2

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK:	ARK:	DATO:
1:100	DIN-A1	18.05.2026



Snitt 01

Bjørneklova barnehage

Nytt terreng

Eksisterende terreng

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud

SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.:	BNR.:	POSTNR.:	POSTSTED:
603	144	1639	Gamle Fredrikstad

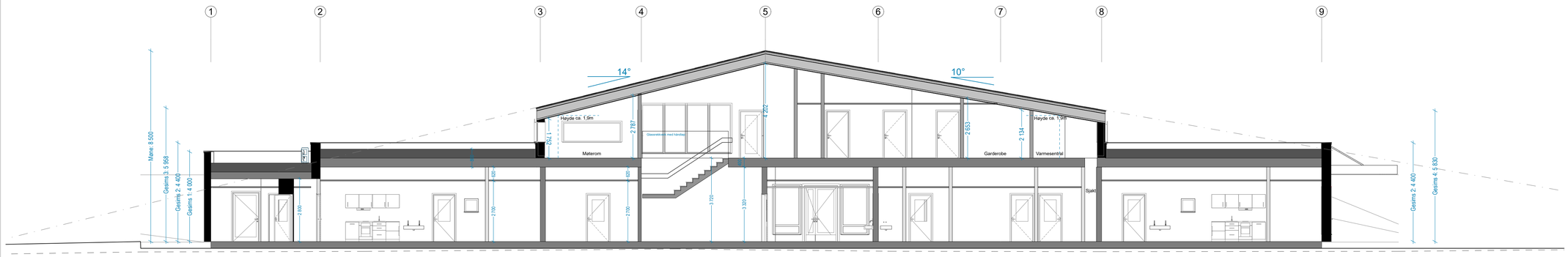
INNHOLD:
Snitt 01

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.120.1

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK:	ARK:	DATO:
1:100	DIN-A1	18.05.2026



Snitt 02

Bjørneklova barnehage

Nytt terreng
Eksisterende terreng

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.: 603 | BNR.: 144 | POSTNR.: 1639 | POSTSTED: Gamle Fredrikstad

INNHOLD:
Snitt 02

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.120.2

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK: 1:100 | ARK: DIN-A1 | DATO: 18.05.2026

Fasade Nord

Bjørneklova barnehage

1 5 meter

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.: 603 | BNR.: 144 | POSTNR.: 1639 | POSTSTED: Gamle Fredrikstad

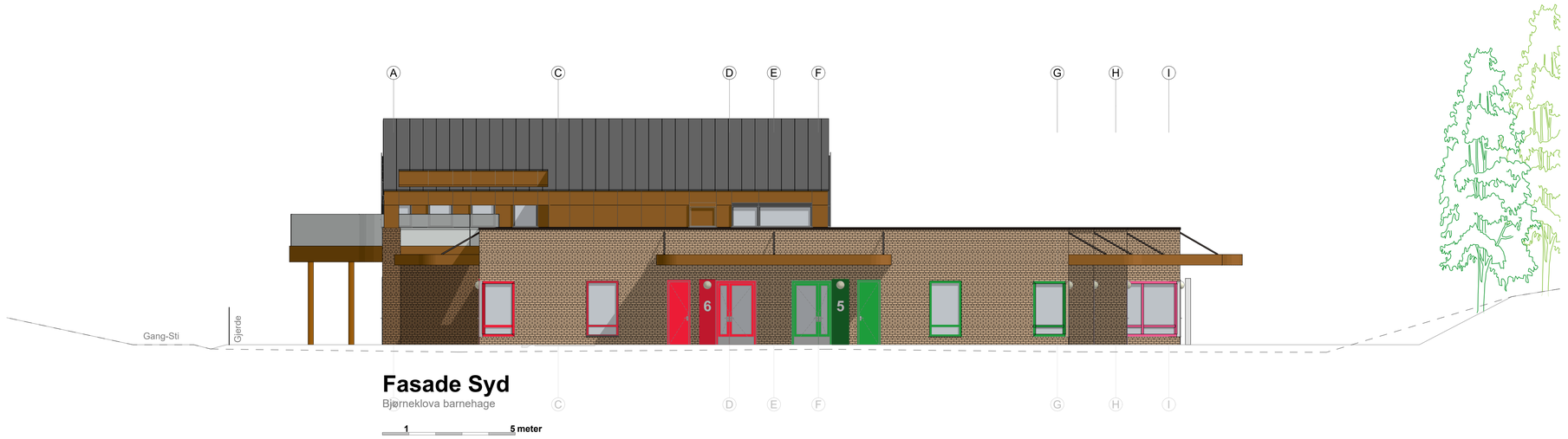
INNHOLD:
Fasade Nord

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.130.1

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK: 1:100 | ARK: DIN-A1 | DATO: 18.05.2026



Fasade Syd

Bjørneklova barnehage

1 5 meter

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.:	BNR.:	POSTNR.:	POSTSTED:
603	144	1639	Gamle Fredrikstad

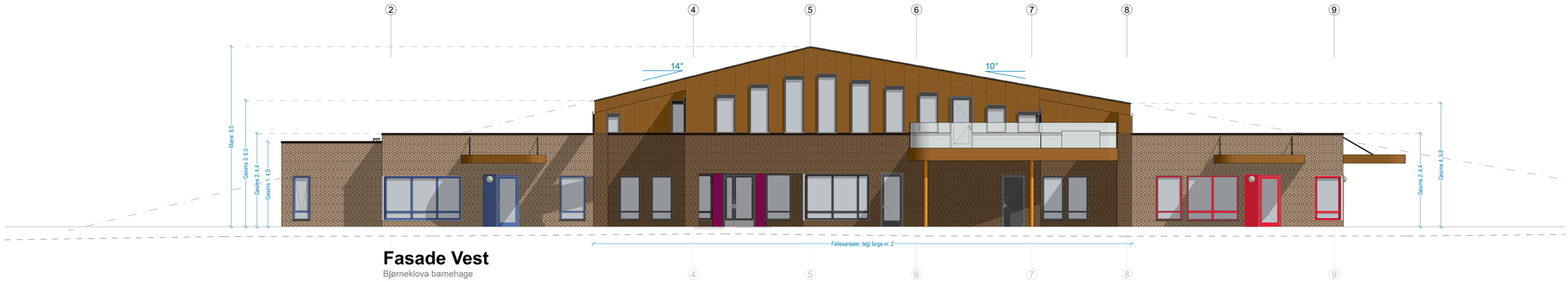
INNHOLD:
Fasade Syd

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.130.2

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK:	ARK:	DATO:
1:100	DIN-A1	18.05.2026



Fasade Vest

Bjørneklova barnehage

1 5 meter

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.:	BNR.:	POSTNR.:	POSTSTED:
603	144	1639	Gamle Fredrikstad

INNHOLD:
Fasade Vest

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.130.3

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK:	ARK:	DATO:
1:100	DIN-A1	18.05.2026

Fasade Øst

Bjørneklova barnehage

1 5 meter

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.: 603 | BNR.: 144 | POSTNR.: 1639 | POSTSTED: Gamle Fredrikstad

INNHOLD:
Fasade Øst

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.130.4

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK: 1:100 | ARK: DIN-A1 | DATO: 18.05.2026

Illustrasjon ny situasjon
Illustrasjonene viser byggets plassering, hovedform og overordnede uttrykk. Mindre avvik i materialer, farger, terreng, uteområder, detaljer og proporsjoner må påregnes i videre prosjektering.

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud | SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.:	BNR.:	POSTNR.:	POSTSTED:
603	144	1639	Gamle Fredrikstad

INNHOLD:
Illustrasjon 1 Inngang

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.1401

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK:	ARK:	DATO:
	DIN-A2	18.05.2026

Illustrasjon ny situasjon
Illustrasjonene viser byggets plassering, hovedform og overordnede uttrykk. Mindre avvik i materialer, farger, terreng, uteområder, detaljer og proporsjoner må påregnes i videre prosjektering.

Dagens situasjon

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.: 603 | BNR.: 144 | POSTNR.: 1639 | POSTSTED: Gamle Fredrikstad

INNHOLD:
Illustrasjon 2 Nordvest

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.1402

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK: | ARK: DIN-A2 | DATO: 18.05.2026

Illustrasjon ny situasjon
Illustrasjonene viser byggets plassering, hovedform og overordnede uttrykk. Mindre avvik i materialer, farger, terreng, uteområder, detaljer og proporsjoner må påregnes i videre prosjektering.

Dagens situasjon

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.:	BNR.:	POSTNR.:	POSTSTED:
603	144	1639	Gamle Fredrikstad

INNHOLD:
Illustrasjon 3 Nordøst

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.1403

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK:	ARK:	DATO:
	DIN-A2	18.05.2026

Illustrasjon ny situasjon
Illustrasjonene viser byggets plassering, hovedform og overordnede uttrykk. Mindre avvik i materialer, farger, terreng, uteområder, detaljer og proporsjoner må påregnes i videre prosjektering.

Dagens situasjon

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.:	BNR.:	POSTNR.:	POSTSTED:
603	144	1639	Gamle Fredrikstad

INNHOLD:
Illustrasjon 3 Øst

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.1404

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK:	ARK:	DATO:
	DIN-A2	18.05.2026

Illustrasjon ny situasjon
Illustrasjonene viser byggets plassering, hovedform og overordnede uttrykk. Mindre avvik i materialer, farger, terreng, uteområder, detaljer og proporsjoner må påregnes i videre prosjektering.

Dagens situasjon

ARKITEKT:
ALTIPLAN

KONTAKT:
post@altiplan.no

PROSJEKT:
Bjørneklova barnehage

FASE: Anbud
SITUASJON: Ny situasjon

ADRESSE:
Smaragdveien 18

GNR.:	BNR.:	POSTNR.:	POSTSTED:
603	144	1639	Gamle Fredrikstad

INNHOLD:
Illustrasjon 4 Øst

REVISJON: **A**

TEGNING NR.:
A.1404

OBS! Alle mål, høyder og arealer må kontrolleres på stedet

MÅLESTOKK:	ARK:	DATO:
	DIN-A2	18.05.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2026/8332-4
Dato: 10.04.2026

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Miljø og landbruk

Uttalelse fra miljø og landbruk - Riving/nybygg barnehage - Smaragdveien 18 - Eiendom 603/144

Viser til anmodning om uttalelse til søknad om riving og nybygg av barnehage i Smaragdveien 18, Bjørneklova barnehage, mottatt 18.03.2026.

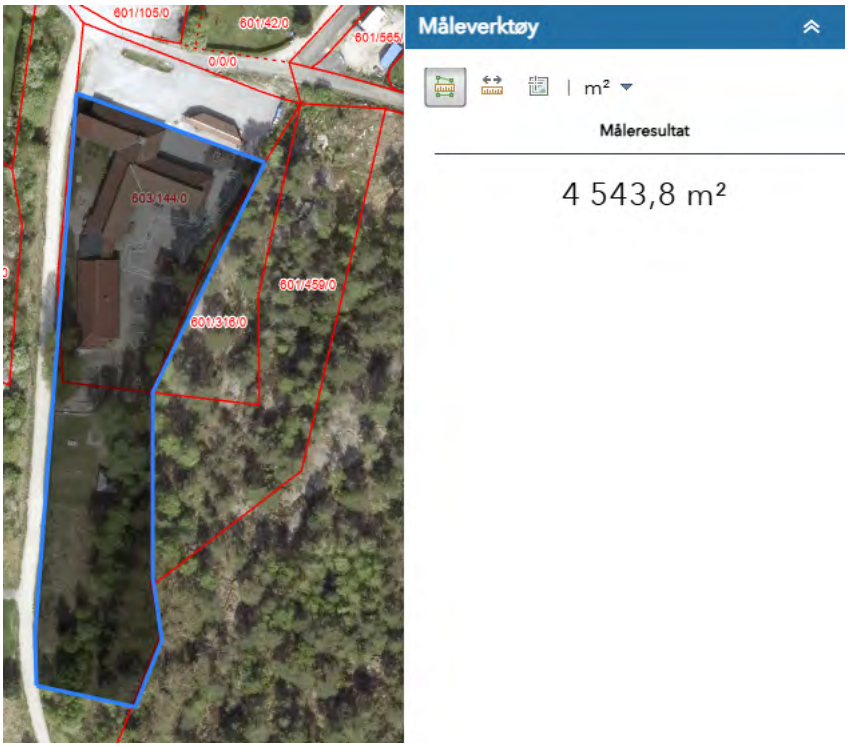
Saksopplysninger
I søknaden er det beskrevet at eksisterende barnehage skal rives og ny barnehage oppføres på samme sted. Den nye barnehagen er planlagt med fem avdelinger.

Tiltaket innebærer en videreføring av eksisterende arealbruk, og den nye barnehagen vil ha det samme arealet til disposisjon som den som skal rives. Det er ikke registrert viktige naturverdier i eller i nærheten av tiltaksområdet. I planen for fremtidig uteoppholdsareal er det angitt at flere av de eksisterende trærne skal ivaretas.

Det er planlagt tre toaletter og et stellerom per avdeling. Det anbefales ett toalett per 10 barn i barnehage i henhold til veileder om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger.

Det fremgår ikke av søknaden hvor mange barn barnehagen er planlagt for. For barn over tre år skal det beregnes et innendørs leke- og oppholdsareal på 4 m^2 per barn. For barn under tre år skal det beregnes et innendørs leke- og oppholdsareal på 5,3 m^2 per barn. I henhold til kommuneplanens arealdel skal det beregnes uteoppholdsareal på minst 25 m^2 per barn.

I vedlegg om utnyttelsesgrad fremgår det at bebygd areal for barnehagebygningen og et mindre bygg vil utgjøre 1 269 m^2, et grovt estimat ut i fra utomhusplanen vil inngjerdet areal utgjøre ca 4 550 m^2, noe som gir et potensielt utendørs lekeareal på ca 3 000 m^2. Det tilsier at det vil være tilstrekkelig utendørs leke- og oppholdsarealer til ca 120 barn i barnehagen.



Vurdering
Videreføring av arealbruk til ny barnehage gjør at det ikke vil være vesentlige endringer i lydbilde fra virksomheten for berørte naboer.

I utomhusplanen er det angitt at parkeringsområdet har både inn og utkjøring, og at det er satt av plass til fotgjengersone mellom portene og parkeringsarealet. Miljø og landbruk vurderer at utomhusplanen er tilfredsstillende med tanke på trafikksikkerhet.

Plantegningene som følger søknaden viser en hensiktsmessig planløsning for en barnehage, med områder avsatt til hvile, tre toaletter for barn per avdeling i tillegg til stellerom. Noen av rommene som er markert som lekerom har ikke vinduer, og er dermed ikke egnet for varig opphold.

Virksomhet miljø og landbruk tar ikke endelig stilling til hvilke arealer som kan inngå som godkjent leke- og oppholdsareal eller utendørs leke areal før det søkes om godkjenning av barnehagen etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger. Det er viktig at barnehageeier sikrer tilstrekkelig stort utendørs leke areal til det antallet barn barnehagen planlegges for.

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

Konklusjon
Miljø og landbruk har ingen innvendinger mot de omsøkte arbeidene med riving og nybygg av barnehage i Smaragdveien 18.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2026/8332-5
Dato: 13.04.2026

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Oppveksttjenester v/ Annette Jacobsen

Uttalelse fra kommunen som barnehagemyndighet - nytt barnehagebygg - Smaragdveien 18

Vedlegg:
1 Bjørneklova - godkjent leke- og oppholdsareal

Fredrikstad kommune som barnehagemyndighet er også positive til barnehageiers planer for nye Bjørneklova barnehage. Barnehagemyndigheten har ikke tidligere vært involvert i forarbeidene til nye Bjørneklova, og ser plantegningene for første gang i forbindelse med denne.

Sakens dokumenter med tilhørende tegninger er gjennomgått. Barnehagemyndigheten uttaler seg først og fremst om areal som godkjennes som leke- og oppholdsareal jf. barnehageloven. Beregning av hvilke rom som kan godkjennes til barns lek ligger vedlagt. Den viser at skissen slik den foreligger gir en foreløpig beregning på 498 kvm godkjent leke- og oppholdsareal.

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

Når det kommer til godkjenning av barnehagen etter barnehageloven, vil det være tre vilkår barnehagemyndigheten setter. Det er forhold som kan sette begrensninger i forhold til:
- Antall barn
- Barns alder
- Barnehagens åpningstid

Basert på tegninger datert 10.03.2026 etasje består av seks avdelinger samt et felles lekeområde. Barnehagemyndigheten registrerer at det mangler vindu i noen rom som kalles lekerom. Det gjøres oppmerksom på at ved godkjenning av barns leke- og oppholdsareal så inngår ikke disse. Fingarderober uten vindu godkjennes ikke som leke- og oppholdsareal ved godkjenning etter barnehageloven. Alle seks avdelingene vil få et foreløpig fratrekk på 5,0 kvm i arealberegningen på grunn av kjøkkenbenk/vegg. Beregningen er foreløpig og det er ikke tatt en endelig avgjørelse til hvilke arealer som vil inngå før det søkes om godkjenning av barnehagen jf. barnehageloven § 14.

Barnehagemyndighet støtter seg til virksomhet miljø og landbruk i deres uttalelse til barnehagens uteareal hvor barnehageeier gjøres oppmerksom på at det er viktig å sikre tilstrekkelig stort utendørs lekeareal til det antallet barn barnehagen planlegges for.

Konklusjon
Barnehagemyndigheten har ingen innvendinger, og ser positivt på eiers planer for eiendommen. Ut over dette følges kommunens prosedyre for godkjenning av barnehager jf. barnehageloven §14 med forskrifter.

Godkjent leke- og oppholdsareal – Bjørneklova barnehage.

Barnehagemyndigheten har gjort sine beregninger på tegninger datert 10.03.2026.

Avdelinger/ Soner	**Type/ Navn på rom**	**Kvm – som godkjennes for barns lek jf. barnehageloven**	**Kvm som ikke godkjennes. Eks. kjøkken, toalett garderobe, rom uten vindu.**
E-01A110.1.etasje	**Avdeling 1**		
	Syvsoveren		19,9
	Vindfang		5,8
	Grovgarderobe		11,2
	WC		2,0
	Tørk		2,4
	Fingarderobe (u/vindu)		14,3
	Stellerom		8,6
	Lekerom 1 m/kj vegg	40,6	5,0 (kjøkken)
	Lekerom 2	7,0	
	Lekerom 3 (u/vindu)		7,0
Delsum:		**47,6**	**76,2**
	Avdeling 2		
	Syvsoveren		19,9
	Vindfang		5,8
	Grovgarderobe		11,2
	WC		2,0
	Tørk		2,4
	Fingarderobe u/vindu)		14,3
	Stellerom		8,6
	Lekerom 1 m/kj vegg	**40,6**	5,0 (kjøkken)
	Lekerom 2	**7,0**	
	Lekerom 3 (u/vindu)		7,0
Delsum:		**47,6**	**76,2**
	Avdeling 3		
	Grovgarderobe		11,2
	WC		2,0
	Tørk		2,5
	Fingarderobe (u/vindu)		15,0
	Lekerom 1 m/ kj vegg	**40,4**	5,0 (kjøkken)
	Stellerom		17,3
	Lekerom 2	**7,0**	

	Lekerom 3	**7,2**	
Delsum:		**54,6**	**53,0**
	Avdeling 4		
	Grovgarderobe		11,0
	WC		2,0
	Tørk		2,4
	Fingarderobe u/vindu		14,1
	Stellerom		8,6
	Lekerom 1 m/kj vegg	**39,7**	5,0 (Kjøkken)
	Lekerom 2	**7,0**	
	Lekerom 3 (u/vindu)		7,0
Delsum:		**46,7**	**50,1**
	Avdeling 5		
	Grovgarderobe		11,2
	WC		2,0
	Tørk		2,4
	Fingarderobe u/vindu		14,2
	Stellerom		8,5
	Lekerom 1 m kj vegg	40,8	5,0 (kjøkken)
	Lekerom 2	7,0	
	Lekerom 3	7,0	
Delsum:		**54,8**	**43,3**
	Avdeling 6		
	Grovgarderobe		11,2
	Tørk		2,4
	WC		2,0
	Fingarderobe u/vindu		14,2
	Stellerom		8,5
	Lekerom 1 m/kj vegg	40,4	5,0 (Kjøkken)
	Lekerom 2	7,0	
	Lekerom 3	7,0	
Delsum:		**54,4**	**43,3**
	Felles lek		

	Lager x 2		4,3
	Temarom 1	15,5	
	Felles lek A (Glasstak?)	38,5 (Glasstak?)	
	Felles lek B	76,8	
	Felles lek C (Glasstak?)	40,8 (Glasstak?)	
	Temarom 2	13,5	
	Temarom 3	7,2	
	Kjøkken		20
	Lager		5,6
	Lager m kjøl		4,6
	Kjøkkenvask		5,8
	Vaskerom		2,7
	Renhold		10,3
	Toalett m/utg		5,3
	Sjakt		2,0
Delsum		**192,3**	**60,6**
Til sammen:		**498 kvm** Godkjent leke- og oppholdsareal jf. barnehageloven	**402,7 kvm** Annet areal

Eventuelle merknader:
Barnehagens tegninger:

1. etasje består av seks avdelinger samt et felles lekeområde. BM registerer at det mangler vindu i rom som kalles lekerom. Det gjøres oppmerksom på at ved godkjenning av barns leke- og oppholdsareal så inngår ikke disse. Fingarderober uten vindu godkjennes ikke som leke- og oppholdsareal ved godkjenning etter barnehageloven. Alle seks avdelingene vil få et foreløpig fratrekk på 5,0 kvm i arealberegningen på grunn av kjøkkenbenk/vegg.

Eks.
Avdeling 1 og 2: Syvsoveren 17 x 2 tilsvarer 34 barn u/ 3 år har arealbehov for 177 kvm (34 barn x 5,2 kvm).
Avdeling 3 har garderobeplasser til 20 barn. Det tilsvarer inntil 20 barn o/3 år har arealbehov på 80 kvm (20 barn x 4,0).

2. På grunn av at det ikke er leke- og opphold for barn i denne etasjen så inngår ikke denne etasjen i arealberegningen.

Uteområdet:

Vedlegg til godkjenning etter barnehageloven § 14

Godkjent leke- og oppholdsareal vil legge føringer for størrelsen på uteområdet. Tegningene viser at uteområdet er variert og tilrettelagt for barns lek. Støtter arealberegninger gjort av Miljø og landbruk datert 10.04.2026.

Til: **Byggesaksetaten Fredrikstad kommune**
Nygårdsgaten 14-16
1606 Fredrikstad

Fra: **ALTIPLAN AS**
Dronning Eufemias gate 12 0191, Oslo
www.altiplan.no

Dato: **18/05/2026**
Vår ref.: P140 Bjørneklova barnehage
Deres ref.: 2026/80451

Supplerende dokumentasjon – Bjørneklova barnehage

Vi viser til kommunens foreløpige svar / anmodning om supplerende dokumentasjon datert 08.05.2026, samt møte i saken 04.05.2026. Vedlagt følger reviderte tegninger og illustrasjoner for Bjørneklova barnehage. Dokumentasjonen er oppdatert for å svare ut kommunens merknader knyttet til antall barn, lekerom/rom for varig opphold, samt byggets material- og fargebruk.

1. Antall barn

Ny Bjørneklova barnehage er planlagt for **108 barn**, fordelt på **6 avdelinger**, tilsvarende ca. **18 barn per avdeling**.
Prosjektet er dimensjonert med tilstrekkelig leke- og oppholdsareal for dette barnetallet. I tillegg viser utomhusplanen disponibelt uteareal og grønne leke-/oppholdsarealer, herunder også natur-/terrengareal øst for bygget som inngår i uteområdet. Dette arealet har stedvis terrengfall, men inngår som en del av barnehagens samlede ute- og lekeareal.

2. Lekerom og dagslys / rom for varig opphold

Planløsningen er gjennomgått og revidert slik at rom som inngår som leke- og oppholdsareal er egnet for varig opphold.
Det er prosjektert **foldevegger** mellom mindre lekerom, slik at disse rommene kan brukes sammen med tilstøtende lekerom med direkte dagslys. Dette gjelder følgende rompar:

- Rom **118 og 119**
- Rom **128 og 129**
- Rom **146 og 147**

Disse rommene kan åpnes mot hverandre og fungere som samlede lekearealer. Dermed får rommene tilgang til dagslys via tilstøtende areal når foldeveggene er åpne. Plantegning 1. etasje viser lekerommene, avdelingene og foldeveggene i planløsningen.
Øvrige lekerom og felles lekearealer har direkte dagslys via vinduer eller åpninger mot overliggende dagslysareal. Dette gjelder blant annet rom **107**, rom **164** og rom **103**, som vurderes å ha tilstrekkelig dagslys for den planlagte bruken.

Rom uten tilstrekkelig dagslys er ikke lagt til grunn som selvstendige lekerom/rom for varig opphold.

3. Revidert material- og fargebruk

Fasader og materialbruk er revidert og tydeliggjort. Hensikten har vært å gi bygget en roligere og mer lesbar hovedkomposisjon, samtidig som barnehagen får et varmt, robust og inviterende uttrykk.
Fasadene består i hovedsak av tre material-/fargegrep:

1. **Lysere brun tegl i 1. etasje** ved avdelingsarealene.
2. **Mørkere brun tegl i 1. etasje** ved fellesarealene / midtsonen under 2. etasje.
3. **Mørk oransje aluminiumskledning i 2. etasje**, som markerer det øvre volumet med saltak/skråtak.

Dette gir en tydeligere lesbarhet mellom byggets nederste, terrengnære del og det øvre volumet. Tegl i første etasje gir en robust base mot utearealene, mens aluminiumskledningen i andre etasje gir et lettere og mer presist uttrykk. De reviderte fasadetegningene viser material- og fargebruk for alle fasader.
Barnehagen er et offentlig formålsbygg og skal ha en annen funksjon og identitet enn omkringliggende boligbebyggelse. Det vurderes derfor som naturlig at bygget har et tydelig og gjenkjennelig uttrykk, samtidig som volum, høyder, takform og materialtoner er tilpasset nærområdets skala og landskap.
Saltaket/skråtaket over andre etasje gir bygget en silhuett som har slektskap med flere av boligene i nærområdet, særlig vest for tomten. Samtidig bidrar de lavere, flate takflatene i første etasje til å dempe byggets opplevde høyde og skala. Illustrasjonene viser hvordan bygget leses i sammenheng med terreng, vegetasjon, nærliggende boliger og grøntområder.

4. Byggehøyder og tilpasning til reguleringsplan

Byggets høyder er gjennomgått og tilpasset reguleringsplanens rammer. Snittene viser at bygget holder seg innenfor regulert høyde, med gesimshøyde under 6,0 m og mønehøyde på 8,5 m målt fra planert terreng. Det er arbeidet aktivt med å redusere byggets opplevde høyde. I andre etasje er enkelte arealer, som møterom, lagt med lavere høyde der bruken er mer sporadisk. Øvrige arbeidsarealer, som kontorer og felles arbeidsarealer, har tilstrekkelig fri høyde for planlagt bruk. I første etasje har alle oppholds- og arbeidsarealer en romhøyde på ca. 2,7 m.
Snittene og illustrasjonene viser også at andre etasje visuelt trekkes tilbake og delvis forsvinner fra flere vinkler rundt bygget. Dette bidrar til at bygget ikke fremstår unødig dominerende i nærområdet.

5. Vedlagte dokumenter

Følgende reviderte dokumenter oversendes:

- **D-02 A.100.2 Utomhusplan**
- **E-01 A.110.1 1. Etasje**
- **E-02 A.110.2 2. Etasje**

- **E-03 A.120.1 Snitt 01**
- **E-04 A.120.2 Snitt 02**
- **E-05 A.130.1 Fasade Nord**
- **E-06 A.130.2 Fasade Syd**
- **E-07 A.130.3 Fasade Vest**
- **E-08 A.130.4 Fasade Øst**
- **E-09 A.1401 Illustrasjon 1 Inngang**
- **E-10 A.1402 Illustrasjon 2 Nordvest**
- **E-11 A.1403 Illustrasjon 3 Nordøst**
- **E-12 A.1404 Illustrasjon 3 Øst**

Vi vurderer at de vedlagte tegningene og redegjørelsen svarer ut kommunens anmodning om supplerende dokumentasjon, og ber om at saken tas opp til videre behandling.

Ved eventuelle spørsmål eller behov for ytterligere avklaringer ber vi om at dere tar direkte kontakt med undertegnede på telefon 486 01 635 eller e-post post@altiplan.no. Dersom det er behov for supplerende informasjon, vil dette bli oversendt så raskt som mulig.

Med vennlig hilsen,
Senior arkitekt MNAL Alberto Juarez
Ansvarlig søker, ALTIPLAN AS

Dette brevet er elektronisk signert

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/81041
Dokumentnr.: 3
Løpenr.: 7807/2026
Klassering: 302/108

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	70/26

Eiendom 302/108 - Gamlebyen - Midlertidig brakkerigg

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknaden om midlertidig etablering av inngjerdet riggplass med anleggsbrakke og tilhørende tilkobling til vann og avløp godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Det forutsettes at tiltaket byggegjerde avklares med Riksantikvaren og at Riksantikvarens vilkår for fredning ivaretas.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Sammendrag

Stenseth Grimsrud Arkitekter AS søker, på vegne av Ove Skår AS, om tillatelse til etablering av midlertidig brakkerigg på parkeringsplassen øst for Tøihuset i Gamlebyen, i forbindelse med arbeidene ved Infanterikasernen. Tiltaket gjelder en midlertidig etablering av inngjerdet riggplass med anleggsbrakke og tilhørende tilkobling til vann og avløp. Riksantikvaren har gitt dispensasjon fra fredning for enkelte av tiltakene. For etablering av byggegjerde må dette avklares nærmere med Riksantikvaren.

Det er kommet to nabomerknader i saken. Den ene gjelder hensyn til grøntarealer, og den andre gjelder parkeringssituasjonen ved Gamle Fredrikstad kirke. Søker opplyser om at grøntarealer mot nabo ikke skal berøres og at det har vært dialog med kirken, og at det er kommet frem til løsninger som det ser ut til at kirken kan leve med.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne midlertidig etablering av inngjerdet riggplass med anleggsbrakke og tilhørende tilkobling til vann og avløp.

Vedlegg

1 Oversiktskart Gamlebyen
2 D1 - Situasjonskart
3 D2 - Situasjonkart - midlertidig riggplass med tegnforklaring
4 100
5 E1 - Bilde av området som skal leies
6 E3 - Bilde av brakkeriggen
7 Merknad-til-nabovarsel-1-20260515-CHRISTIAN-ANDREAS-BERG
8 C4 - merknad fra Gamle Fredrikstad menighet. Angående nabovarsel riggplass for rehab. Kasernen 27.05.2026
9 C8 - Svar på nabomerknader
10 C9 Oppsummering fra befaring vedr. midlertidig riggplass

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se sak nr. 2026/15656.

Saksopplysninger
Stenseth Grimsrud Arkitekter AS søker, på vegne av Ove Skår AS, om tillatelse til etablering av midlertidig brakkerigg på gnr. 302 bnr. 108 – det vil si parkeringsplassen øst for Tøihuset i Gamlebyen. Tiltaket gjelder en inngjerdet midlertidig riggplass med anleggsbrakke og tilhørende tilkobling til vann og avløp. Tiltaket er opplyst å ha en varighet på inntil 20 måneder.

Bakgrunnen for tiltaket er arbeidene med ombygging av Infanterikaserna til hotell. I søknadens redegjørelse er det opplyst at entreprenøren har inngått avtale om leie av parkeringsplassen øst for Tøihuset, og at det ønskes etablert et midlertidig anleggskontor i tilknytning til arbeidene. Formålet er å sikre tett oppfølging av byggeplassen. Den omsøkte plasseringen er valgt etter vurdering av flere alternativer i dialog med Forsvarsbygg.

Tiltaket omfatter anleggsbrakker i to etasjer. Samlet høyde er opplyst å være om lag 9 meter, og bebygd areal er opplyst til å være ca. 150 m². Det er videre opplyst at området skal inngjerdes i anleggsperioden, og at anleggskontoret kobles til vann og avløp via en mindre grøft. Brostein som tas opp skal legges tilbake etter at arbeidene er avsluttet, og området skal ryddes og tilbakeføres når anleggsperioden er over.

Planstatus
Eiendommen er avsatt til offentlig bebyggelse og park i reguleringsplan for Festningsbyen (Gamlebyen), plan-ID 420.

I kommuneplanens arealdel, plan-ID 913, er eiendommen avsat til sentrumsformål og park og hensynssone H310 ras- og skredfare og H810 krav om felles planlegging.

Eiendommen er fredet etter kulturminneloven.

Dispensasjon fra fredning
Riksantikvaren har i vedtak av 28.04.2026 gitt dispensasjon fra fredning for etablering av midlertidig riggplass på eiendommen i en periode på 20 måneder og for graving av en grunn grøft for tilkobling til vann- og avløpsnett, inkludert opptak og tilbakelegging av gatestein.

Riksantikvaren anbefaler at riggen av hensyn til kulturmiljøet og opplevelsen av festningen bør begrenses til 6 meter, men at en høyde på inntil 9 meter kan godkjennes dersom det er nødvendig.

«*Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:*
- *Dersom tiltaket ønskes forlenget, skal Riksantikvaren orienteres.*
- *Brakkene skal plasseres slik at det ikke tar skade rotsoner og trekroner på nærliggende trær [sic].*
- *Brostein skal skånsomt fjernes før graving og tilbakeføres etter og [sic] arbeidene er avsluttet.*
- *Hvis det gjøres arkeologiske funn, skal arbeidet stoppes og Østfold fylkeskommune kontaktes*.»

Nabovarsel og nabomerknader
Søknaden er nabovarslet, og det er kommet inn to merknader innen fristen. Den ene merknaden er fra Christian Andreas Berg, som uttaler at det er viktig at etablerte grøntarealer inn mot uthusvegger ikke blir berørt.

Den andre merknaden er kommet fra Gamle Fredrikstad menighet og kirkevergen. Menigheten uttryker stor bekymring for at kirkens nærmeste parkeringsområder skal benyttes til riggområde i inntil 20 måneder. Det vises særlig til kirkens løpende drift med gudstjenester, bryllup, gravferder, konserter og andre arrangementer, og til behovet for parkeringsplasser på hverdager og lørdager. Menigheten har bedt om at hensynet til tilgjengelighet og parkering ved kirken blir tillagt vekt i saken.

Søkers svar på nabomerknadene
Søker opplyser i svar på nabomerknadene at grøntområdene mot uthusveggene i øst ikke berøres av brakkeriggen og parkeringen. Når det gjelder merknaden fra kirken, viser søker til at det er nødvendig med et område for brakker, anleggskontor og kjøretøy, mens arbeidene på Infanterikaserna pågår. Søker opplyser om at det finnes andre parkeringsmuligheter i Gamlebyen, men at det også arbeides med løsninger for sambruk, blant annet slik at parkeringsplassene kan være tilgjengelige fra lørdag kl. 12.00 til mandag kl. 06.00 samt i fellesferien uke 28–30.

Etter at søknaden ble sendt inn har det vært løpende dialog for å legge til rette for at kirken kan bruke parkeringsplassen når det ikke arbeides i Kaserna. Det ble gjennomført befaring på stedet mandag 08.06.2026. I oppsummeringen fra befaringen fremgår det også at det legges til grunn at parkeringsplassene i tillegg kan benyttes etter kl. 18 på hverdager. Det uttrykkes samtidig et ønske fra begge sider om tett dialog ved særskilte arrangementer i kirken.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven §§ 20-1, bokstav j, jf. 30-5, som angår midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Tiltaket er midlertidig, men vil i anleggsperioden påvirke tilgjengeligheten til parkeringsarealer i nærheten av Gamle Fredrikstad kirke.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Tiltaket er midlertidig og skal fjernes når anleggsperioden er avsluttet, med tilbakeføring av området til dagens situasjon. I anleggsperioden vil tiltaket kunne påvirke de fysiske omgivelsene i et særlig viktig kulturmiljø.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Anleggsbrakker/midlertidige tiltak
Anleggsbrakker i direkte tilknytning til byggeplass er unntatt fra saksbehandling med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-5, 5. ledd, jf. saksbehandlingsforskriften 4-2, bokstav a. Formuleringen *i direkte tilknytning til*, etterlater et visst rom for skjønn, men det er vanlig å tolke dette som at anleggsbrakkene kan plasseres på nabotomt eller på andre siden av vei eller plass fra der byggearbeidene skal foregå. I dette tilfellet vil Østre Fredrikstad kirke og Rådhuset/fengselet i Gamlebyen ligge mellom brakkeriggen og byggeplassen. Kommunedirektøren anser derfor ikke at tiltaket er i direkte tilknytning til den aktuelle

byggeplassen. Tiltaket behandles derfor som midlertidig tiltak i samsvar med plan- og bygningslovens § 20-1, bokstav j.

For midlertidige tiltak av denne typen, som ikke skal stå lengre enn to år (24 mnd), gjelder bestemmelser i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven så langt de passer. Kommunedirektøren vurderer at den midlertidige brakkeriggen ikke vil tilsidesette formål eller bestemmelser i reguleringsplanen eller kommuneplanens arealdel, så lenge tiltaket ikke skal stå lengre enn to år og hensikten med den er knyttet direkte opp mot et allerede godkjent byggetiltak knyttet til Infanterikaserna.

Fredning
Kommunedirektøren vil særskilt peke på at Riksantikvarens dispensasjonsvedtak gjelder midlertidig riggplass og grøft for vann og avløp. I situasjonskartet som følger søknaden er *byggegjerde* vist som et eget tiltak. Byggegjerde er ikke nevnt i Riksantikvarens vedtak og kommunedirektøren legger derfor til grunn at byggegjerde ikke er omfattet dispensasjonen fra Riksantikvaren. Kommunedirektøren forutsetter derfor at tiltaket byggegjerde avklares med Riksantikaren, i den grad det er nødvendig, før dette tiltaket igangsettes.

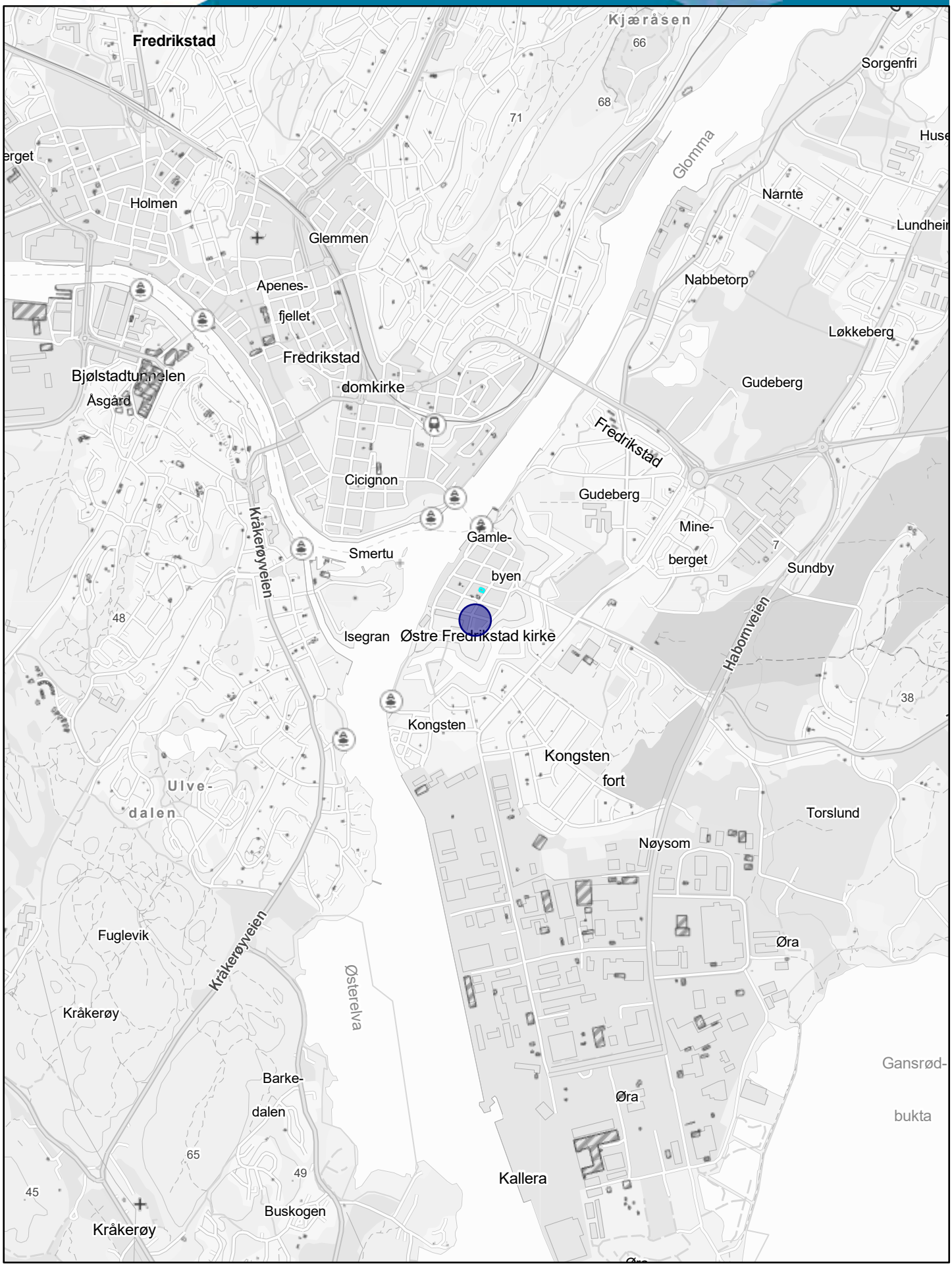
Nabomerknader
Søker opplyser at grøntområdene mot uthusveggene i øst ikke berøres av brakkeriggen og parkeringen. Kommunedirektøren forutsetter videre at brakkene skal plasseres slik at de ikke påfører skade på rotsoner og trekroner på nærliggende trær, i tråd med føringene til Riksantikvaren.

Når det gjelder merknaden fra Gamle Fredrikstad menighet og kirkevergen handler denne om parkeringsplassen som vil bli utilgjengelig i den tid brakkeriggen skal stå. Kommunedirektøren legger til grunn at det har vært en reell dialog mellom søker/entreprenør og kirken, og at denne dialogen har ført til avbøtende løsninger og en avklaring av de praktiske ulempene som var påpekt i nabomerknaden.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne midlertidig etablering av inngjerdet riggplass med anleggsbrakke og tilhørende tilkobling til vann og avløp.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 900 m

Målestokk 1:20 000

Dato 14.06.2026

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 302/108/0/0
Areal: 1906 m²

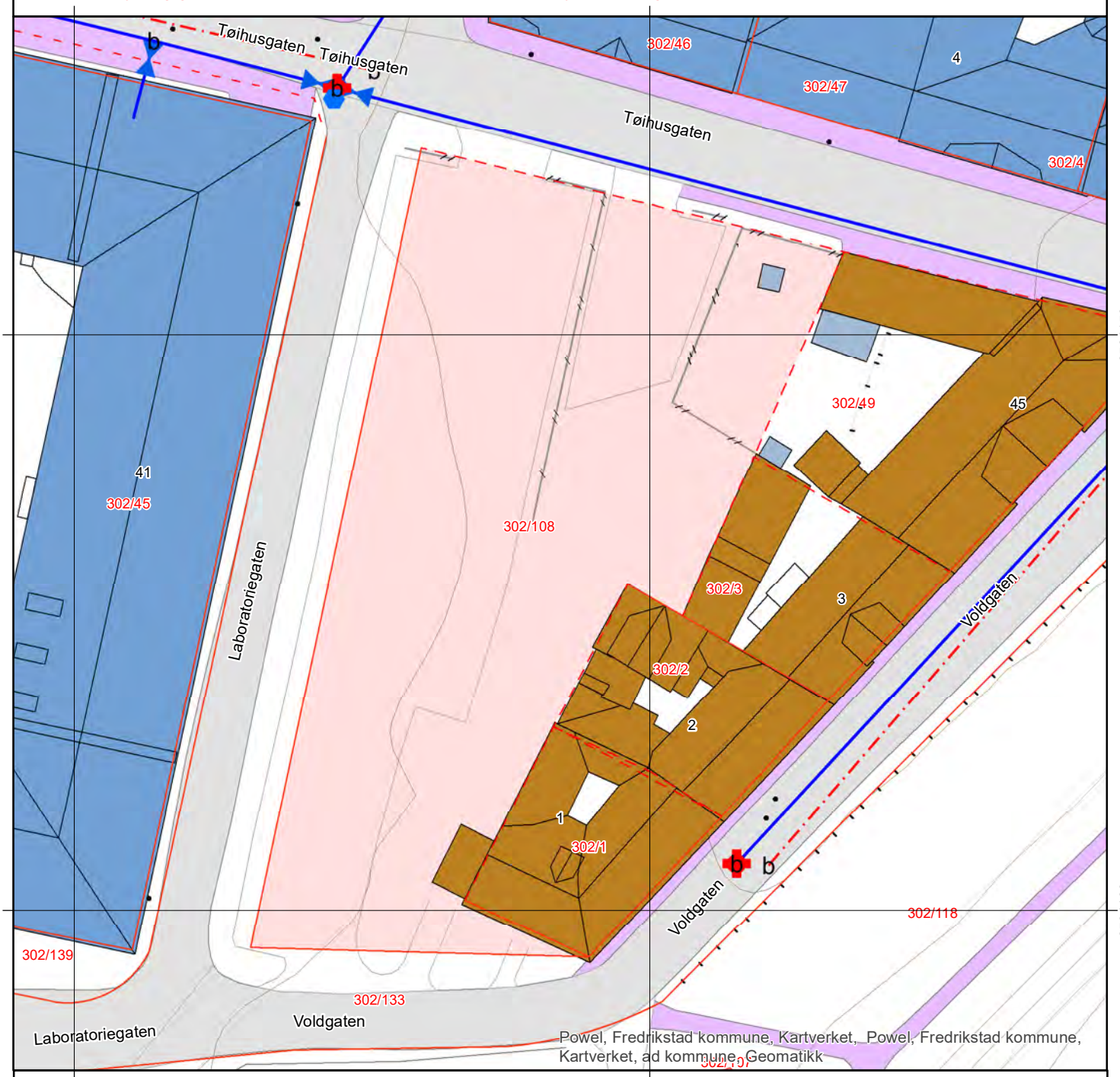
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-30

N

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

Planident: 420
Plannavn: Gamlebyen

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



	Sign: Geomatikk
Målt grense	Vannledning
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Overvannsledning
Konstruert grense	Spillvannsledning
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Avløp felles
Krokert grense	Drensledning
Nøyaktighet dårligere enn 2 m	

MÅTRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 302/108/0/0
Areal: 1906 m²

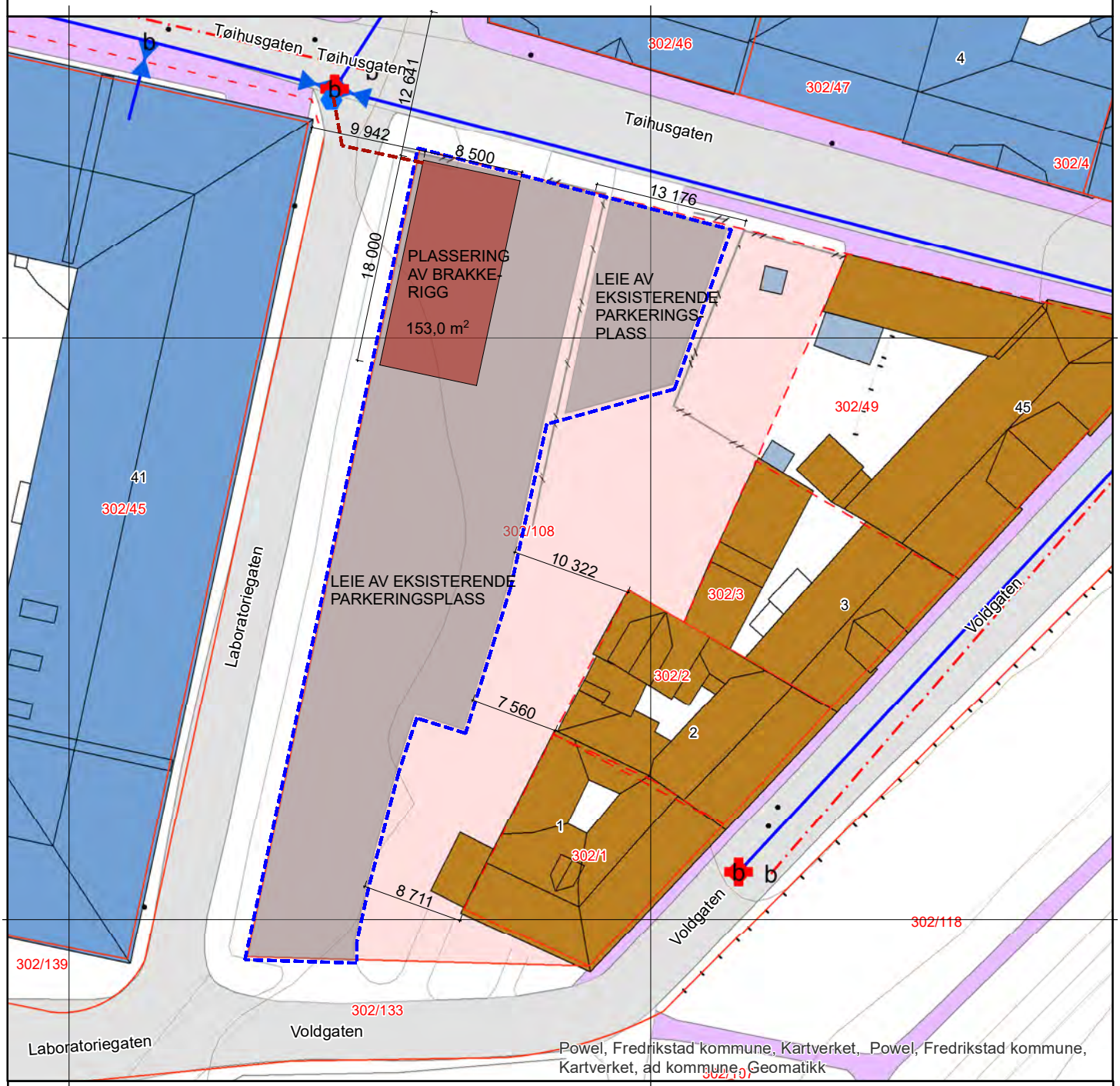
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-30

N

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

Planident: 420
Plannavn: Gamlebyen

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



OMRÅDER SOM LEIES AV FORSVARSBYGG

PLASSERING AV BRAKKER/KONTOR

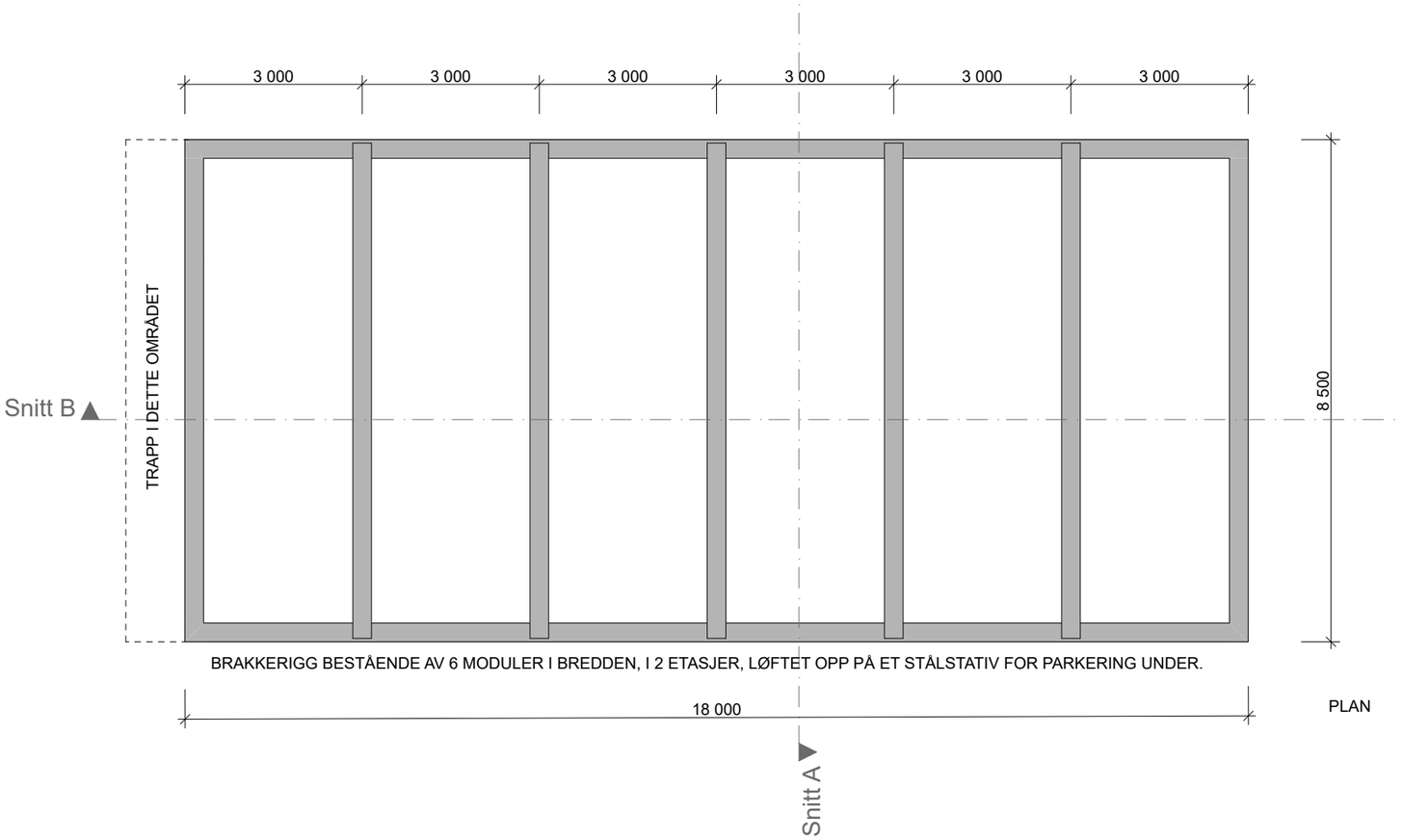
BYGGEGJERDE

TILKOBLING VANN OG AVLØP

Målt grense	Sign: Geomatikk
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Konstruert grense	Overvannsledning
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Krokert grense	Avløp felles
Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning

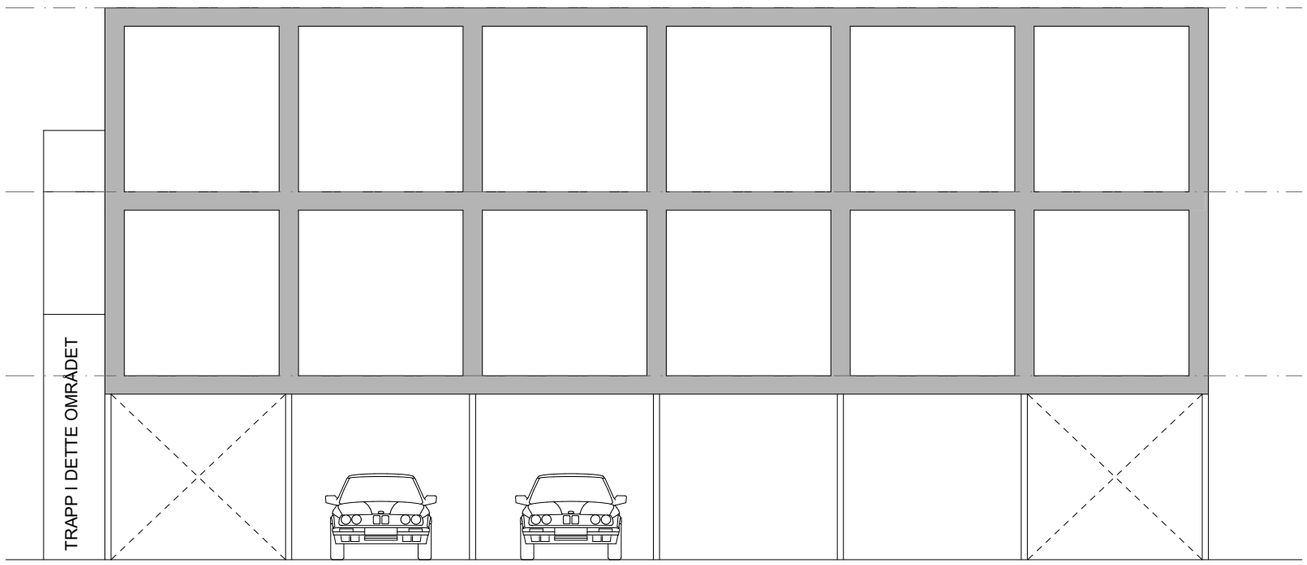
MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

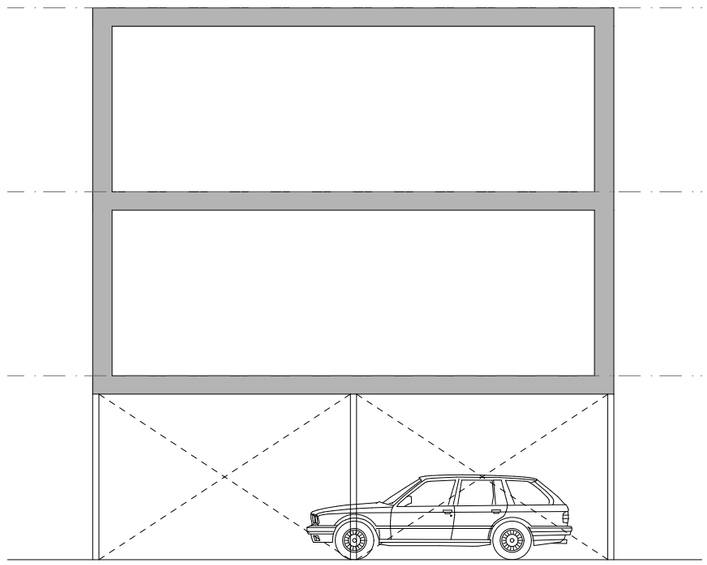


BRAKKERIGG BESTÅENDE AV 6 MODULER I BREDDEN, I 2 ETASJER, LØFTET OPP PÅ ET STÅLSTATIV FOR PARKERING UNDER.

PLAN



SNITT B



SNITT A

xxx(Prosjektnr)

Midlertidig Brakkerigg

E-2

illustrativt plan og snitt 1:100

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

15.05.2026 09:53:38 AR735404628

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Riggplass

Adresse: , 1632 Gamle Fredrikstad

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
302	108	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: CHRISTIAN ANDREAS BERG

Adresse: Voldgaten 2, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
302	2	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Det er viktig at etablerte grøntarealer inn mot uthusvegger ikke blir berørt.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

15.05.2026 09:53:38 AR735404628

E-postadresse: christian.andreas.berg@gmail.com
Telefonnummer: 92896940

SIGNERT AV

CHRISTIAN ANDREAS BERG på vegne av BERG
CHRISTIAN ANDREAS 15.05.2026

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

15.05.2026 09:53:38 AR735404628

15.05.2026 09:53:38 AR735404628

DEN NORSKE KIRKE
Gamle Fredrikstad menighet

SG arkitekter AS

V/ Pernille Heen og Kari Hasselgård Størdal

Fredrikstad 27.05.2026

VEDR. NABOVARSEL GAMLE FREDRIKSTAD KIRKE
-Uttalelse og kommentarer om riggplass på kirkens nærmeste parkeringsplass

Vi bekrefter å ha mottatt nabovarsel 12. mai med foreløpig tilbakemelding i epost 13. mai fra kirkekontoret, med foreløpige kommentarer. Vi har nå samlet innspill fra menighetsrådet og kirkevergekontoret som vi ønsker å spille inn i denne saken.

Gamle Fredrikstad menighet uttrykker stor bekymring over det vi oppfatter som planer om å benytte kirkens nærmeste parkeringsområder til riggområder - herunder brakkerigg, inntil 20 måneder i forbindelse med rehabilitering av Kasernen.

Vi vil først bemerke det sene tidspunkt vi blir kontaktet på. Det er allerede planlagt mye i kirken som må tas hensyn til – bl.a. er bryllupssesongen i full gang fra juni og ut på høsten.

Vi understreker:

- Vi har kirke i full drift; gudstjenester, bryllup, gravferder, konserter og andre arrangement
- Når det gjelder gravferder og det er ventet mange til kirken (ellers er det Østre Fredrikstad gravlunds kapell), vil det nødvendiggjøre et betydelig antall parkeringsplasser. Merk at dette foregår på hverdager fra tirsdager til fredager.

I epost fra SG ark v/ Pernille Heen, mottatt 27.05.2026, beskrives det fra entreprenørens side at parkeringsplassen kan åpnes i helger, fra lørdag kl. 12:00 til mandag kl. 06:00, og vil være tilgjengelig for allmenheten.

Når det gjelder bryllup er det allerede booket inn i kirken fra kl.13:00 på lørdager - samt flere bryllup løpende etter hverandre samme dag, og flere helger på rad. Det bør da vurderes som absolutt siste mulighet for å åpne parkeringsplassen kl. 12:00. Alternativt bør det vurderes å åpne plassen noe tidligere pga. forberedelser for besøkende til kirken, da senest kl. 11:00 eller helst tidligere.

Tallgrunnlag fra 2025:

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Gamle Fredrikstad kirke har kapasitet til**	**495 personer**					
2							
3	**Hendelser i 2025**	**Antall hendelser**	**Antall besøkende**	**Kommentar**			
4	Vielser	38	2 949	I helger			
5	Gravferder	5		Fra kirken	Deltakere i gravferder i kirken og kapell		
6	Gravferder	80		Fra kapellet	i sum 5 709 besøkende på hverdager		
7	Gudstjenester	47	3 610	Søndager	Inkludert dåpsgudstjenester (24)		
8	Gudstjenester	5	875	På hverdager			
9	Konfirmasjongudstjenster	2	558	I helger			
10	Gudstjenster barn og unge,skoler	7	1 200	På hverdager			
11	Babysang	20	100-150	På hverdager			
12	Kor og kirkemusikk, sommerkonserter	27	5 300	På hverdager og helger			
13	Utleie kultur-konserter	13	2 650	På hverdager og helger			
14	Andre kulturarrangent	9	857	På hverdager og helger			
15	Åpen kirke-mye turister særskilt sommeren		Mange folk innom kirken	På hverdager og helger			
16	Vandreteater	1	1 686	På hverdager			
17							

For å underbygge ytterligere informasjon i saken og hvor viktig det er å vektlegge tilgjengelige parkeringsmuligheter ved kirken og kapell, ønsker vi å vedlegge i sin helhet det innspillet kirkevergen har sendt til kommunen i april 2026, til orientering.

Det vises da til pågående arbeid med områderegulering av Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen, og Fredrikstad kirkelige fellesråds uttalelse til planprogram, sendt Fredrikstad kommune 20.04.2026.

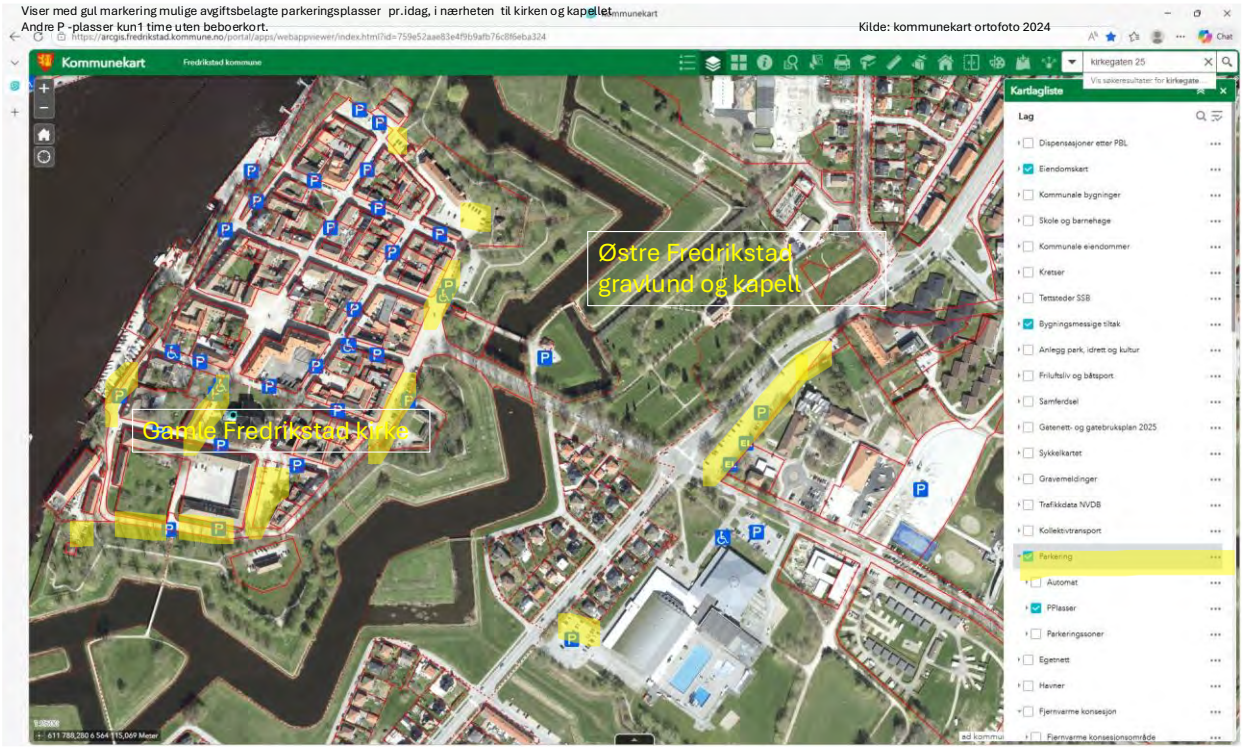
Gamle Fredrikstad sokn vil på selvstendig grunnlag understreke høringsuttalelsens vektlegging av tilgjengeligheten for publikum ved Gamle Fredrikstad kirke. I 2025 hadde Gamle Fredrikstad kirke omlag 16 000 besøk på ordinære kirkelige aktiviteter, i tillegg kommer åpen kirke, turisme med mer. Dette viser hvor viktig Gamle Fredrikstad kirke er for mange av byens innbyggere. Vi vil derfor oppfordre kommunen til å vektlegge viktigheten av tilgjengelige parkeringsmuligheter rundt kirken, særlig med tanke på gravferder, bryllup og gudstjenester.

Vi vedlegger innspill til revidert planprogram til orientering.

Besøksadresse – menighetskontor: Nygaardsgata 28, 1606 Fredrikstad
Gamle Fredrikstad kirke har adressen: Kirkegaten 25, 1632 Gamle Fredrikstad
Postadresse: Postadresse 1405, 1602 FREDRIKSTAD
E-post: gamlefredrikstad.menighet@kirken.no
Telefon - sentralbord, 09.00 – 15.00: 69 95 98 00
Organisasjonsnummer: 976 985 664

DEN NORSKE KIRKE
Gamle Fredrikstad menighet

Viser med gul markering mulige avgiftsbelagte parkeringsplasser pr. idag, i nærheten til kirken og kapellet



Slik vi vurderer dette, er det flere hensyn å ivareta enn det som er praktisk for entreprenør i denne saken, og ber om at innspillene og kommentarene tas hensyn til under behandlingen av nabovarselet hos berørte og i kommunen.
Vi har ikke mottatt noe skriftlig om konsekvenser eller bøtende tiltak i mottatte nabovarsel mht at parkeringsplassen nært ved kirken som blir opptatt på alle hverdager og halve lørdager, inntil 20 mndr. Dette vil bety delvis kaotiske tilstander i kirke under full drift.
Vi savner en helhetlig vurdering rundt parkering i Gamlebyen for vår drift av kirke og kapell med gravlund.
Vi erfarer også at det var kaotisk og ulovlig parkering rundt Østre Fredrikstad kapell under en gravferd, samtidig med at Fredrikstad cup nå i mai ble avholdt , samt tivoli på parkeringsplassen tvers over Gamlebyveien. Vi kan videre nevne andre festivaler i Gamlebyen og ved Kongstens idrettsområde. Da bør man vurdere andre mulige alternativer enn å berøre kirkens og kapellets nærmeste parkeringsmuligheter ved ulike aktiviteter som planlegges i Gamlebyområdet. Vi har også drøftet denne utfordringen med kommunens avd. Vakt -og sikring i dag og fått tilbakemelding om at dette bør også vurderes mer helhetlig av kommunens ulike avdelinger i drift, trafikk og vei.

2 stk. vedlegg:
- Innspill til revidert planprogram (Høring og offentlig ettersyn av revidert planprogram: Områderegulering for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen)
- Kart som viser dagens parkeringsmuligheter i Gamlebyen (kilde kommunekart-ortofoto 2024 med forbehold om evt. endringer, og det er skilting som avgjør)

Ønskes det ytterligere opplysninger, evt. spørsmål i saken, står vi til tjeneste med det.

Med vennlig hilsen

Kjell-Olaf Richardsen
Daglig leder
Borge, Torsnes og Gamle Fredrikstad
+47 41 24 02 06

DEN NORSKE KIRKE
Mer himmel på jord | www.kirken.no/fredrikstad

Heine Langsholt
Bygningssjef

Fredrikstad kirkelige fellesråd
Postboks 1405
1602 Fredrikstad
Kirkevergekontoret i Fredrikstad
Nygaardsgt 28.
Tlf: 99505840
Epost: HL587@kirken.no

Kopi sendt:
-Fredrikstad kommune avd. Vakt og sikring-kommunens sikkerhetstjeneste v/ Pål Andre Hansen
-Gamle Fredrikstad menighet, og intern stab i kirken
-Domprost Hege Fagermoen
-Kirkeverge Ole-Henrik Holøs Pettersen

SG
&CO

Byggesaksavdelingen
Fredrikstad Kommune

Fredrikstad, 28.05.2026

SVAR PÅ NABOMERKNADER TIL SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV MIDLERTIDIG RIGGPLASS - GAMLEBYEN
Gnr. 302, Bnr. 108 – Parkeringsplassen øst for Tøihuset

Naboer ble varslet 12. mai.
Ved fristens utløp var det kommet inn 2 merknader. En fra nabo Christian Andreas Berg i Voldgaten 2, og en fra Gamle Fredrikstad menighet og Kirkevergen. I dette brevet er det gjort en oppsummering av de viktigste momentene i merknadene, og våre kommentarer til disse. Naboer mottar kopi av dette brevet.

Merknad 1 – Christian Andreas Berg, Voldgaten 2:
Oppsummering: Merknaden kom inn 15. mai via søknadsportalen Holte byggsøk. Berg skriver at det er viktig at etablerte grøntarealer inn mot uthusvegger ikke blir berørt.

Svar: Områdene med trær og grøntområder mot uthusvegger i øst er ikke berørt av brakkeriggen og parkeringen.

Merknad 2 – Gamle Fredrikstad menighet og Kirkevergen:
Oppsummering: Nabomerknaden kom inn 27.mai på mail.
Kirken er bekymret for at det blir færre parkeringsplasser tilgjengelig for gjester til Kirken.

Svar: Vi forstår at dette medfører ulempe for Kirkens gjester, som har blitt vant til å parkere på denne plassen. Vi beklager ulempene det medfører men det er helt nødvendig for Entreprenør Ove Skår AS å ha et område for brakker, anleggskontor og kjøretøy mens ombyggingen til hotell i Infanterikasernen pågår.
Det har de siste ukene blitt jobbet med å finne løsninger slik at de parkeringsplassene som håndverkerne på Kasernen benytter i arbeidstiden er tilgjengelige når de ikke er på jobb. Dette korresponderer godt med når det er mest pågang i kirken, i form av bryllup på lørdager fra kl 13:00, gudstjenester på søndager kl 11:00 og besøk i sommerferiens fellesferie.
Ove Skår har jobbet med å legge til rette for sambruk og det er formidlet til Kirken at parkeringsplassene vil være tilgjengelige fra kl 12:00 på lørdager frem til mandag morgen kl 06:00. Da er det mulig for gjester til brylluper som starter kl 13:00 å parkere her. Også de som skal på gudstjenester på søndag kan stå her. I tillegg er p-plassene tilgjengelig i fellesferien, uke 28-30. Området for brakkeriggen vil ikke være tilgjengelig, men både den lille parkeringsplassen, og den sørligste delen av den store parkeringsplassen vil være tilgjengelig.

Ove Skår betaler leie av plassen til Forsvarsbygg, og vil ikke ta noe betalt for at Kirkens gjester, eller andre besøkende til Gamlebyen, benytter parkeringsplassen i helger og fellesferien.

Det finnes andre parkeringsmuligheter i Gamlebyen som kan benyttes. Nabomerknaden fra kirken viser et kart over tilgjengelige plasser i nærheten av kirken. Fredrikstad kommune oppfordrer forøvrig på sine hjemmesider gjester til Gamlebyen å parkere på p-plassen ved Kongsten slik at det ikke blir for mange biler inne i Gamlebyen.

Med vennlig hilsen
SG&CO

Pernille Kolstad Heen
siv.ark MNAL/Daglig leder
tlf:91802278

Kopi:

-Christian Andreas Berg

-Gamle Fredrikstad menighet v/Kirkevergen

-Entreprenør Ove Skår AS

-Fredriksborg Eiendom AS

www.sgco.no

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

Strandstredet 1
Postboks 91
1751 Halden

Verkstedveien 10
Postboks 895
1670 Kråkerøy

Emne: Sv: Oppsummering fra befaring vedr. midlertidig riggplass
Dato: torsdag 11. juni 2026 kl. 09:42:33 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Hege Marie Saugstad
Til: Heine Langsholt, oysman@fredrikstad.kommune.no
Kopi: Kjell-Olaf Richardsen, Pernille Heen
Vedlegg: image001[28].png

Takk for møte!
Synes dette ser og høres bra ut.

Kommunikasjon er løsningen her, så ja, vi sier ifra om det skjer noe spesielt på hverdagene, som begravelser med 400 mennesker feks.

Ha en fin uke videre.

Hege S

Fra: Heine Langsholt <HL587@kirken.no>
Sendt: torsdag 11. juni 2026 09:23
Til: oysman@fredrikstad.kommune.no <oysman@fredrikstad.kommune.no>
Kopi: Hege Marie Saugstad <HS474@kirken.no>; Kjell-Olaf Richardsen <KR356@kirken.no>; pernille.heen@sgarkitekter.no <pernille.heen@sgarkitekter.no>
Emne: VS: Oppsummering fra befaring vedr. midlertidig riggplass

Fredrikstad kommune
Øystein Mangrud

Hei,
Videresender notat fra SG ark Pernille Heen, evt. kommentarer og innspill?
Du hadde flere gode tips vedr. regulering av p -plassen i byggetiden og for HC brukere i nærheten som kanskje burde noteres.

Med vennlig hilsen
Heine Langsholt
Bygningssjef

Fredrikstad kirkelige fellesråd
Postboks 1405
1602 Fredrikstad
Kirkevergekontoret i Fredrikstad
Nygaardsgt 28.
Tlf: 99505840
Epost: HL587@kirken.no

Fra: Pernille Heen <Pernille.Heen@sgarkitekter.no>
Sendt: torsdag 11. juni 2026 09:03
Til: Heine Langsholt <HL587@kirken.no>; Markus Alexandersen <markus.alexandersen@ove-skaar.no>; Hege Marie Saugstad <HS474@kirken.no>
Kopi: Kari Hasselgård Størdal <Kari.Stordal@sgarkitekter.no>
Emne: Oppsummering fra befaring vedr. midlertidig riggplass

Hei og takk for sist.
Vedlagt ligger vår oppsummering fra befaringen. Jeg fikk ikke med meg navnet på han du hadde med deg fra Fredrikstad kommune, Heine.

Oppsummering fra befaring vedr. midlertidig riggplass

Tilstede:
Markus Alexandersen, Ove Skår AS (entreprenør)
Heine Langsholt, Kirkevergen
Hege Saugstad, Gamle Fredrikstad kirke
Pernille Kolstad Heen, SG&CO arkitekter(ansvarlig søker)

Befaring og samtale ble gjennomført for å forklare problemstillingene knyttet til arbeid som skal gjøres på Kasernen, og for å finne ytterligere avbøtende tiltak slik at kirkens gjester har mulighet til å parkere når det ikke er arbeider på byggeplassen.

Tidligere er det formidlet at det vil være mulig å parkere på den delen av grusplassen som ikke har brakkerigg:
-Fra kl 12 på lørdag til kl 6 mandag morgen
-I Fellesferien uke 28,29 og 30
Nå ble det også lagt frem enda et avbøtende tiltak fra Ove Skår AS: Det legges til rette for å stå på parkeringsplassene etter kl 18 på hverdager.

Hege Saugstad fra kirken var positiv og mente at dette var en løsningen som ville fungere for dem.

Det ble diskutert at parkering for allmenheten utenom byggeplassene arbeidstid må skiltes tydelig og evt betales for slik at det ikke blir uheldig parkering. Dette finner Ove Skår AS en løsning på.

Det ble fra begges side uttrykt ønske om tett dialogen når det er spesielle ting som skjer i kirken, slik at byggeplassen kan ta hensyn og legge til rette.

Ref. Pkh, 10.06.26

Vennlig hilsen

Pernille Kolstad Heen

Sivilarkitekt MNAL | Daglig leder
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Mobil: 918 022 78
sgco.no | instagram | Facebook

SG
&CO

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/80324
Dokumentnr.: 8
Løpenr.: 7091/2026
Klassering: 425/587

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	71/26

Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587
Etablering av stikkledninger

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

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

Sammendrag
Faun Gruppen AS søker, på vegne av Eikelunden Eiendom AS, om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 26 bokstav j) for etablering av stikkledninger fra påkoplingspunkt like innenfor eiendomsgrenser, vist i ledningsplan, og frem til hytteveggen.

Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget godkjenner søknaden.

Vedlegg
1 Oversiktskart - Midtre Langøya og Enhuskilen
2 RevB
3 Dispensasjonssøknad Langøya 290526

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se sak 2026/6098 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om
Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 26 bokstav j) for etablering av stikkledninger fra påkoplingspunkt like innenfor eiendomsgrenser, vist i ledningsplan, og frem til hytteveggen.

Saken gjelder:

- tomt 5, 425/595
- tomt 12, 425/600
- tomt 18, 425/609
- tomt 19, 425/606
- tomt 22, 425/610
- tomt 24, 425/612
- tomt 25, 425/611
- tomt 26, 425/613
- tomt 27, 425/614
- tomt 29, 425/615

- tomt 31, 425/616
- tomt 34, 425/618
- tomt 43, 425/625
- tomt 47, 425/636
- tomt 54, 425/637

Det er kun på tomt 12 og 25 det ikke har vært nødvendig med sprenging.

Bestemmelsen i kap. 26 bokstav j) lyder:

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

Kort historikk og bakgrunn for søknaden

Hyttefeltet «Midtre Langøya og Enhuskilen» ble regulert i 1987. En del av feltet er allerede utbygd.

Det ble i vedtak av 16.12.24 (sak 24/86390 eByggesak/2024/26235 Elements), gitt dispensasjon fra formålet friluftsområde i reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen for etablering av vann- og avløpsanlegg, samt adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor og midlertidig masselagring på egen eiendom under anleggsperioden.

Dispensasjon fra reguleringsplanen ble innvilget på følgende vilkår:

- Bom, som vist i veiplan, mottatt 29.11.24, må etableres slik at adkomstkorridorene ikke utvikler seg til å bli adkomstveier for biler.
- Inngrepet i naturen må begrenses til et minimum.
- Kyststien opprettholdes i størst mulig grad i den traséen den ligger i dag. Der det er nødvendig, legges stien(e) om og etableres innenfor område avsatt til «friområde» («adkomstkorridor»).
- Adkomstkorridorer opparbeides med grus.

Det ble etter dette søkt om og godkjent søknad om dispensasjon fra formålet offentlig trafikkområde i reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, for etablering av parkeringsplasser, jf. vedtak av 26.02.26, med utvalgssaknr. 20/26, samt godkjent oppføring av nybygg hytter, og etablering av stikkledninger på et gitt antall hytter innenfor hyttefeltet «Midtre Langøya og Enhuskilen», i egne separate saker.

De ulike sakene, med tilhørende dokumenter, ble alle oversendt Teknisk forvaltning Kommunalteknikk (VA) til uttalelse, der det fremgår av de ulike uttalelsene at

> *Det foreligger videre en plan for VVA- anlegg for hele området, samt at Vann- og spillvann stikkledninger skal legges frostfritt, alternativt etableres sikret mot frost, og at Ledninger skal ha god overdekking og ikke være synlige eller til sjenanse for annen part.*

Det presiseres, i de ulike vedtakene for nybygg av hytter, samt etablering av stikkledninger, at irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, ikke tillates.

Kommunedirektøren har mottatt opplysninger om at det likevel er foretatt sprengningsarbeider på de ulike eiendommene, altså utført arbeider i strid med de nevnte tillatelsene.

Ledningsplanen viser at ulike påkoplingspunkt for stikkledningene er plassert like innenfor de ulike eiendomsgrensene.

Søker har redegjort for disse forholdene, både skriftlig og i dialog med kommunen, og framholder følgende:

- Situasjonen skyldes i stor grad en misforståelse om at stikkledninger er omfattet av godkjenningen av hovedanlegget.
- Stikkledningene ble oppfattet som en del av hovedanlegget.
- Det er lagt til grunn at sprengning også var tillatt på tomtene.
- Et enkelt selvfallsanlegg ville være det rimeligste.
- Alternative løsninger som pumpeanlegg eller heving av hyttene er en dårligere teknisk løsning.
- Krav om frostfri løsning ble oppfattet som et kommunalt krav.
- Arbeidet er gjennomført på en ryddig og etterrettelig måte, blant annet med geoscanning.

Kommunedirektøren framholder imidlertid følgende:

- Forbudet mot sprengning i kommuneplanen gjelder også for stikkledninger, ikke bare hytter.
- Sprengning for etablering av stikkledninger krever dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser.
- Behov for sprengning fremgikk ikke av de opprinnelige byggesøknadene.
- Det er i utgangspunktet mulig å etablere frostfrie stikkledninger uten sprengning.
- Valg av teknisk løsning (f.eks. selvfall eller pumpe) er tiltakshavers ansvar.
- Godkjenningen av hovedanlegget omfatter ikke de enkelte byggesakene (hytter og stikkledninger).
- Det må sendes en samlet søknad om dispensasjon for stikkledningene som allerede er lagt.

Det er videre mottatt redegjørelse for hvilke arbeider som er utført hva gjelder de ulike stikkledningene fra påkoplingspunktet like innenfor eiendomsgrenser, vist i ledningsplan, og frem til hytteveggen, og det er mottatt begrunnet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 26 bokstav j).

Søker redegjør slik i søknad, mottatt 29.05.26:

> *Ved utsendelse av nabovarsel i forbindelse med søknad om dispensasjon ble tomt 54 utelatt fra oversikten over eiendommer som har gjennomført irreversible terrenginngrep i forbindelse med VA infrastruktur. Vi mottok data om inngrepet på eiendommen en stund etter at nabovarslene var utsendt.*
>
> *Dispensasjonssøknaden er skrevet med argumentasjon for- og henblikk på irreversible inngrep som allerede er utført på Langøya. Vi har mottatt merknader til nabovarslet som er generelle i forhold til inngrepene som er gjort, og ikke spesifisert til enkelttomter. Vi vurderer at det er unødvendig å nabovarsle den samme dispensasjonen en gang til, da innholdet vil være likelydende, og merknadene trolig identiske. At tomt 54 inkluderes i søknaden, men er utelatt fra varsel, vil ikke endre på faktum og sluttresultatet. Vi ber derfor kommunen om å være fleksible i forhold til behandlingen av dispensasjonen, og inkludere tomt 54 i vedtaket.*
>
> *I og med at det mottatt merknader, vil disse naboene være part i saken, og har krav på kopi av vedtaket som fattes. De vil da bli gitt klageadgang. At tomt 54 er utelatt fra varsel har ingen betydning for videre saksforløp.*

<u>Planstatus</u>

Eiendommene er regulert iht. reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, planID 250, med formål fritidsbebyggelse, der planen er vedtatt i 1987, mens kommuneplanen for Fredrikstad kommune, planID 913, viser område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse, med hensynssone H530, friluftsliv.

Søknad om dispensasjon
Etablering av stikkledninger, som beskrevet, vil være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra kap. 26 bokstav j).

Søknaden begrunnes i hovedsak med at etablering av stikkledninger for vann- og avløp er nødvendig for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell VA-løsning i tråd med godkjent ledningsplan, kommunale krav og VA-norm. Det anføres at ledningene må legges frostfritt, noe som medfører behov for grøfter og begrenset sprengning der terrenget består av bart fjell.

Det vises til at terrenginngrepene er gjennomført skånsomt og begrenset til et minimum, med smale grøfter tilpasset eksisterende terreng og landskapsformer, og at sprengning kun er utført der det har vært nødvendig. Terrenget er tilbakeført slik at inngrepene i liten grad er synlige, og tiltaket vurderes å ha små visuelle og landskapsmessige konsekvenser.

Videre anføres det at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, da inngrepene er små og lite synlige, og at alternative løsninger med synlige ledninger på terreng ville gitt større negativ visuell effekt.

Det fremheves også at tiltaket er i samsvar med tidligere godkjent VA-plan og kommunale vedtak, og at løsningene er godkjent av kommunens VA-myndighet. Tiltaket vurderes å gi klare fordeler i form av sikker teknisk infrastruktur og gode sanitære forhold, uten risiko for forurensning, og at fordelene derfor er større enn ulempene.

Nabomerknader
Naboer er lovlig varslet.

Det foreligger merknader i saken fra hjemmelshavere av

1. Hulda Bergmanns vei 23, 425/146, der det i hovedsak anføres at dispensasjonen ikke bør gis, da tiltaket innebærer irreversible inngrep i sårbar natur. Det reageres sterkt på at arbeidet er gjennomført før godkjenning, og det stilles spørsmål ved verdien av å gi merknader når inngrepene allerede er gjort. Naboen gir uttrykk for at regelverket oppleves omgått, særlig til fordel for en større utbygger, i motsetning til tidligere praksis for eksisterende hytteeiere. Videre vises det til at tiltakshaver tidligere har signalisert at prosjektet ikke skulle medføre større naturinngrep, noe som etter naboens syn ikke stemmer med gjennomført sprengning. På denne bakgrunn bør dispensasjon ikke innvilges.
2. Hulda Bergmanns vei 39, 425/613, der det anføres at:
   «*Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene. Eier av nabo hytten (tomt) 425/235 har anført følgende: I nedre del av tomt 425/613 – Ove Jørn Luktvasslimo og vår tomt 425/235 har utbygger lagt vår vann- og kloakkledning, den ligger kun dekket av bark, den må dekkes pukk og subus. Har også vært i kontakt med Enhuuskilen Vann og Avløp som støtter dette. I forbindelse med dekking av vann- og avløpstrase ber vi om at det anlegges en adkomst til vår tomt og tomt 425/269 Arne Orsten, i 2 meters bredde. Dette har eier av tomt 425/613 godkjent. Dette krever ingen naturinngrep, ingen trær trenger å felles. Kun et tynt lag med stein og subus. Området består stort sett av løse steiner. Da legges vann- og avløp parallelt med vår adkomstvei.*

Merknadene anført av eier av tomt 425/235 støttes og det tillates anlagt adkomstveg over min tomt (425/613) slik angitt. Det forutsettes at vegen vil bidra til å dekke de VA deler som i dag mer eller mindre ligger oppe i dagen og sannsynligvis etter kort tid vil medføre at plastrør mv blir synlige - hvilket ikke vil bidra positivt.»

3. Hulda Bergmanns vei 47, 425/235, der det anføres at:
«*I nedre del av tomt 425/613 – Ove Jørn Luktvasslimo og vår tomt 425/235 har utbygger lagt vår vann- og kloakkledning, den ligger kun dekket av bark, den må dekkes pukk og subus. Har også vært i kontakt med Enhuuskilen Vann og Avløp som støtter dette. I forbindelse med dekking av vann- og avløpstrase ber vi om at det anlegges en adkomst til vår tomt og tomt 425/269 Arne Orsten, i 2 meters bredde. Dette har eier av tomt 425/613 godkjent. Dette krever ingen naturinngrep, ingen trær trenger å felles.*

Kun et tynt lag med stein og subus. Området består stort sett av løse steiner. Da legges vann- og avløp parallelt med vår adkomstvei. Vi har fått tilbud om å gå via tomt 425/616, men det vil i praksis være et mye større terrenginngrep, ett tyvetalls trær må felles. Før utbyggingen av feltet hadde vi og Arne Orsten opparbeidet sti fra parkering som gjorde det fremkommelig både med barnevogn, rollator og til nød en traktor. Vi er nå de eneste på feltet nå som ikke har mulighet til å komme inn til vår hytte med bil for avlessing/pålessing. Dette gjelder også ved evt. brann- og ambulansebil. Utbygger har sørget for at alle nye hytter har en adkomststi på to meter fra felles veier. Vi ber om at dette blir hensyntatt.»

Søkers kommentarer til merknader:
«*Det er mottatt nabomerknad fra Vibeke Katrin Eriksen på 425/146 den 15.05.2026. Eriksen er eier av tidligere oppført eksisterende hytte på feltet, og uttrykker sin misnøye over inngrep i sårbar natur. Se for øvrig vedlagt merknad.*

Det vises til tidligere dialog med kommunen, og påpekes at det aldri har vært en intensjon om å handle i strid med gjeldende bestemmelser.

Det er mottatt merknad fra Ove Jørn Luktvasslimo på 425/613 den 25.05.2026, og merknad fra Bente Huus Frisvold på 425/235 den 26.05.2026. Disse merknaden er sammenfallende og omhandler ikke dispensasjonsforholdet det søkes om. Luktvasslimo og Frisvold viser til at de har en overenskomst om tildekking av Frisvolds sine VA ledninger over Luktvasslimo sin eiendom, samt en tillatelse til å anlegge gangsti over tildekkede rør.

Omtalte tiltak er ikke del av denne dispensasjonssøknaden, og innsendte merknader gjelder ikke omsøkte tiltak.»

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering

Søknad om dispensasjon

Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven er at tiltak skal være i samsvar med gjeldende lov, forskrift og planer. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen likevel, etter en konkret vurdering, gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven.

Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Dersom vilkårene er oppfylt, må det i tillegg foretas en samlet vurdering av om dispensasjon bør innvilges. Etter bestemmelsens ordlyd beror dette på en adgang, ikke en plikt, for kommunen til å gi dispensasjon.
For det første kan dispensasjon ikke gis 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.

Ved dispensasjon fra lov eller forskrift skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Vurderingen skal i hovedsak knytte seg til allmenne interesser, og det er disse som står sentralt i avveiningen av fordeler og ulemper.

Det er ikke tilstrekkelig at dispensasjonen ikke medfører en forverring for slike interesser; det må foreligge en klar overvekt av fordeler, primært av samfunnsmessig og arealdisponeringsmessig karakter.

Individuelle eller personlige forhold vil som utgangspunkt tillegges begrenset vekt, og kan bare unntaksvis være utslagsgivende i dispensasjonsvurderingen.

Hensynene bak kap. 26 bokstav j) i gjeldende kommuneplan

Bestemmelsen skal ivareta hensynet til natur- og landskapskvaliteter ved å begrense tiltak som medfører varige og irreversible endringer av terrenget. Inngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell vil ofte etterlate permanente spor som ikke lar seg tilbakeføre, og som kan svekke både landskapets karakter og opplevelsesverdi.

Ved å stille krav om at det naturlige terrenget i størst mulig grad skal bevares, skal bestemmelsen bidra til at tiltak tilpasses de naturgitte forutsetningene, fremfor at terrenget omformes for å tilpasses tiltaket.

Bestemmelsen ivaretar også hensynet til naturmiljøet, herunder biologisk mangfold og økologiske funksjoner. Stedegen vegetasjon har en viktig rolle som leveområde for arter, som erosjonssikring og som naturlig skjerming mellom bebyggelse. Bevaring av vegetasjonen bidrar derfor både til miljømessig kvalitet og til å dempe visuelle virkninger av utbygging.

Videre skal bestemmelsen motvirke skjemmende og dominerende terrenginngrep, og bidra til at bebyggelse underordner seg landskapet og inngår som en del av en helhetlig og harmonisk utforming. Samtidig har den en funksjon i å hindre presedens og en gradvis nedbygging av naturkvaliteter gjennom enkeltvise inngrep. Klare begrensninger bidrar dermed til en restriktiv og langsiktig forvaltning, og til forutsigbarhet og likebehandling ved at alle tiltakshavere må forholde seg til de samme rammene.

Blir hensynene bak kap. 26 bokstav j) i gjeldende kommuneplan vesentlig tilsidesatt?

Det avgjørende spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen, særlig bevaring av naturlig terreng, landskapskarakter og begrensning av irreversible inngrep, blir vesentlig tilsidesatt ved de aktuelle tiltakene.

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

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

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

Selv om sprenging i utgangspunktet faller inn under det bestemmelsen søker å begrense, må det etter en konkret vurdering legges vekt på inngrepets omfang, formål og synlighet over tid. Her er det tale om begrensede tekniske inngrep under terreng, uten varige visuelle konsekvenser, og som ikke endrer landskapets karakter eller opplevelsesverdi i nevneverdig grad. Tiltaket legger heller ikke til rette for økt privatisering eller ytterligere terrengbearbeiding utover det som er nødvendig for etablering av infrastruktur.

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

Blir hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser vesentlig tilsidesatt?
Spørsmålet er om hensynene bak lovens formålsbestemmelse i plan- og bygningsloven § 1-1, samt eventuelle nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt ved det omsøkte tiltaket. Lovens formål legger blant annet vekt på å sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning i plan- og byggesaker, samt at det skal tas hensyn til langsiktige løsninger og konsekvenser for miljø og samfunn.

I denne konkrete saken vurderer kommunedirektøren at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er lagt til rette for medvirkning gjennom nabovarsel og behandling av innkomne merknader, og saken er vurdert i lys av relevante planbestemmelser og hensyn til natur og landskap.

Tiltaket gjelder etablering av nødvendig teknisk infrastruktur i et område med utfordrende grunnforhold, og inngrepene er gjennomført med en skånsom tilnærming og begrenset til det som er nødvendig. Etter tilbakeføring av terreng og naturlig tilbakevekst av vegetasjon, vil tiltaket i liten grad påvirke landskapskarakter eller miljøverdier over tid.

På denne bakgrunn vurderes det at tiltaket ikke innebærer vesentlige negative konsekvenser for overordnede hensyn eller interesser.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Ved vurderingen av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, legges det avgjørende vekt på de allmenne hensyn plan- og bygningsloven og planbestemmelsen skal ivareta. Bestemmelsen skal blant annet sikre bevaring av naturlige terrengformer og hindre irreversible inngrep som kan endre landskapets karakter.

Tiltaket innebærer sprengning i bart fjell, som etter sin karakter er irreversible inngrep og i utgangspunktet i strid med bestemmelsens formål. Dette medfører ulemper ved at naturlige terrengformasjoner påvirkes, og at det oppstår et visst avvik fra planens føringer. Videre kan dispensasjon i slike tilfeller bidra til å svekke betydningen av planen som styringsgrunnlag og gi økt risiko for tilsvarende inngrep i området over tid. Det er også et moment at tiltaket er gjennomført før dispensasjon er avklart, noe som er uheldig og kan undergrave planenes forutberegnelighet. Det er i tillegg vist til nabomerknader hvor det pekes på hensynet til naturinngrep og presedens.

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

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

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

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

Vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 anses dermed oppfylt.

Kommunens adgang til å la være å gi dispensasjon
Dispensasjonsbestemmelsen er en «kan»-bestemmelse, noe som innebærer at det ikke foreligger noe rettskrav på dispensasjon selv om vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Kommunen står derfor fritt til å avgjøre om dispensasjon skal gis.

<u>Kommunedirektørens kommentarer til nabomerknader</u>
Kommunedirektøren har gjennomgått innkomne nabomerknader og lagt disse til grunn i den samlede vurderingen av saken. Det fremgår at det særlig er reist innvendinger knyttet til terrenginngrep, naturhensyn og at tiltaket delvis er gjennomført før nødvendig tillatelse forelå. Det er også vist til bekymring for presedens og opplevelsen av manglende likebehandling.

Etter kommunedirektørens vurdering er de forhold naboen anfører reelle hensyn som bestemmelsen nettopp skal ivareta. Samtidig må disse vurderes konkret opp mot tiltakets karakter, omfang og konsekvenser. Som det fremgår av vurderingene ovenfor, gjelder tiltaket etablering av nødvendig teknisk infrastruktur i form av vann- og avløpsledninger, og inngrepene er begrenset til smale grøfter som i hovedsak følger naturlige terrengformasjoner. Sprengning er kun foretatt der dette har vært nødvendig som følge av stedlige grunnforhold med bart fjell, og det er ikke tale om større terrengbearbeiding eller varig endring av landskapets hovedform.

Videre er det lagt vekt på at terrenget er tilbakeført til opprinnelig nivå, og at inngrepene etter hvert vil bli lite synlige som følge av naturlig revegetering. Tiltaket vurderes derfor ikke å

medføre slike varige eller dominerende inngrep som bestemmelsen primært tar sikte på å forhindre.

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

Forholdet til at deler av tiltaket er gjennomført før tillatelse forelå, anses som uheldig, men tillegges begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen etter § 19-2, hvor det avgjørende er tiltakets faktiske konsekvenser og forholdet til hensynene bak planbestemmelsen. Dette forholdet kan eventuelt følges opp etter andre regler.

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

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at det ligger til rette for å innvilge dispensasjon i denne saken da hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknad om dispensasjon fra kap. 26 bokstav j) i kommuneplanen for etablering av stikkledninger fra påkoplingspunkt like innenfor eiendomsgrenser, vist i ledningsplan, og frem til hytteveggen innenfor hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

0

Dato 02.06.2026

Målestokk 1:20 000

Offentlig vannledning skal være Ø110mm PVC SDR 21 grå
Offentlig spillvannsledning skal være ø160mm PVC SN8 rødbrun

Kummer bygges ihht Fredrikstad kommunes VA-norm.

Alle VA-ledninger anlegges frostfritt eller isoleres tilsvarende.

Eksisterende anlegg og tilkoblingspunkter prøvegraves og/eller måles inn for kontroll før utførelse.

Eksisterende felles hytteanlegg legges om i tomtegrense som vist på kart i henhold til avtale med ledningseier. Utførelse må skje i samarbeid med ledningseier og skjøting av varmekabel etc. skal koordineres med de som drifter anlegget for Enhuuskilen.

V01 og V07 bygges som nedstigningskummer.

FELLES AVKJØRSEL

PARK PL. SOM

BOLIG

S01

V01

S02

V02

S03

V03

S04

S05

S06

S06A

S07

V07

S08

S09

S10

S11

S12

S13

S14

S14A

S15

V15

S16

V16

S17

S18

S19

V19

FRILUFTSOMRÅDE

1.16 DAA

PARKERINGSPLASS

HYTTOMRÅDE

73.7 DAA

FRIOMRÅDE

ADKOMSTKORRIDOR FOR HYTTETOMTENE

FRIOMRÅDE

BADEPLASS

17.5 DAA

SMÅBÅTHAVN

1.5AA

SMÅBÅTHAVN

45 PLASSER

3.3 DAA

Eksisterende påkobling saneres

TURVEI

Ø110mm PVC SDR21 VL

Ø160mm PVC SDR21 VL

Ø32mm PE SDR11 Ø110mm PVC

Ø32mm PE SDR11 Ø160mm PVC

Ø32mm PE SDR11 Ø160mm PVC SPPL

Ø63mm PE SDR11 Ø160mm PVC

Ø63mm PE SDR11 Ø160mm PVC SPPL

Ø110mm PP DR Ø160mm PVC SDR21

TEGNFORKLARING :

- PROSJ. KOMMUNAL VANNLEDNING
- PROSJ. KOMMUNAL SPILLVANNSLEDNING
- PROSJ. KOMMUNAL KUM
- PROSJ. STIKKLEDNINGER TIL KOMMUNAL NETT
- PROSJ. PRIVAT FELLES STIKKLEDNING
- PROSJ. STIKKTIL PRIVAT FELLES ANLEGG
- PROSJ. PRIVAT PUMPESTASJON
- PROSJ. PRIVAT SPPL

Ang.	Rev.	Dato	Sign.
Revidert etter krav fra Fredrikstad kommune.	B	16.9.24	NPN
Revidert ifm befaring og avtale med Enhuuskilen VA-lag	A	28.8.24	NPN

EIKELUNDEN EIENDOM AS

LANGØYA HYTTEFELT
VA-ANLEGG
LEDNINGSPLAN

Målestokk 1:1000
Dato 17.06.2024
Tegn. SM
Prosj. Ansv. SJS
Ks SJS
Prosj. Nr. 990.005
Tegn. Nr. H01
Rev. B

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Oslo 29.05.2026

Søknad om dispensasjon for Gnr. 425 Bnr. 587, Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen

Hva det søkes dispensasjon fra

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 26 bokstav j) om forbud mot irreversible terrenginngrep, i forbindelse med etablering av vann- og avløpsledninger (stikkledninger) fra påkoblingspunkt innenfor tomtegrense og frem til hyttene. Under er tabell som angir antall meter sprenging, fratrukket antall meter stikkledning godkjent i ledningsplan for VA-anlegget for feltet:

Tomt nr.	Gnr/Bnr	Antall meter sprenging
5	425/595	17,60 m
12	425/600	-6,30 m
18	425/609	2,22 m
19	425/606	-1,87 m
22	425/610	11,27 m
24	425/612	10,00 m
25	425/611	-6,30 m
26	425/613	7,40 m
27	425/614	9,17 m
29	425/615	14,40 m
31	425/616	7,60 m
34	425/618	5,20 m
43	425/625	15,60 m
47	425/636	20,50 m
54	425/637	3,00 m
SUM		117,79 m

Det er kun på tomt 12 og 25 det ikke har vært nødvendig med sprenging.

Hensynet bak bestemmelse det søkes dispensasjon fra

Hensynet bak bestemmelsen er å hindre permanente og synlige terrengendringer som vanskelig kan tilbakeføres. Dette for å ivareta natur- og landskapskvaliteter ved at inngrep skjer mest mulig skånsomt.

Hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt

Tiltakene omfatter etablering av en smal grøft for fremføring av vann- og avløpsledninger frem til hyttene. På eiendommene består terrenget hovedsakelig av bart fjell og svaberg, med lite eller ingen jordmasser. For å kunne gjennomføre tiltakene var det nødvendig med begrenset sprengning enkelte steder langs traséen.

Det er utført skånsom terrengbearbeiding i form av sprenging av grøfter for VA-ledninger, og inngrepet er begrenset til et minimum både i bredde og omfang slik at det kun er utført nødvendig arbeid for å etablere ledningene frem til hyttene. Traséene følger naturlige terrengformasjoner og tilpasses eksisterende landskap for å redusere visuelle og fysiske konsekvenser. Etter tildekking av grøftene tilbake til opprinnelig terrengnivå vil det ikke være visuelt synlig når lokal vegetasjon vokser opp, ei heller til sjenanse for annen part.

Vår vurdering, etter befaring i området, mandag 11.05.2026, er at arbeidet som er utført er svært lite synlig for omgivelsene. Terrenget er bearbeidet på en slik måte at man ikke kan se at det er gjort inngrep. Tvert imot er kommuneplanens krav til løsning, der stikkledninger legges på mark, og blir synlig i dagen, eller synlige forhøyninger i terrenget, en mye dårligere, visuell løsning.

Videre er den tekniske løsningen vurdert som den beste, noe «Miljø og Landbruk» i Fredrikstad kommune bemerker i sin uttalelse 08.11.2024: «[...] *Den infrastruktur som bygges i dag, utføres i henhold til gjeldende regelverk. Dette bidrar til å sikre trygt drikkevann og hindre utslipp og forurensing til resipient.Vann og avløpsanlegget bygges som et helårsanlegg og er dimensjonert med god kapasitet. Hvis alle hytter, både eksisterende og nye, innenfor det regulerte området kobler seg til, er det fremdeles noe overkapasitet på anlegget.»*

Uttalelsen bygger på faren for forurensing ved bruk av pumpesystem kontra anlegget som i dag er prosjektert som en «selvfallsanlegg», bygget etter kommunal standard. Selvfallsledninger er å foretrekke på grunn av sikkerhet mot overløp/utslipp, og ingen behov for strøm eller energibruk. Denne løsningen er dermed mye mer energieffektiv og har en bedre livsløpsstadard.

Se redegjørelse fra en av de ansvarlige foretakene for PRO og UTF utvendig VA nedenfor:

EIVIND ENGSETH A/S
ENTREPRENØR FORRETNING

www.eivindengseth.no

Utførelse av stikkledninger Langøya hyttepark
Stikkledninger for vann og avløp er etablert etter godkjent stikkledningssøknad og utført etter gjeldende VA-norm og etter kommunens krav.
Arbeidene består av etablering av spillvannsledning Ø110mm PVC og vannledning Ø32mm PE fra påkoblingspunkt på hovedledning og fram til og med hyttevegg.

Utførelse
Grøftene er etablert langs prosjektert trase med begrenset bredde og med hensyn til terreng og eksisterende vegetasjon.
Ledningene er lagt med nødvendig fall (spillvann) og med frostfri dybde ca 2m.
Det er kun utført sprenging for grøftetraseen.

Gjenfylling og tilbakefylling
Ledningene er omfylt med pukkmasser. Gjenfyllingen av grøften er utført med egnede masser. Over grøftetraseen er det på toppen enten tilbakefylt eksisterende jordmasser eller det har blitt opparbeidet gangvei til hytta. Terrenget har til enhver vært behandlet på en mest mulig skånsom måte.

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre vesentlige negative konsekvenser for natur, landskap eller allmennhetens interesser. Formålet med bestemmelsen blir etter vår vurdering ikke vesentlig tilsidesatt, da inngrepet er svært begrenset og nødvendig for å etablere tilfredsstillende vann- og avløpsløsning til bebyggelsen.

Grunnlaget for prosjektering av stikkledninger for vann og avløp inn til hver enkelt hytte ligger i vedtaket om dispensasjon og tillatelse for vann- og avløpsanlegg for feltet, gitt 16.12.2024. Samt kommunens vedtak om at standard abonnementsvilkår for vann og avløp for alle arbeider skal gjennomføres.

Det er i søknaden om vann- og avløpsanlegget redegjort for at anlegget er prosjektert etter gjeldende regler og standarder, og at anlegget bygges i henhold til Fredrikstad kommunes VA-norm.

Fredrikstad kommunes vann- og avløpsavdeling har godkjent de tekniske løsningene for en senere kommunal overtagelse av hovedledningene. Overtagelse av hovedledningene til kommunen er gjennomført i samsvar med avtalen med kommunen.

Det kommer frem av uttalelse fra Teknisk forvaltning Kommunalteknikk (VA) at Fredrikstad kommune har vedtatt standard abonnementsvilkår for vann og avløp og at alle arbeider skal utføres i henhold til dette. Dette medfører blant annet at stikkledninger for vann- og spillvann skal legges frostfritt, alternativt, etableres sikret mot frost, og at ledninger skal ha god overdekking og ikke være synlige eller til sjenanse for annen part.

Til grunn for tillatelsen ligger Ledningsplan for området. Se bildet nedenfor (samt vedlagt PDF). Det godkjente kartet for ledningsplanen viser både hovedledningsnett og stikkledninger. Ledningene inntegnet i godkjent ledningsplan er godkjent på de vilkår og med de forutsetninger som ligger i og til grunn for tillatelsen. Stikkledningene inngår også i gebyrberegningen til kommunen.

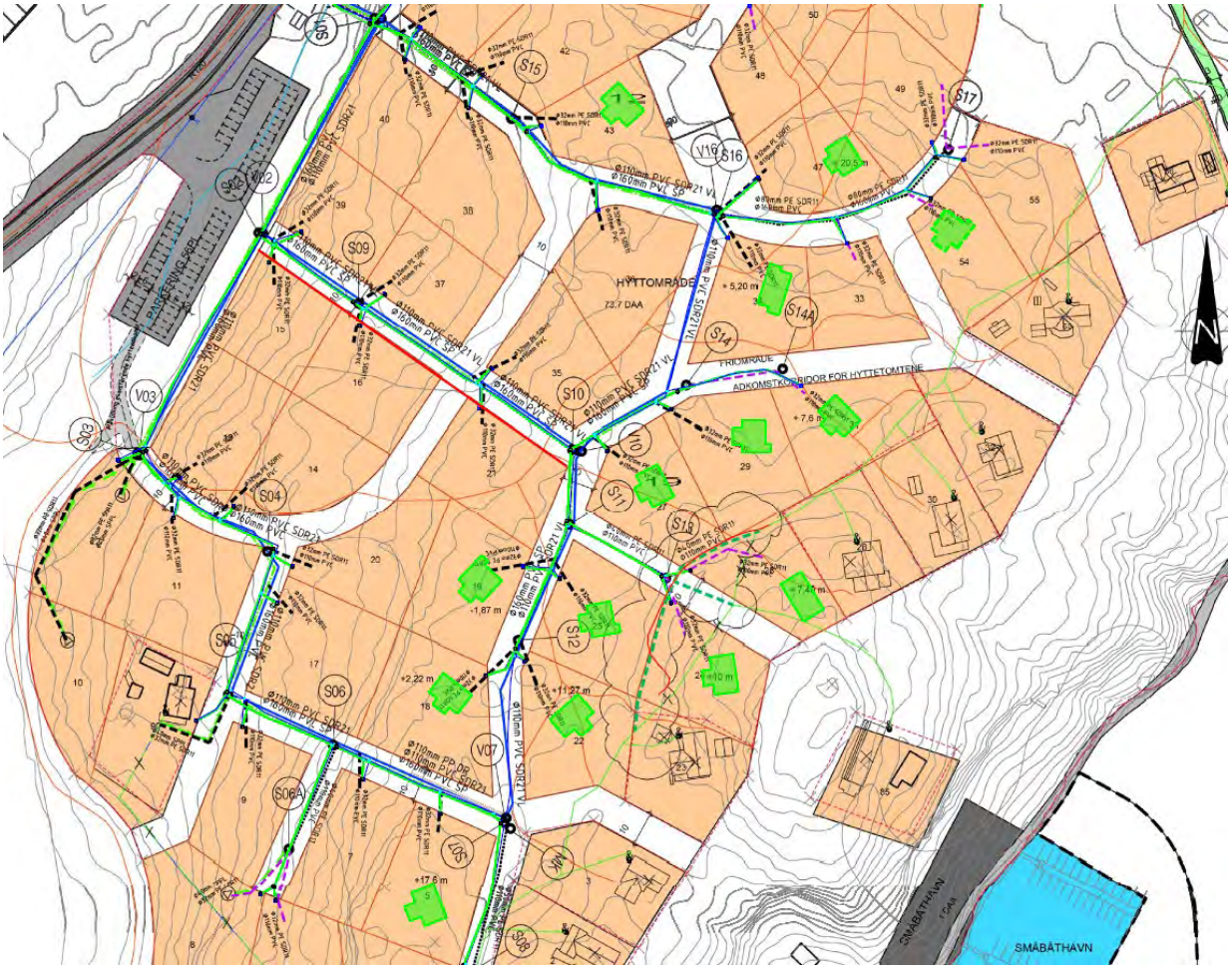
Stikkledningene i det godkjente VA-anlegget strekker seg alt fra 2,7 m – 25,3 m inn på tomtene.

Anlegget er etablert frostfritt, så stikkledningene må ned på frostfritt nivå for å kunne videreføres inn til hyttene. Dette medfører uansett minst inngrep, og er «best case»-senario for å ivareta vilkårene og forutsetningene som ligger i vedtaket til VA-anlegget og for standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

Påkoplingspunktene som nå eies av kommunen ligger på frostfritt nivå 1 meter inn på de ulike eiendommene.

Omsøkt og godkjent ledningsplan for området viser stikkledninger som er godkjent lagt i varierende lengde inn på de ulike tomtene (variasjon mellom 2,7 – 25,3 meter).

Nedenfor vises godkjent ledningsplan sammenstilt med omsøkt plassering av foreløpige hytter:



Som det kommer frem av godkjent ledningsplan over, er det bare mindre variasjoner mellom anslått lengde på godkjente stikkledninger og endelig plassering av hyttekroppene.

Godkjent ledningsplan viser konkret hvilke tomter som skal ha pumpe med eget symbol, sirkel med trekant, kommer frem på tegnforklaring med tekst *Prosj. Privat pumpestasjon,* og hvilke tomter som skal etableres med selvfall, stiplet linje, kommer frem på tegnforklaring med tekst *Prosj. Stikkledninger til kommunalt nett*.

Noen steder treffer stikkledningen hyttevegg, andre steder er det noe variasjon. Variasjonene er inntatt i tabellen ovenfor. Ansvarlig prosjekterende for VVA (Svendsen & Co AS) bemerker følgende:

Nils Petter Nicolaysen<nilspetter@svendsenco.no>

Til: Bjørn Tollefsrud <bjorn@eikelundeneiendom.no> fr. 10.04.2026 09:08

Kopi: Ole-Jacob Martinsen; Heidi Norgård <heidi@svendsenco.no>; livj@faun.no; + 1 til

Vi har angitt plassering av stikkledning inn på tomtene i tråd med normal VA-skikk for denne type utbygging. Når det ikke foreligger prosjekterte bygninger på et større felt, gjøres en vurdering av hvor det er mest sannsynlig at man får fall ut til hovedanlegget. Vi har sett på høydene på tomtene og markert en plassering av stikkledninger, som gir størst mulig frihet til å plassere hytter mest mulig skånsomt på tomtene i etterkant.

Det er ikke tegnet full lengde på stikkledningene inn til hytter, ettersom det ikke var plassert eller omsøkt noen hytter da vi utførte prosjekteringen av hovedanlegget. Det er selvfølgelig ment at man går videre inn med stikkledninger til et bygg som plasseres på tomten i etterkant.

Med vennlig hilsen

SVENDSEN & CO AS

Nils Petter Nicolaysen

Mob: 970 39 970

Mail: nilspetter@svendsenco.no

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven §19-2. Tiltaket vil bidra til en forsvarlig teknisk infrastruktur og bedre sanitære forhold for eiendommene, uten risiko for utslipp i naturen.

Bestemmelsens intensjon er å bevare naturpreget rundt fritidsbebyggelse og hindre at hytteområder gradvis får et mer opparbeidet preg gjennom varige terrengbearbeidelser. Særlig retter bestemmelsen seg mot inngrep som sprenging, fjellskjæring og splitting av svaberg, fordi slike tiltak gir permanente og synlige endringer i landskapet som vanskelig kan tilbakeføres.

Formålet er dermed å:

- bevare naturlige terrengformer, svaberg og landskapskarakter
- redusere visuelle sår i terrenget som følge av sprengning, skjæring og splitting av fjell
- sikre at fritidsbebyggelse underordner seg naturen og eksisterende terreng
- bevare vegetasjon som skjermer bebyggelsen og opprettholder naturpreget
- forhindre gradvis opparbeiding av terreng i kyst- og naturområder

Bestemmelsen angir «skal bevares i størst mulig grad» og åpner for en konkret vurdering av omfanget av et tiltak og hvor skånsomt det kan gjennomføres.

I dette området kan det derfor argumenteres for at hensynet bak bestemmelsen ivaretas fordi:

- inngrepet begrenses til en smal grøft for nødvendig teknisk infrastruktur
- sprengning kun skjer der fjell i dagen gjør dette uunngåelig
- tiltaket ikke innebærer planering, større skjæringer eller endring av landskapsform
- eksisterende vegetasjon og terreng i all hovedsak beholdes
- inngrepet blir lite synlig og av begrenset utstrekning etter tilbakeføring

Vennlig hilsen

Liv Anita Jensen
Faglig rådgiver og Ansvarlig søker
Byggsak og tegning

Mobil | +47 930 39 600
Sentralbord | +47 22 16 35 00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2026/80089
Dokumentnr.:	13
Løpenr.:	6803/2026
Klassering:	423/2

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	72/26

FMV Vest, sørvest på Odden - Midlertidig gjestehavn

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om etablering av midlertidig gjestehavn og søknad om dispensasjon fra formål i kommuneplan avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Sammendrag
Griff Arkitektur søker på vegne av tiltakshaver Borg Havn IKS om dispensasjon og tillatelse til midlertidig etablering av gjestehavn/småbåthavn sørvest på Odden, med ca. 60 båtplasser, for inntil 10 år. Søker viser til behov for alternativ gjestehavnkapasitet, gjenbruk av eksisterende bryggemoduler og at tiltaket kan fjernes når området skal utvikles permanent.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål Sjø, vassdrag – Friluftsområde og Sjø, vassdrag – Farleder, samt plankrav og krav om felles planlegging. Området er uregulert og inngår i et større transformasjonsområde hvor sjøarealer, friluftsliv, ferdsel og allmenn tilgjengelighet bør vurderes helhetlig gjennom reguleringsplan. En tidligere søknad for samme område ble delvis avslått i 2023.

Kommunedirektøren ser at tiltaket kan ha positive virkninger for besøksnæringen og gjestehavnkapasiteten, men vurderer at ulempene for friluftsliv, allmenn tilgjengelighet, planforutsigbarhet og fremtidig regulering er større. Det legges også vekt på at både Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune fraråder dispensasjon. Kommunedirektøren anbefaler derfor planutvalget å avslå søknaden.

Vedlegg
1 Oversiktskart midlertidig gjestehavn
2 A20-1 Gjestehavn Odden Sørvest
3 Oversiktskart ortofoto Gjestehavn Odden Sørvest
4 A20-2 3D Illustrasjon Gjestehavn Odden Sørvest
5 A20-3 Gjestehavn Odden Sørvest (Kommuneplan)
6 260114 Følgebrev Ettrinnssøknad Gjestehavn Odden Sørvest
7 Søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig gjestehavn - eiendom 423/2
8 Uttalelse - søknad om dispensasjon fra krav om reguleringsplan - midlertidig gjestehavn - eiendom 423/2 - FMV Vest sørvest på Odden
9 Avslag 2023 82923

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Saksnummeret i Elements: 2026/80089

Saksopplysninger
Det søkes om midlertidig etablering av gjestehavn/småbåthavn sørvest på Odden, med ca. 60 båtplasser, for inntil 10 år. Tiltaket krever dispensasjon fra krav om reguleringsplan og fra kommuneplanens arealformål for sjøområdet. En tidligere søknad for samme område ble delvis avslått i 2023.

Søker begrunner søknaden blant annet med at dagens gjestehavn ved FMV1/K60 ikke kan benyttes videre på en hensiktsmessig måte, at det er behov for rask alternativ gjestehavnkapasitet, at tiltaket innebærer gjenbruk av eksisterende bryggemoduler, og at tiltaket kan fjernes når området skal utvikles permanent.

Planstatus:
Arealet er uregulert. Gjeldende plan er kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035. Gjeste-/småbåthavn berører følgende arealformål og hensynssoner i planen:

- 6700 Sjø, vassdrag – Friluftsområde
- 6200 Sjø, vassdrag – Farleder
- Hensynssone H810 Krav om felles planlegging.
- Hensynssone H310 Ras- og skredfare
- Hensynssone H320 Flomfare

Nye opplysninger i 2026-saken
Kommunen ba 09.04.2026 om en nærmere redegjørelse fra ansvarlig søker. Bakgrunnen var at søknaden i stor grad var begrunnet med stenging av kai ved K60 og usikkerhet knyttet til tilgang til kaiområdene under bygging av Arena Fredrikstad. Kommunen hadde i mellomtiden mottatt oppdatert informasjon om tilstanden til eksisterende kai, herunder ny RIB-rapport og geoteknisk notat. Kommunen viste til at rapportene indikerte at forholdene ikke var så kritiske som tidligere antatt, og at tilgangen til kaifronten ikke ville bli vesentlig redusert. Det ble også opplyst av prosjektleder for Arena Fredrikstad at det ikke forventes vesentlige utfordringer med å opprettholde tilgang til kaiområdene i byggeperioden. Kommunen ba derfor søker redegjøre nærmere for hvorfor omsøkt løsning fortsatt var nødvendig.

I redegjørelse datert 21.04.2026 fastholder ansvarlig søker behovet for å flytte bryggene. Søker viser til at Borg Havn i 2024 utvidet eksisterende gjestehavn langs FMV1 med forutsetning om tilkomst via offentlig kaiareal, men at det ikke har lyktes partene å bli enige om en permanent avtale for nødvendig driftstilkomst. Søker opplyser videre at kommunen har ekspropriert ytterligere 2 meter ut mot bryggene, og at fremkommelighet i byggeperioden ikke endrer det forhold at tilkomst etter deres vurdering ikke er sikret.
Når det gjelder tilstandsrapporten for K60, anfører søker at rapporten kun vurderer selve kaien langs K60, og ikke den nedstengte delen av gjestehavna knyttet til piren på utsiden mot Vesterelva. Søker mener derfor at rapporten ikke endrer Borg Havns beslutning om å opprettholde stengningen av anlegget for tyngre ferdsel.

Søker opplyser også at servicebygg og øvrige fasiliteter i det nedstengte området er demontert og at funksjonene nå opereres fra den nye gjestehavna på Odden. Det opplyses at det som gjenstår ved Arena Fredrikstad er to utliggere, som vil bli liggende ubrukt dersom de ikke flyttes, blant annet på grunn av uhensiktsmessig drift og ulemper med støy og støv i byggeperioden for Skole X og Arena Fredrikstad.

Det ble opplyst av prosjektansvarlig for Arena Fredrikstad den 10.06.2026 at Elvepromenaden i hovedsak vil holdes åpen gjennom gjennomføringen av Arena-prosjektet, med unntak av perioder hvor nytt dekke skal etableres. Det ble videre opplyst at kommunen ikke har mottatt formelle henvendelser fra Borg Havn, Griff Arkitektur om spørsmål knyttet til adkomst i byggeperioden.

Tidligere sak fra 2023
I 2023 ble det søkt om dispensasjon og tillatelse for etablering av midlertidig bobilparkering og småbåt-/gjestehavn med tilhørende fasiliteter sørvest på Odden. Søknaden omfattet 63 bobilplasser, fire gjestebrygger med til sammen 88 båtplasser, flytende bunkringsanlegg, servicestasjoner, tømmestasjon, rasteplasser, tursti og aktivitetsområde. Søknaden ble behandlet i to vedtak. Kommunen ga tillatelse til de delene av tiltaket som lå utenfor de rødskraverte områdene i saken (Vedlegg 9 avslag 2023 82923). Dette omfattet 42 bobilplasser, to gjestebrygger med til sammen 44 båtplasser, to servicestasjoner, tømmestasjon, opparbeiding av rasteplasser og tursti samt aktivitetsområde med ballbane og lekeplass.

Det ble samtidig avslått tiltak som lå helt eller delvis innenfor de rødskraverte områdene. Avslaget omfattet 21 bobilplasser, to gjestebrygger med til sammen 44 båtplasser og flytende bunkringsanlegg. Begrunnelsen var at tiltakene var i strid med plankrav/krav om felles planlegging og formål i kommuneplanen. Dette er i hovedsak det samme området det nå søkes om midlertidig gjestehavn/småbåthavn i.

I tillatelsen fra 2023 ble det lagt vekt på at midlertidige tiltak kunne aksepteres der de lå innenfor arealer hvor slik bruk kunne forenes med kommuneplanens formål. Kommunen presiserte samtidig at tiltak som virker privatiserende eller kan være til hinder for fremtidig regulering ikke bør etableres i områder avsatt til blågrønn struktur og friluftsområde.

Nabovarsel
Naboer ble varslet om tiltaket 23.12.2025 og på grunn av juleferien ble merknadsfristen forlenget til 12.01.2026. Det er ikke mottatt noen merknader.

Høringsuttalelser
Saken, med tilhørende dokumenter, ble oversendt Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Østfold Fylkeskommune, Norsk Maritimt Museum, Fiskeridirektoratet, Kystverket, Borg Havn IKS til uttalelse den 29.01.2026.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus skriver følgende i uttalelse av 17.02.2026:

> *«Vi vil sterkt fraråde en dispensasjon for tiltaket slik det foreligger. Vi vil imidlertid se mer positivt på en alternativ løsning som ligger innenfor utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.*
>
> *Vurdering*
> *Vi fikk en nesten tilsvarende søknad til uttalelse i 2023, som vi frarådet kommunen å innvilge. Vi uttalte at vi ville se mer positivt på en alternativ løsning som ikke kom i konflikt med formålene friluftsområde og blågrønn struktur i kommuneplanens arealdel. Kommunen avslo deler av det omsøkte tiltaket 16.06.2023, med en vurdering om at blant annet hensynene bak plankravet og krav om felles planlegging tilsidesettes i vesentlig grad og at tiltakene kan vanskeliggjøre framtidig planlegging. Det ble også påpekt at det er viktig at man forholder seg til formålet i kommuneplanen. Vi kan ikke se at forholdene har endret seg i særlig grad siden 2023.*
>
> *Vi mener det er viktig å ivareta allmenne interesser langs vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Det bør vises varsomhet med å dispensere fra kommunale arealplaner. Vi minner også om forskrift om konsekvensutredninger § 8 a og vedlegg II punkt 12 b). I omsøkte tilfelle er det søkt om en midlertidig dispensasjon, med varighet på opptil 10 år. Dersom det eventuelt skal gis dispensasjon for denne typen tiltak mener vi at dette kun bør være aktuelt innenfor de arealer som er avsatt til utbyggingsformål. Vi mener det er problematisk å etablere småbåthavn innenfor*

arealer som i kommuneplanens arealdel er avsatt til formål som skal ivareta allmenne interesser.

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. Etter vår vurdering vil det å tillate etablering småbåtanlegg innenfor de arealer som er avsatt til friluftsliv medføre en vesentlig konflikt med formålet. Vi kan heller ikke se at en dispensasjon vil medføre betydelige fordeler med hensyn til allmennhetens fremtidige tilgjengelighet og bruk av området.

Vi vil sterkt fraråde en dispensasjon for tiltaket slik det foreligger. Vi vil imidlertid se mer positivt på en alternativ løsning som ikke kommer i konflikt med formålene friluftsområde og blågrønn struktur i kommuneplanens arealdel.»

Østfold fylkeskommune skriver følgende i uttalelse av 4.03.2026:

«Østfold fylkeskommune mener at det er uheldig, selv midlertidig, å anlegge gjestehavn/småbåthavn i område avsatt til friluftsområde i sjø. Vi fraråder derfor at det gis dispensasjon.

Fylkeskommunens vurdering
Slik vi forstår det, ble søknad om etablering av bobilparkering og gjestehavn kun delvis godkjent i 2023, der den vestre delen av bobilparkering og gjestehavn ble avslått, mens østre del av bobilparkering og gjestehavn ble godkjent, jf. to forskjellige vedtak på samme sak. Søknaden nå gjelder kun den vestre delen av gjestehavna som tidligere har blitt avslått.

Vi ser søkers argumenter, at selv om tiltaket med midlertidige småbåtbrygger avviker fra kommuneplanens formål «friluftsområde i sjø», vil det faktisk gi bedre tilgang til elva enn i dag ute på Odden. Men det er ikke gitt at andre enn de som benytter gjestehavna vil føle seg velkommen. Både gjestehavner og bobilparkeringer kan oppleves som privatisert for de som ikke har båt eller bobil, kun passerer.
Ved å legge gjestehavna inn i friluftsområde i sjø, vil ikke bare selve sjøområdet beslaglegges, men også det grønne området, avsatt som blågrønn struktur i kommuneplanens arealdel – vil kunne svekkes og oppleves mindre tilgjengelig samt støyutsatt. Spesielt støy fra seilbåters master kan oppleves som støyende, samt nærheten med bobilparkeringen. Vi ser fordeler ved at bruken er midlertidig, i påvente av utvikling av området. Søker sier at bryggene kan fjernes når området skal utvikles i tråd med kommuneplanen, noe som uansett ligger 15–20 år fram i tid.
Oddens ytre del ligger lenger fra sentrum, så kommunen må vurdere om det vil skape mer trafikk til området på grunn av lenger gangavstand til sentrum.

Friluftsliv
Det er viktig at tiltaket ikke virker privatiserende da området er et viktig friluftslivsområde med Kyststien langs omsøkt kaikant. Det er viktig at Kyststien opprettholdes og ikke begrenses, da dette kan føre til at allmennheten føler seg ekskludert fra området. Når områder utvikles og oppgraderes blir arealer til friluftslivsferdsel ofte begrenset, noe som fører til følelse av privatisering og påfølgende konflikter. Når tiltak godkjennes, er det viktig å legge føringer for å unngå denne problemstillingen.

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 at det er uheldig, selv midlertidig, å anlegge gjestehavn/småbåthavn i område avsatt til friluftsområde i sjø. Vi fraråder derfor at det gis dispensasjon.»

Ansvarlig søker har kommentert uttalelsene fra Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune i brev datert 06.03.2026.

«Vi viser til uttalelser fra Statsforvalteren 17.02.2026 og Østfold fylkeskommune 04.03.2026, og ønsker å bemerke følgende:
Det er et vesentlig poeng at kommuneplanen avsetter området til framtidig (ikke nåværende) friluftsområde i sjø/vassdrag. Formålet er altså lagt inn for at arealet på sikt, koordinert med tilliggende byggefelt, skal utvikles til friluftsområde, og ikke fordi det har slike kvaliteter eller funksjoner i dag.
Midlertidige anlegg som bobilcamp, gjestehavn for småbåter, lekeplass og offentlig tilgjengelig tursti, som grunneier og tiltakshaver bidrar med i området, tilrettelegger for allmennhetens aktivitet og friluftsliv i langt større grad enn å la området ligge ubrukt i påvente av framtidig utbygging.
Med henvisning til fylkeskommunens uttalelse ønsker tiltakshaver å presisere, som det allerede er redegjort for i søknaden, at den offentlig tilgjengelige Kyststien fortsatt vil passere fritt forbi, og at området fortsatt vil være åpent og tilgjengelig for alle.
Statsforvalteren fremholder at situasjonen ikke er vesentlig endret siden de sist uttalte seg i lignende sak, men en vesentlig endring er jo nettopp mangelen på gjestehavn etter at denne ble stengt med umiddelbar virkning i vinter. Vi ber om at dette tas med i deres vurdering av saken.»

Norsk Maritimt museum skriver følgende i sin uttalelse av 9.02.2026:

«Norsk Maritimt Museum har ingen innvendinger til tiltaket slik det er beskrevet.»

Fiskeridirektoratet skriver følgende i sin uttalelse av 23.02.2026:

«Vi savner at Fredrikstad kommune redegjør nærmere for sin foreløpige vurdering av søknaden mtp. plan- og regelverk, vilkår for dispensasjon mv. Arealbruk i strandsonen bør generelt sett avklares i overordnet planlegging.[1] Slik kan man bl.a. få grundigere undersøkt og vurdert virkninger for marine ressurser og marint miljø o.a. allmenne interesser, slik som viktige marine naturtyper, gyteplasser o.a. naturverdier i sjø, konsekvenser for vannkvalitet, for fiskeriene, for økologisk tilstand og samlet belastning på økosystemet i fjorden mv.

Vi kan likevel ikke se at omsøkte tiltak kan medføre særlige konsekvenser for de interesser Fiskeridirektoratet skal ivareta i planleggingen, forutsatt at det stilles tilstrekkelige vilkår som sikrer mot utslipp, spredning av partikler, farlig avfall/skadelige stoffer, plast til sjø mv. Vi minner om rapportene, "Miljøvennlige småbåthavner"[2], og "Tiltak for å redusere utslipp av mikroplast og helse- og miljøfarlige stoffer fra marine småbåthavner"[3] og til Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus"[4] samt til «Veileder M-992 Begrense marin forsøpling og utslipp av mikroplast» [5]. Fiskeridirektoratet tar ellers saken til orientering. Med bakgrunn i en faglig prioritering gir vi ikke en nærmere høringsuttalelse i denne saken.»

Saken ble oversendt Kystverket og Borg Havn IKS for uttalelse. Det er ikke mottatt uttalelse fra disse innen fristen på fire uker.

Hjemmel for avslag

Bakgrunnen for avslaget er for det første at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål 6700 Sjø, vassdrag – Friluftsområde og 6200 Sjø, vassdrag – Farleder. At tiltak

ikke skal være i strid med arealformål framgår av plan- og bygningsloven § 11-6 annet ledd, som sier følgende:

> «Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner».

For det andre foreligger det plankrav i kommuneplanens arealdel pkt. 2.1, der det heter:

> «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.»

og plankrav også i kommuneplanens arealdel pkt. 2.2, der det heter:

> «For områder langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan arbeid og tiltak etter pbl § 1-6 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Unntatt fra forbudet er tiltak på bebygd eiendom som ikke kommer nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse. Avstand skal være minimum 10 meter fra bekkekant/elvekant.»

og krav om felles planlegging i kommuneplanens arealdel pkt. 39.1, der det heter:

> «Følgende områder har krav om felles planlegging i reguleringsplan:
> […]
> FMV 4 – Odden med tilstøtende vannareal
> […]»

Vi viser også til plan- og bygningslovens dispensasjonsbestemmelse § 19-2. Da det her søkes om dispensasjon må dispensasjonssøknaden oppfylle kriteriene som er gitt i ovennevnte bestemmelse.

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
Begrunnelse for avslag
Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål Sjø, vassdrag – Friluftsområde og Sjø, vassdrag – Farleder, samt plankrav og krav om felles planlegging. Det er søkt om dispensasjon fra disse forholdene, og kommunedirektøren har derfor vurdert om vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Søknad om dispensasjon fra plankrav/krav om felles planlegging
Et plankrav skal blant annet sikre at tiltak og arealbruk vurderes gjennom en helhetlig reguleringsprosess. Et sentralt hensyn bak plankravet er å sikre at utviklingen innenfor et område vurderes samlet, og at arealbruk, infrastruktur, ferdsel, friluftsliv og fremtidig byutvikling avklares i plan.

Området er uregulert og inngår i et større transformasjonsområde. Fremtidig utvikling av Odden/FMV Vest ligger noe frem i tid, men permanent utvikling vil kreve reguleringsplan. I påvente av dette kan det være positivt at fremtidige utbyggingsområder fylles med aktivitet. En tidsbegrensning kan redusere noen av ulempene, men fjerner ikke behovet for å vurdere om tiltaket vanskeliggjør senere planlegging.

Kommunedirektøren vurderer at etablering av småbåt-/gjestehavn i det aktuelle området kan vanskeliggjøre framtidig planlegging. Tiltaket gjelder sjøareal avsatt til friluftsområde og farled, og bør vurderes i sammenheng med fremtidig utvikling av Odden/FMV Vest, allmenn tilgjengelighet, ferdsel langs og på elva, friluftsliv og fremtidig bruk av sjøarealene.

Dersom småbåt-/gjestehavn blir etablert og tatt i bruk over tid, kan tiltaket skape bindinger og forventninger som gjør det vanskeligere å avvikle eller endre bruken ved senere regulering. En midlertidig tillatelse på inntil 10 år vurderes som en lang periode, og tiltaket kan i praksis få betydning for videre utvikling og planlegging av området.

Krav om felles planlegging har til hensikt å sikre at større områder planlegges i sammenheng. Kravet er nært knyttet til plankravet, og de samme vurderingene gjør seg gjeldende. Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynene bak plankravet og krav om felles planlegging blir vesentlig tilsidesatt.

Søknad om dispensasjon fra arealformål
Det søkes om dispensasjon fra arealformålene Sjø, vassdrag – Friluftsområde og Sjø, vassdrag – Farleder.

Hensynet bak formålet Sjø, vassdrag – Friluftsområde er å sikre sjø- og vassdragsarealer for allmennhetens bruk, friluftsliv, rekreasjon og tilgang til elverommet. Slike arealer skal være åpne og tilgjengelige, og bør ikke beslaglegges av tiltak som i praksis retter seg mot en avgrenset brukergruppe.

En småbåt-/gjestehavn kan ha en publikumsrettet funksjon, men selve bryggeanlegget og båtplassene vil i hovedsak være knyttet til brukere av båt. Tiltaket kan derfor oppleves som privatiserende for allmennheten, og kan svekke opplevelsen av området som et åpent friluftsområde i sjø.

Hensynet bak formålet Sjø, vassdrag – Farleder er å ivareta ferdsel og fremkommelighet i sjøarealet. Selv om tiltaket ikke nødvendigvis hindrer all ferdsel, vil etablering av bryggeanlegg og båtplasser innebære en konkret arealdisponering som bør vurderes gjennom plan, særlig i et område hvor sjøarealene inngår i en større fremtidig utvikling.

Kommunedirektøren vurderer at etablering av småbåt-/gjestehavn i areal avsatt til friluftsområde i sjø vil tilsidesette hensynet bak arealformålet i vesentlig grad. Tiltaket vurderes heller ikke å være tilstrekkelig avklart i forhold til fremtidig bruk av farledsarealet.

Kommunedirektøren legger også vekt på uttalelsene fra Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune. Statsforvalteren fraråder sterkt dispensasjon, og vurderer at etablering av småbåtanlegg innenfor arealer avsatt til friluftsliv vil medføre en vesentlig konflikt med formålet. Østfold fylkeskommune fraråder også dispensasjon, og peker på at gjestehavn/småbåthavn i friluftsområde i sjø kan oppleves privatiserende og svekke allmennhetens tilgang til området.

Fordeler og ulemper ved dispensasjon

For at dispensasjon kan gis etter plan- og bygningsloven § 19-2 må to vilkår være oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Tiltaket kan ha positive virkninger ved at det opprettholder gjestehavnkapasitet og gir et bedre tilbud til båtturister og besøksnæringen. Det kan også bidra til aktivitet i et område som ikke skal bygges ut permanent på kort sikt. Det er positivt at tiltaket innebærer gjenbruk av eksisterende bryggemoduler, og at anlegget i prinsippet kan fjernes etter endt midlertidig periode.

Samtidig er tiltaket i strid med kommuneplanens arealformål for sjøarealet. Området er avsatt til friluftsområde og farled, og skal ivareta allmenne interesser knyttet til rekreasjon, ferdsel og tilgang til elverommet. En gjestehavn vil i praksis være knyttet til en avgrenset brukergruppe, og kan derfor oppleves som privatiserende for personer som ikke har båt.

Midlertidighet er et moment som taler for tiltaket, men en periode på inntil 10 år vurderes som lang. Tiltaket kan skape forventninger og bindinger som gjør det vanskeligere å avvikle eller endre bruken når området senere skal reguleres og utvikles.

Søkers driftsmessige behov for å flytte gjestebryggene er forståelig, men vurderes ikke å veie tyngre enn hensynet til kommuneplanens arealformål, plankrav og krav om felles planlegging.

Samlet vurdering
Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at hensynene bak kommuneplanens arealformål, plankrav og krav om felles planlegging blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket gjelder i hovedsak samme tiltak som kommunen tidligere avslo i 2023, og kommunedirektøren kan ikke se at forholdene har endret seg i en slik grad at dette tilsier en annen vurdering nå.

Kommunedirektøren ser at tiltaket kan ha positive virkninger for besøksnæringen og gjestehavnkapasiteten. Disse fordelene vurderes likevel ikke å veie opp for ulempene knyttet til friluftsliv, allmenn tilgjengelighet, planforutsigbarhet og fremtidig regulering av Odden/FMV Vest.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt, og kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknaden.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål, plankrav og krav om felles planlegging, og at hensynene bak disse blir vesentlig tilsidesatt. Selv om tiltaket kan ha positive virkninger for besøksnæringen og gjestehavnkapasiteten, vurderes ulempene for friluftsliv, allmenn tilgjengelighet og fremtidig regulering som større. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt, og søknaden anbefales avslått.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

0 650 1 300 m

Målestokk 1:20 000

Dato 09.06.2026

ARCHICAD 24 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt Prosjekter/333590 Bobilcamp/5 TEGNINGER-PROSJEKTMATERIALE/52.ARK (Aktuelle filer/333590_Bobilcamp_faseinndelt.pln Published: 18.12.2025 // Saved by: Marita Paulsrud

Tiltakshaver: **Borg havn IKS** Øraveien 27 - 1630 Gamle Fredrikstad	Prosjekt: **Gjestehavn Odden Sørvest** Odden - - Kråkerøy 4230/2	Tegningstype:	**Gjestehavn Odden Sørvest**	Fase: **Rammesøknad** Tegningsnummer: **A20-1**	Tegnet av: **MP** Kontroll: **JT**	Printet d. torsdag 18. desember 2025 Målestokk: **A3 // 1:1000**

Griff Arkitektur as
Stadion 21 // N-1671 Kråkerøy Fredrikstad
www.griffarkitektur.no
Org. nr. 69 87 76 98

GRIFF®

Oversiktskart. Vedlegg til søknad om Gjestehavn Odden Sørvest.

ARCHICAD 24 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333590 Bobilcamp/5 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/52 ARK /Aktuelle filer/333590_Bobilcamp_faseinndelt.pln Published: 18.12.2025 // Saved by: Marita Paulsrud

Tiltakshaver:
Borg havn IKS
Øraveien 27 - 1630 Gamle Fredrikstad

Prosjekt:
Gjestehavn Odden Sørvest
Odden - - Kråkerøy
4230/2

Tegningstype:

3D Illustrasjon Gjestehavn Odden Sørvest

Fase:
Rammesøknad
Tegningsnummer:
A20-2

Tegnet av:
MP
Kontroll:
JT

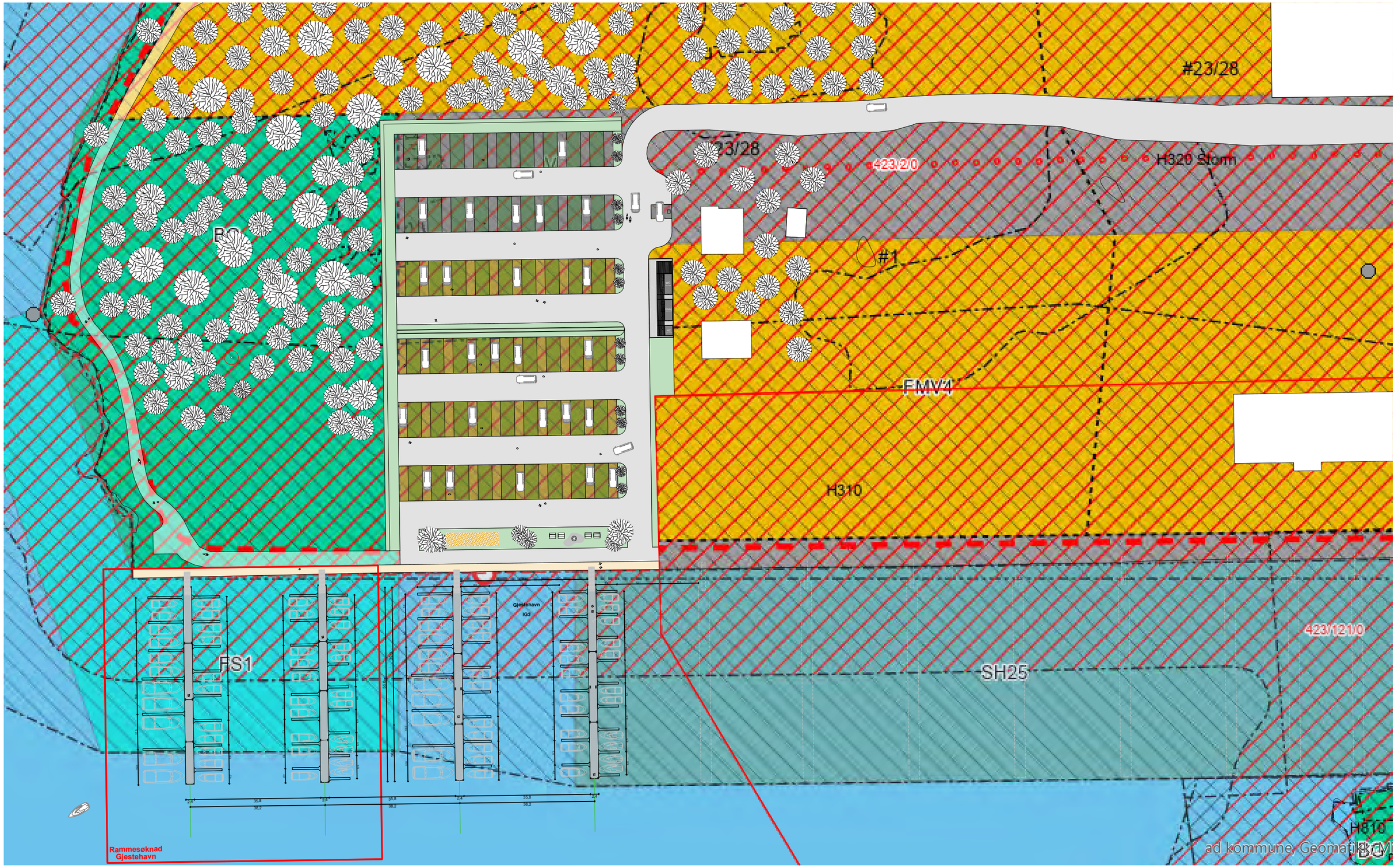
Printet d. torsdag 18. desember 2025

Målestokk:
A3 //

Griff Arkitektur as
Stadion 21 // N-1671 Kråkerøy Fredrikstad
www.griffarkitektur.no
Org. nr. 69 87 76 98

GRIFF®

ARCHICAD 24 // Fliplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333590 Bobilcamp/5 TEGNINGER-PROSJEKTMATERIALE/52 ARK /Aktuelle filer/333590_Bobilcamp_faseinndelt.pln Published: 18.12.2025 // Saved by: Marita Paulsrud



Tiltakshaver:	Prosjekt:	Tegningstype:		Fase:	Tegnet av:	Printet d. torsdag 18. desember 2025	
Borg havn IKS Øraveien 27 - 1630 Gamle Fredrikstad	**Gjestehavn Odden Sørvest** Odden - - Kråkerøy 4230/2		**Gjestehavn Odden Sørvest (Kommuneplan)**	**Rammesøknad** Tegningsnummer: **A20-3**	**MP** Kontroll: **JT**	Målestokk: **A3 // 1:1000**	

Griff Arkitektur as
Stadion 21 // N-1671 Kråkerøy Fredrikstad
www.griffarkitektur.no
Org. nr. 69 87 76 98

GRIFF®

GRIFF®

Fredrikstad kommune, KMB regulering og byggesak
postmottak@fredrikstad.kommune.no

Deres referanse:	Vår referanse:	Dato:
SNHU	333590	14.01.2026

FØLGEBREV
Søknad om midlertidig dispensasjon og ettrinnstillatelse.
Etablering av midlertidig gjestehavn sørvest på Odden, FMV Vest (423/2), Kråkerøy.

Tiltakshaver:
Borg Havn IKS.

Bakgrunn:
Borg havn utvidet i 2024 eksisterende gjestehavn langs felt FMV1 (nord for tomt til Arena Fredrikstad), med forutsetning om å få opprettholdt tilkomst til denne delen av gjestehavna via offentlig kaiareal. Kaianlegget langs FMV1 ble godkjent oppgradert og ferdigstilt før kommunen overtok arena-tomta.

Det har ikke lyktes partene å bli enige om en slik avtale for tilkomst, og det er også skapt usikkerhet mht. om man vil få tilgang til gjestebryggene samtidig med realisering av Arena Fredrikstad.

Nå nylig ble det også klart, etter en tilstandsvurdering utført av Sweco for Fredrikstad kommune, at kaikanten nord for Dokka 3 (K60), og på piren til dagens gjestehavn, ikke lenger bør belastes med bilkjøring og tillegging av båt. Dagens gjestehavn ble derfor tidlig i desember stengt på ubestemt tid.

Summen av disse forholdene gjør at Borg Havn ønsker å samle alle sine gjestehavn-funksjoner ved den nylig etablerte bobilparkeringen sørvest på Odden.

Det ble nylig gitt igangsettingstillatelse til at deler av bryggeanlegget nord for FMV1 kunne flyttes til sørsiden av den nye bobilparkeringen på Odden, som godkjent i rammetillatelse; delegert saksnummer 705/23.

Denne søknaden med dispensasjon omfatter flytting av resterende brygger fra nordsiden til sørvestsiden av Odden, for å utvide gjestehavna der. Man ønsker om mulig å gjennomføre denne flyttingen for å få dette klart til sesongstart for båttrafikk innen april 2026.

Planstatus:
Arealet er uregulert. Gjeldende plan er kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035.

Gjeste-/småbåthavn berører følgende arealformål og hensynssoner i planen:
- 6700- Sjø, vassdrag – Friluftsområde.
- 6200-Sjø, vassdrag-Farleder.
- Hensynssone H810 Krav om felles planlegging.
- Hensynssone H310 Ras- og skredfare
- Hensynssone H320 Flomfare

Omsøkte tiltak og dispensasjoner:
Se vedlagt situasjonsplan og tegninger.

Det søkes med dette om dispensasjon og ettrinnstillatelse for etablering av midlertidig småbåthavn/gjestehavn med tilhørende fasiliteter sørvest på Odden (FMV Vest), Kråkerøy.

- Arealet omsøkes som gjestehavn/småbåthavn.
- Dispensasjon fra krav om reguleringsplan, inkl. krav om felles planlegging.
- Dispensasjon fra formål *Sjø, vassdrag – Farleder og Friluftsområde* i kommuneplan.
- Dispensasjon og tillatelse omsøkes som midlertidig, i inntil 10 år.

Begrunnelse for dispensasjon:
Det følger av pbl. § 19-2 første ledd at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen»

Videre følger det av bestemmelsens andre ledd at:
«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Det er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, hensynene i formålsbestemmelsene i plan- og bygningsloven eller nasjonale og regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelene ved dispensasjon være «klart større» enn ulempene ved å dispensere».

<u>Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt:</u>

- Det søkes om dispensasjon fra plankrav inkl. krav om felles planlegging. Kravet skal sikre gode, helhetlige, planmessige løsninger og bred medvirkning før man etablerer permanente tiltak og løsninger i området. Omsøkte anlegg er imidlertid et mindre, midlertidig tiltak som forutsettes fjernet når det blir aktuelt å utvikle området permanent og i henhold til kommuneplanens arealdel. Dessuten ville et krav om utarbeiding av reguleringsplan, med den tids- og ressursbruk en slik prosess innebærer, fremstått åpenbart urimelig og uforholdsmessig for dette svært begrensede, midlertidige tiltaket. Hensynet som plankravet skal ivareta blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

- Det søkes om midlertidig dispensasjon for å etablere småbåthavn innenfor formålet *Sjø, vassdrag-Farleder og Friluftsområde*. Farled-formålet er et generelt formål og berørte område vurderes av tiltakshaver Borg Havn ikke å påvirke farleden. Friluftsområde-formålet er knyttet til en framtidig opparbeidelse av parkarealer på land, som igjen er knyttet til utbygging av tilliggende boligområder. Hensynene som formålet skal ivareta er dermed knyttet til framtidig utvikling av området. Da tiltaket omsøkes midlertidig, og vil fjernes når området skal utvikles iht. kommuneplanen, er det vår vurdering at hensynene som formålet skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt.

<u>Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:</u>

Det kan ses som en ulempe at tiltaket med gjestehavn/småbåtbrygger ikke samsvarer med formålet «friluftsområde i sjø» i kommuneplanen, men området er i dag utilgjengelig som friluftsområde pga. den høye kaikanten. Etablering av lave småbåtbrygger vil dermed gi allmennheten bedre tilgang og nærhet til elva enn i dagens situasjon.

Da tiltaket innebærer en flytting av allerede godkjente gjestebrygger, knyttet til samme område og internveisystemet vest for Værstebroa/rundkjøringen, vil tiltaket ikke medføre noen økt eller vesentlig endret trafikk i området.

Tiltaket og dispensasjonen er midlertidig, og det kan stilles betingelse om fjerning slik at tiltaket ikke vil hindre eller vanskeliggjøre regulering og utvikling av området i henhold til kommuneplanen, når dette blir aktuelt.

Grunneierne i området, Værste AS og Jotne Eiendom AS, har begge signalisert at utvikling av denne delen av FMV Vest (FMV 4) vil komme etter ferdigstillelse av delfeltene FMV 2, 3 og 5. Et realistisk tidsbilde for oppstart vil ligge minimum 15-20 år frem i tid. Intensjonene i KPA mht. formålet som fremtidig parkområde vil derfor kunne ivaretas fullt ut etter en avvikling av den midlertidige bruk.

En midlertidig bruk vil gi aktivitet i området, og øke kvaliteten for besøksnæringen i byen. Dette vil ha positive ringvirkninger både lokalt, og for byen som sådan. En midlertidig bruk vil ikke være til hinder for en fremtidig prosess med regulering og samordnet plan for FMV 4.

En stenging av dagens gjestehavn ved FMV 1 vil både på kort og lengre sikt ha store negative virkninger for besøksnæringen, og det er derfor viktig å raskt å få på plass en alternativ plassering av gjestehavnkapasiteten. Omsøkte brygger vil kunne forankres i eksisterende betongbrygge og gir minimale inngrep.

Tilkomst blir fortsatt via eksisterende kai og Glommastien kan løpe fritt forbi i bakkant slik den er etablert langs bobilparkering og videre østover langs Jotnes båthavn. Alle tiltak vil enkelt kunne fjernes etter opphør av bruk, uten synlige inngrep. Løsningen effektiviserer sambruk av besøksfasiliteter og service og gir et helhetlig tilbud til besøkende.

Basert på dette er det vår vurdering at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 anses dermed å være oppfylt.

Forholdet til andre relevante bestemmelser i kommuneplan:
Universell utforming vil bli forbedret i forhold til dagens gjestehavn. Anlegget blir tilrettelagt med universell tilkomst og får nærliggende fasiliteter ved bobilparkeringen som tilgjengelige toaletter, dusj og vaskeri.

Det foreligger avtale om tilkomst med grunneier via den etablerte bobilparkeringen.

Området er avsatt til hensynssone for flom- og skredfare, men dette er i liten grad relevant for omsøkte tiltak da det innebærer minimale inngrep i grunnen, og flytebryggene vil tilpasses en eventuell flomsituasjon.

Avfallsplan (TEK § 9-6 d) er ikke relevant da tiltaket hovedsakelig innebærer gjenbruk av bryggemoduler og vil generere minimalt med byggavfall; langt under kriteriet (10 tonn) i forskriften.

Nabovarsel:
Naboer ble varslet om tiltaket 23.12.2025 og på grunn av juleferien ble merknadsfristen forlenget til 12.01.2026. Det er ikke mottatt noen merknader.

Ta gjerne kontakt med undertegnede om dere har behov for ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen

Kjersti Grotle
arkitekt | ansvarlig søker
Griff Arkitektur AS | +47 979 50 828 | Stadion 21 | 1671 Kråkerøy | Norway

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 17.02.2026
Vår ref: 2026/5662
Deres dato: 29.01.2026
Deres ref: 2026/80089

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE SAMFUNN
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 423/2 – Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig gjestehavn

Vi viser til deres brev datert 29.01.2026 vedrørende søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig gjestehavn.

Vi vil sterkt fraråde en dispensasjon for tiltaket slik det foreligger. Vi vil imidlertid se mer positivt på en alternativ løsning som ligger innenfor utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Kommunen skriver at omsøkte tiltak vil berøre følgende arealformål og hensynssoner i kommuneplanens arealdel (KPA):

- Sjø, vassdrag – Friluftsområde
- Sjø, vassdrag-Farleder
- Hensynssone H810 Krav om felles planlegging
- Hensynssone H310 Ras- og skredfare
- Hensynssone H320 Flomfare

Tiltaket er betinget av dispensasjon fra krav om reguleringsplan, inkl. krav om felles planlegging, og fra formål Sjø, vassdrag – Farleder og Friluftsområde i KPA.

Dispensasjon og tillatelse omsøkes som midlertidig, i inntil 10 år. Søknaden begrunnes blant annet med at grunneierne i området, Værste AS og Jotne Eiendom AS, har begge signalisert at utvikling av denne delen av FMV Vest (FMV 4) vil komme etter ferdigstillelse av delfeltene FMV 2, 3 og 5. Et realistisk tidsbilde for oppstart vil ligge minimum 15-20 år frem i tid. Intensjonene i KPA mht. formålet som fremtidig parkområde vil derfor kunne ivaretas fullt ut etter en avvikling av den midlertidige bruken. En midlertidig bruk vil gi aktivitet i området, og øke kvaliteten for besøksnæringen i byen. Dette vil ha positive ringvirkninger både lokalt, og for byen som sådan. En

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

midlertidig bruk vil ikke være til hinder for en fremtidig prosess med regulering og samordnet plan for FMV 4. En stenging av dagens gjestehavn ved FMV 1 vil både på kort og lengre sikt ha store negative virkninger for besøksnæringen, og det er derfor viktig å raskt å få på plass en alternativ plassering av gjestehavnkapasiteten. Omsøkte brygger vil kunne forankres i eksisterende betongbrygge og gir minimale inngrep. Tilkomst blir fortsatt via eksisterende kai og Glommastien kan løpe fritt forbi i bakkant slik den er etablert langs bobilparkering og videre østover langs Jotnes båthavn. Alle tiltak vil enkelt kunne fjernes etter opphør av bruk, uten synlige inngrep. Løsningen effektiviserer sambruk av besøksfasiliteter og service og gir et helhetlig tilbud til besøkende.

Lovverk og Statsforvalterens rolle
Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering
Vi fikk en nesten tilsvarende søknad til uttalelse i 2023, som vi frarådet kommunen å innvilge. Vi uttalte at vi ville se mer positivt på en alternativ løsning som ikke kom i konflikt med formålene friluftsområde og blågrønn struktur i kommuneplanens arealdel. Kommunen avslo deler av det omsøkte tiltaket 16.06.2023, med en vurdering om at blant annet hensynene bak plankravet og krav om felles planlegging tilsidesettes i vesentlig grad og at tiltakene kan vanskeliggjøre framtidig planlegging. Det ble også påpekt at det er viktig at man forholder seg til formålet i kommuneplanen. Vi kan ikke se at forholdene har endret seg i særlig grad siden 2023.

Vi mener det er viktig å ivareta allmenne interesser langs vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Det bør vises varsomhet med å dispensere fra kommunale arealplaner. Vi minner også om forskrift om konsekvensutredninger § 8 a og vedlegg II punkt 12 b). I omsøkte tilfelle er det søkt om en midlertidig dispensasjon, med varighet på opptil 10 år. Dersom det eventuelt skal gis dispensasjon for denne typen tiltak mener vi at dette kun bør være aktuelt innenfor de arealer som er avsatt til utbyggingsformål. Vi mener det er problematisk å etablere småbåthavn innenfor arealer som i kommuneplanens arealdel er avsatt til formål som skal ivareta allmenne interesser.

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. Etter vår vurdering vil det å tillate etablering småbåtanlegg innenfor de arealer som er avsatt til friluftsliv medføre en vesentlig konflikt med formålet. Vi kan heller ikke se at en

dispensasjon vil medføre betydelige fordeler med hensyn til allmennhetens fremtidige tilgjengelighet og bruk av området.

Vi vil sterkt fraråde en dispensasjon for tiltaket slik det foreligger. Vi vil imidlertid se mer positivt på en alternativ løsning som ikke kommer i konflikt med formålene friluftsområde og blågrønn struktur i kommuneplanens arealdel.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2026 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/20117-5 Deres ref.:2026/80089 Dato: 04.03.2026

Uttalelse - søknad om dispensasjon fra krav om reguleringsplan - midlertidig gjestehavn - gbnr. 423/2 - FMV Vest sørvest på Odden - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse datert 29.01.2026 vedrørende søknad om midlertidig dispensasjon og ettrinnstillatelse for etablering av midlertidig gjestehavn sørvest på Odden, FMV vest. Vi beklager sein tilbakemelding.

Den ytre delen av Odden- området er uregulert, mens foreslått gjestehavn/småbåthavn ligger innenfor formålet framtidig Sjø, vassdrag – Friluftsområde. Lenger inn i hølen, er det derimot avsatt til formålet framtidig Sjø, vassdrag- Småbåthavn.

Det søkes om dispensasjon fra krav om reguleringsplan, inkl. krav om felles planlegging samt dispensasjon fra formål Sjø, vassdrag – Farleder og Friluftsområde i kommuneplan.

Dispensasjon og tillatelse omsøkes som midlertidig, i inntil 10 år. Søknaden er en konsekvens av behov for en gjestehavn som erstatning for tidligere godkjent gjestehavn lenger nord, som av flere grunner ikke kan benyttes framover.

Griff arkitektur søker på vegne av Borg Havn IKS. Søker sier at en midlertidig gjestehavn vil skape aktivitet, styrke besøksnæringen og ikke hindre senere reguleringsarbeid. Søker sier også at stenging av dagens gjestehavn vil gi negative konsekvenser, derfor er en rask alternativ plassering viktig. Bryggene kan forankres i eksisterende konstruksjoner, gir minimale inngrep og Glommastien kan fortsatt gå fritt forbi. Alt kan fjernes uten synlige inngrep når bruken avsluttes.

Fylkeskommunens rolle

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.

REGI Samfunnsplanlegging og miljø
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

Flyttingen gjelder allerede godkjente gjestebrygger og bobilparkering som slik vi forstår, ligger ved FMV1, nord på FMV, nærmere Værstebrua. Viken fylkeskommune ga innspill til den opprinnelige gjestehavna ved FMV1 den 21.02.2023.

Søknad om plassering ved Odden ble avslått av kommunen 20.06.2023. Viken fylkeskommune ga innspill til søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig bobilparkering og småbåt/gjestehavn til den saken den 15.05.2023. Vi viser til denne uttalelsen vedrørende blant annet vannmiljø. Østfold fylkeskommune ga innspill til høring av søknad om graving i forurenset grunn for midlertidig bobilparkering den 25.03.2025.

Dispensasjon

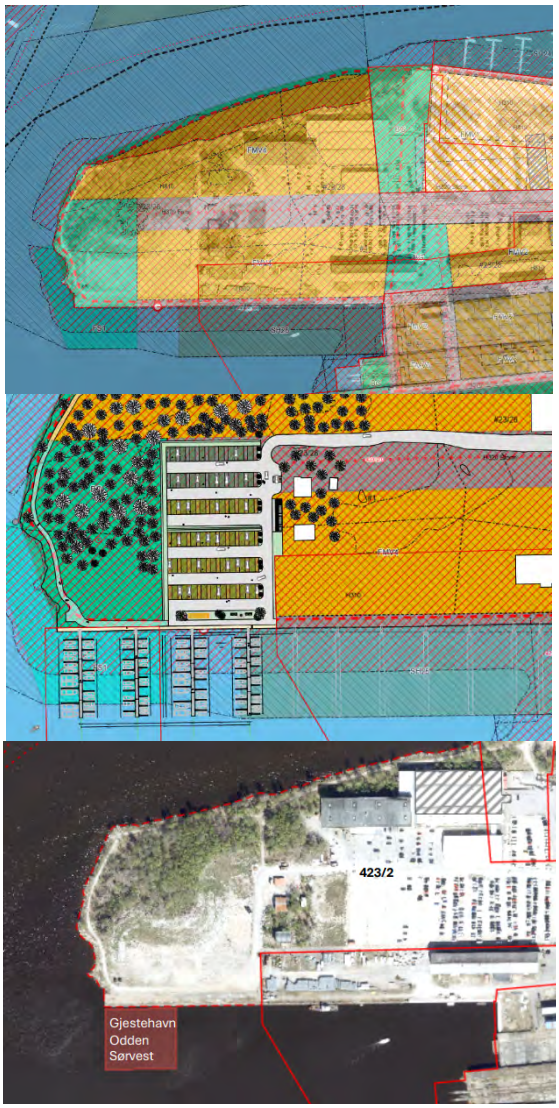
Ved dispensasjon etter plan- og bygningslovens kap. 19 er det to vilkår som må være oppfylte:

- 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 ulempene.

Fylkeskommunens vurdering

Slik vi forstår det, ble søknad om etablering av bobilparkering og gjestehavn kun delvis godkjent i 2023, der den vestre delen av bobilparkering og gjestehavn ble avslått, mens østre del av bobilparkering og gjestehavn ble godkjent, jf. to forskjellige vedtak på samme sak. Søknaden nå gjelder kun den vestre delen av gjestehavna som tidligere har blitt avslått.



Vi ser søkers argumenter, at selv om tiltaket med midlertidige småbåtbrygger avviker fra kommuneplanens formål «friluftsområde i sjø», vil det faktisk gi bedre tilgang til elva enn i dag ute på Odden. Men det er ikke gitt at andre enn de som benytter gjestehavna vil føle seg velkommen. Både gjestehavner og bobilparkeringer kan oppleves som privatisert for de som ikke har båt eller bobil, kun passerer.

Ved å legge gjestehavna inn i friluftsområde i sjø, vil ikke bare selve sjøområdet beslaglegges, men også det grønne området, avsatt som blågrønn struktur i kommuneplanens arealdel – vil kunne svekkes og oppleves mindre tilgjengelig samt støyutsatt. Spesielt støy fra seilbåters master kan oppleves som støyende, samt nærheten med bobilparkeringen.

Vi ser fordeler ved at bruken er midlertidig, i påvente av utvikling av området. Søker sier at bryggene kan fjernes når området skal utvikles i tråd med kommuneplanen, noe som uansett ligger 15–20 år fram i tid.

Oddens ytre del ligger lenger fra sentrum, så kommunen må vurdere om det vil skape mer trafikk til området på grunn av lenger gangavstand til sentrum.

Friluftsliv

Det er viktig at tiltaket ikke virker privatiserende da området er et viktig friluftslivsområde med Kyststien langs omsøkt kaikant. Det er viktig at Kyststien opprettholdes og ikke begrenses, da dette kan føre til at allmennheten føler seg ekskludert fra området. Når områder utvikles og oppgraderes blir arealer til friluftslivsferdsel ofte begrenset, noe som fører til følelse av privatisering og påfølgende konflikter. Når tiltak godkjennes, er det viktig å legge føringer for å unngå denne problemstillingen.

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 at det er uheldig, selv midlertidig, å anlegge gjestehavn/småbåthavn i område avsatt til friluftsområde i sjø. Vi fraråder derfor at det gis 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

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent
Medsaksbehandler;
Friluftsliv: Grethe Walle

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

FS1
888

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/80375
Dokumentnr.: 9
Løpenr.: 7433/2026
Klassering: 50/8/41

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	73/26

Haugeveien 15B - Oppføring av ny enebolig og riving av eksisterende anneks

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om rivinig av eksisterende anneks og oppføring av ny bolig avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2, jf. kommuneplanens bestemmelse § 13.2, 6. ledd.

Sammendrag
Line Solgaard arkitekter søker på vegne av tiltakshaver Decim AS om riving av eksisterende anneks og oppføring av ny enebolig på eiendommen.

Eiendommen Haugeveien 15 b har et areal på 498,6 m² og er fra før bebygd med én enebolig, ett uthus og ett anneks. Alle byggene på eiendommene er SEFRAK-registrerte. Det aktuelle annekset er ifølge SEFRAK-registeringen oppført i tidsrommet 1900-1924.

Kommunedirektøren mener riving av eksisterende anneks vil innebære tap av et indentifisert kulturminne i et godt bevart kulturmiljø.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om riving av eksisterende anneks og oppføring av ny enebolig som omsøkt.

Vedlegg
1	Oversiktskart
2	A01-Situasjonsplan
3	A100-Utomhusplan
4	00_Følgebrev rammesøknad
5	A321-Fasade Nord
6	A322-Fasade Sør
7	A401-Perspektiv
8	A324-Fasade Øst
9	A323-Fasade Vest
10	A122-Plan 2
11	A121-Plan 1
12	A123-Takplan
13	A222-Snitt B-B
14	A221-Snitt A-A
15	Kartutsnitt med SEFRAK markeringer
16	Street View Haugeveien 15B

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se Elementsak 2026/6986.

Saksopplysninger
Det søkes om riving av eksisterende anneks for oppføring av en ny enebolig på tomten. Ny bolig ønskes plassert i en minste avstand fra nabogrense på 0,2m. Avstanden mellom eksisterende bolig og ny bolig blir 4,1 m. Boligen oppføres i to etasjer med en møne/gesimshøyde på henholdsvis 7,3m/5,1m. Omsøkte tiltak gir et samlet bebygd areal på tomta på 38 % utnyttelse.

Søkers redegjørelse
Eiendommen ligger i et etablert småhusområde på Gressvik med flat tomt og eksisterende bebyggelse (enebolig, anneks og uthus). Området er preget av variert småhusbebyggelse med tradisjonelle trekk. Den planlagte boligen er utformet i tråd med områdets karakter når det gjelder volum, takform, materialbruk og høyde, og vurderes å bidra til en helhetlig og stedstilpasset fortetting.

Tiltaket omfatter riving av eksisterende anneks og oppføring av ny enebolig, uten økning i antall boenheter eller endret bruk av eiendommen. Prosjektet vurderes ikke å vanskeliggjøre fremtidig regulering. Den nye boligen viderefører områdets bebyggelsesstruktur og tilpasses eksisterende småhusbebyggelse i volum, høyde, takform og materialbruk. Tiltaket ligger utenfor hensynssoner, men det er lagt vekt på god stedstilpasning av hensyn til nærliggende SEFRAK-registrerte bygninger. Samlet sett anses tiltaket å ivareta allmenne hensyn og bidra til en helhetlig utvikling av området.

Eksisterende bebygd areal (BYA) er ca. 138 m² (28 %), mens omsøkt tiltak øker dette til ca. 189 m² (38 %), noe som er noe høyere enn nærområdets utnyttelse (ca. 21–33 %). Den nye boligen plasseres i hovedsak der dagens anneks står, nær nabogrense, med innhentede samtykker fra berørte naboer.

Tiltaket avviker fra byggegrensen etter veglova ved å ligge ca. 11 meter fra senterlinje (i stedet for 15 meter). Avviket begrunnes med lav trafikk på vegen og at plasseringen viderefører en etablert byggelinje i området, uten negative konsekvenser for trafikksikkerhet eller drift.

Tiltaket oppføres i flatt terreng og medfører ikke vesentlige negative konsekvenser for lys- eller skyggeforhold for naboer. Bygget plasseres på omtrent samme nivå som eksisterende anneks, og utformes med tilpasset takform og høyder i tråd med omkringliggende bebyggelse.

Planlagt mønehøyde er 7,3 m og gesimshøyde 5,1 m, som ligger godt innenfor tillatte høyder etter plan- og bygningsloven.

Det søkes om uttak fra plankrav.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt eksisterende område for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Høringsuttalelse
Fra Byantikvaren
«*Eiendommen ligger i et enhetlig område der de fleste bygninger, samt den underliggende bebyggestrukturen er fra tidlig 1900-tall. Området utgjør et helhetlig og godt bevart kulturmiljø hvor både enkeltbygninger og deres sammenheng er i tråd med den opprinnelige strukturen.*

Tomtene i området er typisk ca 500m^2 og inneholder bolig, anneks/«bryggerhus», pluss evt mindre uthus. Man observerer at en del av de mindre bygningene på

tomtene har blitt gitt ny bruk. Ingen av tomtene er bebygd med to likeverdige volumer eller boenheter, selv ikke eiendommene som er om lag dobbelt så store. Den aktuelle bygningen er opprinnelig anneks/«bryggerhus» som er typiske sekundærbygninger i området. Eiendommen er som de nærliggende, ca 500m². Å bebygge en tomt på denne størrelsen, som omsøkt, med to fullskala eneboliger vil være et brudd med stedskarakteren og den historiske strukturen.

I henhold til kommuneplanens § 13.2 skal verneverdi vurderes ved tiltak på bygninger oppført før 1940. Den aktuelle bygningen har dokumentert byggeepoke gjennom SEFRAK-registreringen; 1900-1924. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å nekte riving der vernehensyn tilsier det. I denne saken foreligger det allerede klare indikasjoner på verneverdi, gjennom bygningens alder, funksjon og som del av historisk bebyggelsesstruktur.

Rivning av eksisterende anneks vil innebære tap av et identifisert kulturminne og et element i et godt bevart kulturmiljø. Tiltaket vil svekke både områdets historiske lesbarhet og kulturhistoriske verdi.

Konklusjon
Det foreligger ingen dokumentasjon som sannsynliggjør at bygningen har lav verneverdi eller at bevaring ikke er mulig. Byantikvarens vurdering er at tapet vil være vesentlig, og anbefaler bygningsmyndigheten å ikke tillate riving.»

Ansvarlig søkers kommentar til Byantikvaren
«*Ansvarlig søker slutter seg ikke til Byantikvarens beskrivelse av området som et «*helhetlig og godt bevart kulturmiljø hvor både enkeltbygninger og deres sammenheng er i tråd med den opprinnelige strukturen».

Etter vår vurdering fremstår området på Gressvik snarere som et sammensatt boligområde med betydelig variasjon i bebyggelsesstruktur, typologi, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen er oppført gjennom ulike tidsepoker og omfatter et bredt spekter av bygningstyper - fra tradisjonelle eneboliger med bryggerhus fra tidlig 1900-tall til nyere rekkehusbebyggelse i en og to etasjer, med både saltak og flate tak. Flere av de eldre bygningene er dessuten vesentlig ombygget og modernisert gjennom de siste tiårene, slik at opprinnelig karakter i stor grad er endret.

Det er derfor vanskelig å se at området kan beskrives som et enhetlig kulturmiljø med en entydig og tydelig lesbar historisk struktur. Området fremstår i større grad som resultat av en gradvis transformasjon over tid, hvor ulike bygningstyper, volum og arkitektoniske uttrykk eksisterer side om side.

Vi mener videre at byantikvarens vurdering av tomtestrukturen og bebyggelsesmønsteret ikke fullt ut gjenspeiler dagens situasjon. Flere eiendommer i området er bebygd med frittstående garasjer og uthus av betydelig størrelse. I flere tilfeller fremstår disse volumene som tiltaket. Dette viser at området allerede rommer en betydelig variasjon i bygningers størrelse og plassering på tomtene.

Når det gjelder den aktuelle bygningen, bygger uttalelsen i stor grad på bygningens alder og SEFRAK-registrering. Det bemerkes at en SEFRAK-registrering i seg selv ikke innebærer vernestatus eller automatisk høy verneverdi. Registreringen dokumenterer primært at bygningen er oppført før et gitt tidspunkt.

Vi savner derfor en nærmere begrunnelse for hvorfor akkurat denne bygningen anses å ha vesentlig verneverdi utover alder og opprinnelig funksjon som bryggerhus. Uttalelsen redegjør ikke for hvordan bygningen skiller seg fra andre tilsvarende sekundærbygninger i

området, eller hvorfor bevaring av denne bygningen er avgjørende for områdets kulturhistoriske lesbarhet.

På denne bakgrunn mener vi at byantikvarens konklusjon bygger på en beskrivelse av området som ikke fullt ut samsvarer med de faktiske forholdene på stedet. Området fremstår ikke som et homogent og godt bevart kulturmiljø, men som et variert boligområde preget av omfattende endringer og tilpasninger over tid. Det omsøkte tiltaket vil etter vår vurdering ikke innebære et vesentlig brudd med områdets karakter eller struktur, og det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å tillegge kulturmiljøhensyn avgjørende vekt i denne saken.»

Vedlegget inneholder flere bilder av nabolaget.

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.

Relevante bestemmelser
Kommuneplanens bestemmelser § 2.1 Plankrav
«*I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), d), e), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.*»

Kommuneplanens bestemmelse § 2.5 Unntak fra plankrav
«*a) Tiltak som kan ha mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig, eksempelvis:*

- *Utvikling av eksisterende småhusområder hvor stedskarakter, bebyggelses- og tomtestruktur, samt bygningstypologi, opprettholdes. Boligene må ligge i arealer satt av til byggeformål.*»

Kommuneplanens bestemmelse § 13.2 Bevaring og gjenoppretting (siste avsnitt).
«*Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.*

Riving kan nektes.»

Plan- og bygningsloven § 29-2 – Visuelle kvaliteter
«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier»

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Tomten er av begrenset størrelse (498 m²) og bebygd med én bolig, ett anneks og ett uthus. Den planlagte boligen som skal erstatte dagens anneks vurderes å ha et for stort volum sett opp mot tomtens kapasitet og utnyttelse. Erstatning av et mindre anneks med en ny bygning på størrelse og høyde tilsvarende hovedboligen innebærer et vesentlig skalaskifte. Tiltaket endrer bygningens funksjon fra underordnet anneks til selvstendig bolighus, noe som forsterker endringen i strukturell og visuell dominans. Den nye boligen er i seg selv tilpasset omkringliggende bebyggelse, men bryter med områdets preg av eneboliger med underordnede tilleggsbygg i mindre skala på én og samme eiendom.

Den aktuelle bygningen er ifølge SEFRAK-registeringen oppført i tidsrommet 1900-1924. Det er svært viktig å ta vare på eldre bebyggelse i et kulturmiljø, av flere grunner, blant annet:

- Historisk verdi: Eldre bygninger forteller om lokal historie, utvikling og tradisjoner.
- Identitet og særpreg: De gir området karakter og bidrar til stedets unike uttrykk.
- Arkitektoniske kvaliteter: Mange eldre bygg har håndverk og detaljer som er vanskelig å gjenskape i dag.
- Helhetlig miljø: Bevaring sikrer sammenheng i bebyggelsesstruktur og skala.

Tiltaket innebærer riving av en eldre bygning med verneverdi. Kommunedirektøren legger til grunn at SEFRAK-registreringen ikke i seg selv innebærer formelt vern, men at den er et viktig kunnskapsgrunnlaget.

I henhold til kommuneplanens § 13 2 fremgår det uttrykkelig at: «*Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes. (…) Riving kan nektes.»*

SEFRAK-registreringen angir bygningens alder, og dette sammen med bygningens rolle i bygningsmiljøet og konsekvensene av erstatning med nytt volum, gir kommunen et rettslig grunnlag for å vurdere endringer / riving opp mot bestemmelsen. Det presiseres at SEFRAK alene ikke er avgjørende. Det avgjørende er summen av alder, miljøverdi og tiltakets konsekvenser.

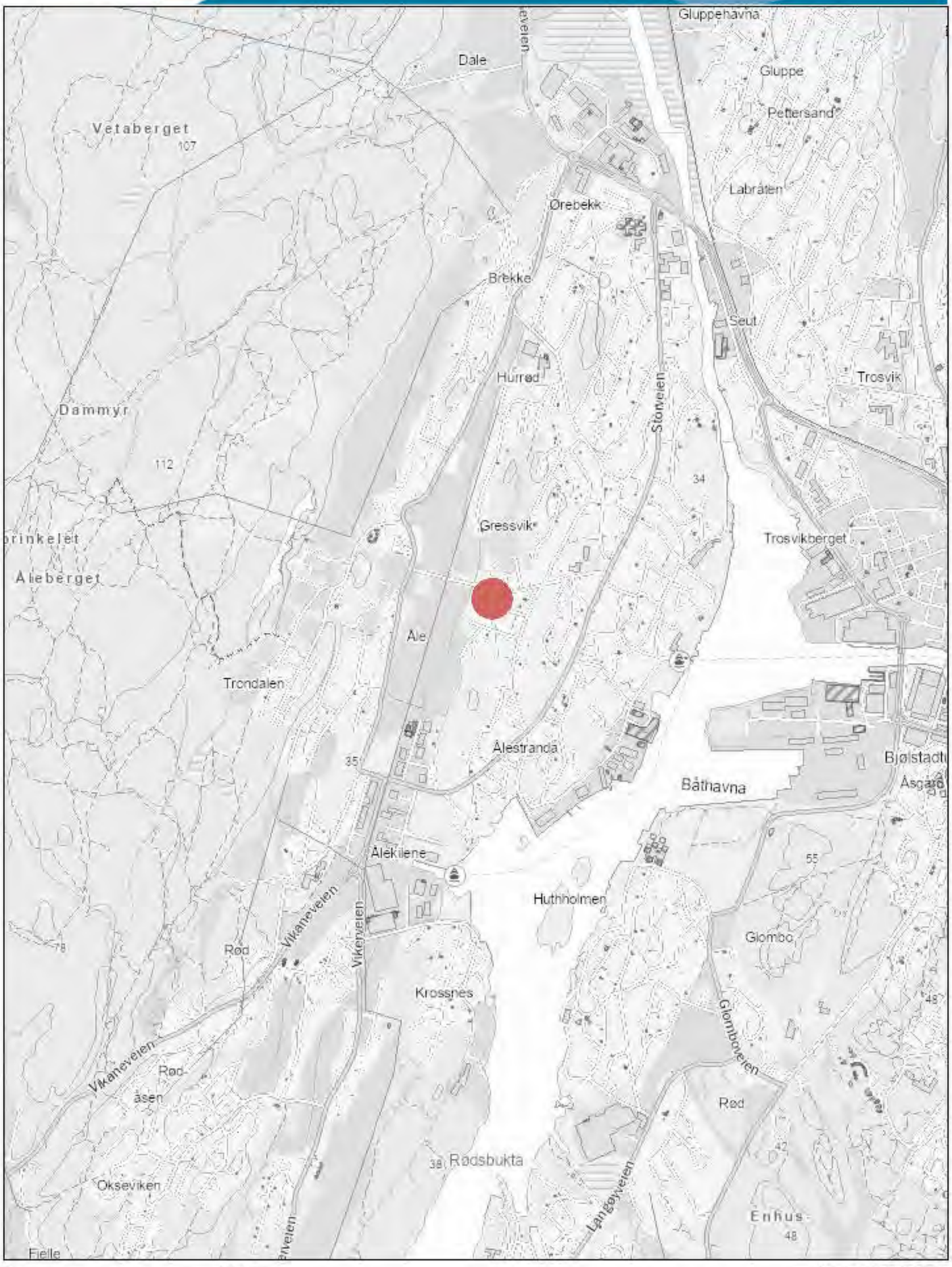
I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 13 skal verneverdi av annekset vurderes. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket vil føre til tap av kulturhistorisk miljøverdi, både på eiendommen og i det umiddelbare nærmiljøet, og at dette er et forhold kommuneplanens § 13 nettopp er ment å motvirke. Det vises også til uttalelse fra Byantikvaren som mener at «*Rivning av eksisterende anneks vil innebære tap av et identifisert kulturminne og et element i et godt bevart kulturmiljø. Tiltaket vil svekke både områdets historiske lesbarhet og kulturhistoriske verdi.»*

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at riving av det verneverdige annekset for oppføring av ny bolig vil medføre tap av kulturhistoriske miljøverdier, både på eiendommen og i nærområdet. Verdien er ikke bare knyttet til hovedbygningen, men til den samlede bebyggelsen og helheten på eiendommen. Annekset har et særpreg det er viktig å bevare, og bygningen bidrar til områdets karakter og historiske sammenheng.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om riving av eksisterende anneks og oppføring av ny bolig som omsøkt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 900 m

Målestokk 1:20 000

Dato 09.06.2026

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Haugeveien 15B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/8/41/0
Areal: 499 m²

Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-11

N

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

tegningsnr: **A01-Situasjonskart**

dato: **10.02.2026**

Rives
Eksisterende anneks

Målt grense	Sign: Geomatikk
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Konstruert grense	Overvannsledning
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Krokert grense	Avløp felles
Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning

MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad

www.linesolgaard.com
line@linesolgaard.com

Line Solgaard Arkitekter

Oppdragsgiver: Decim AS	Prosjekt: Haugeveien 15	Prosjektnr.: 25322	Tegningsnavn: Utomhusplan
	Prosjektadresse: Haugeveein 15 B, 1621 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 50/8/41	
	Tegningstatus: SØKNADSTEGNINGER		

Tegningsnr.:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
A100	10.02.2026	NT	MV
Format:	**Målestokk:**	**Revisjon:**	**Rev. dato:**
A3	As indicated		

Line Solgaard
Arkitekter

Fredrikstad kommune
v/ byggesaksavdelingen
Postboks 1405,
1602 Fredrikstad

26.02.2026

Rammesøknad

Tiltak:	Søknad om oppføring av ny enebolig og riving av eksisterende anneks
Adresse:	Haugeveien 15B, 1621 Fredrikstad
Gnr/ bnr:	50/8/41
Tiltakshaver:	Decim AS
Ansvarligsøker:	Line Solgaard Arkitekter AS
Vår kontaktperson:	Nikola Tucovic, nikola@linesolgaard.com, tlf. 45 13 47 84

På vegne av tiltakshaver Decim AS søkes det om riving av eksisterende anneks og oppføring av en ny, fullverdig bolig på tomten i Haugeveien 15B. Den nye boligen etableres med ny adkomst fra Theodor Josefsens vei. Tiltaket bygger videre på eksisterende bygningsfotavtrykk, men utvides noe mot sør og vest. Fasader prosjekteres med trekledning og taktekking med takstein.

Gjeldene planer:

Kommuneplan	Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Status	Vedtatt 15.06.2023
Formål	1001- Bebyggelse og anlegg
Reguleringsplan	Området er ikke regulert
Areal	498,6 m^2

Eksisterende situasjon

Tomten er flat og ligger i et etablert småhusområde på Gressvik. På eiendommen står det i dag en enebolig, et anneks samt et uthus. Dagens adkomst i nord fra Haugeveien. Dagens utearealer består av gressplen og gruslagte flater.

Begrunnelse for tiltaket

Tiltaket ligger i et område som over tid er utbygget og fortettet, med en variert småhusstruktur fra tidlig 1900-tall og frem til nyere tid. Området preges av tradisjonell trehusbebyggelse i 1-2 etasjer, med saltak takoppletter og grunnmur.

Tiltakshaver ønsker å erstatte dagens anneks med en bolig som er godt tilpasset stedets karakter og bebyggelsesstruktur. Den nye eneboligen viderefører uttrykk, volum og takform fra eksisterende bebyggelse, og bidrar til en helhetlig og stedstilpasset fortetting.

Bygget tar opp arkitektoniske prinsipper som er typiske i nærområdet, både når det gjelder volumoppbygging, materialbruk og høyder. Det legges vekt på et harmonisk og estetisk godt tilpasset tiltak.

Unntak fra plankrav – jf. kommuneplanens arealdel (KPA) pkt. 2.5
a) Tiltak som kan ha mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig, eksempelvis:

- *Utvikling av eksisterende småhusområder hvor stedskarakter, bebyggelses- og tomtestruktur, samt bygningstypologi, opprettholdes. Boligene må ligge i arealer satt av til byggeformål.*

Tiltaket innebærer riving av eksisterende anneks og oppføring av ny enebolig. Eksisterende anneks er godkjent som boenhet i dag, og tiltaket medfører dermed ikke etablering av nye boenheter eller vesentlig endret bruk av eiendommen.

Tiltaket vurderes heller ikke å vanskeliggjøre en eventuell fremtidig regulering av området.

Videre viderefører tiltaket områdets bebyggelsesstruktur, tomteinndeling og bygningstypologi. Volum, høyde, takform og materialbruk er tilpasset eksisterende småhusbebyggelse, og stedets karakter opprettholdes.

Forholdet til viktige allmenne hensyn anses ivaretatt gjennom god stedstilpasning, videreføring av områdets visuelle kvaliteter og en skånsom tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsesstruktur
Tiltaket ligger ikke innenfor registrerte hensynssoner. Likevel er det i prosjekteringen lagt særlig vekt på stedstilpasning, da nærområdet har et tydelig arkitektonisk særpreg og inneholder flere SEFRAK-registrerte (Gull list) bygninger.

Den nye eneboligen viderefører og forsterker eksisterende bebyggelsesstruktur på tomten. Utformingen er tilpasset omkringliggende bebyggelse når det gjelder volum, høyde, takform, materialbruk og orientering. Tiltaket knytter seg dermed naturlig til nærmiljøets struktur og skala, og bidrar til en helhetlig utvikling av området.

Bebyggelsen i nærområdet fremstår som relativt homogen når det gjelder uttrykk, takformer og tomtestruktur. Området består i hovedsak av eneboliger med tilhørende sekundærbygg, som anneks, garasjer og uthus. Det finnes flere SEFRAK-registrerte bygninger (gulllistede) i nærområdet, noe som har lagt viktige føringer for utformingen av det omsøkte tiltaket. Det er derfor lagt stor vekt på at den nye boligen skal tilpasses områdets stedskarakter gjennom bevisst materialbruk, volumoppbygging og takform.

Line Solgaard
Arkitekter

Indetitetsbærere i nærområde

1. Haugeveien 19 (50/124)
Saltak med takarker i flukt med fasade og gesims.
Fasade med liggende og stående kledning og ornamentikk.
Fine detaljer rundt sprossevinduer og vindskier.

2. Haugeveien 17 (50/125)
Saltak med takarker i flukt med fasade og med sprang i gesims.
Fasade med stående kledning og ornamentikk.
Fine detaljer på fasaden, rundt vinduer og vindskier.

3. Theodor Josefsens vei 6 (50/8/43)
Saltak uten takark.
Fasade med stående kledning og ornamentikk.
Fine detaljer rundt sprossevinduer og vindskier.

4. Kirkebyveien 8 (50/65)
Saltak med takarker i flukt med fasade, med sprang i gesims.
Fasade med stående kledning og ornamentikk.
Fine detaljer rundt sprossevinduer og vindskier.

Line Solgaard
Arkitekter

Utnyttelse og plassering

Eksisterende bebygd areal (BYA) på tomten er ca. 138 m², tilsvarende 28 % utnyttelse. Det omsøkte tiltaket gir et BYA på ca. 189 m², tilsvarende 38 % tomteutnyttelse. Til orientering varierer utnyttelsen i nærområdet mellom ca. 21–33 %. Det vises til vedlagt tegninger A450 og A451 for ytterligere informasjon.

Bygget plasseres som en videreføring av dagens anneks, tett mot nabogrense i øst mot Kirkebyveien 6 (gnr./bnr. 50/8/39) og nabo i nordøst Haugeveien 13 (50/348). Signerte avstandserklæringer/nabosamtykker vedlegges denne søknaden.

I henhold til veglova § 29 er byggegrensen langs kommunal veg 15 meter målt fra vegens senterlinje, dersom annet ikke er fastsatt i plan. Omsøkt tiltak er plassert ca. 11 meter fra senterlinjen til kommunal veg, og avviker dermed fra lovens generelle byggegrense. Det redegjøres med dette for unntak fra generell byggegrense etter Vegloven Kapitel V. §29.
Begrunnelse:

1. Lav trafikkbelastning
   Vegen fremstår som en lokal boligveg med begrenset trafikkmengde. Omsøkt plassering vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for trafikksikkerhet, fremkommelighet eller kommunens drift og vedlikehold av vegen.
2. Tilpasning til eksisterende byggelinje
   Bebyggelsen i nærområdet er gjennomgående plassert tett opp mot eller med begrenset avstand til kommunal veg. Tiltaket viderefører dermed en etablert byggelinje og er i samsvar med områdets bebyggelsesstruktur.

For øvrig informasjon se vedlagt situasjonsplan for målsatte fasadelengder, byggets plassering samt avstand til nabobygg.

Høyder

Tiltaket plasseres i et hovedsakelig flatt terreng og medfører ikke vesentlig skygge- eller dagslystap for omkringliggende eiendommer. Boligens første etasje etableres på omtrent samme nivå som dagens anneks, med et mindre trappeløp ved inngangspartiet. Takform og byggehøyder er nøye tilpasset eksisterende bebyggelse og omgivelsene.

Ettersom området ikke er regulert, skal boligen prosjekteres ihht. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4. Maksimal tillatt byggehøyde er henholdsvis 9,0 m mønehøyde og 8,0 m gesimshøyde.

Tiltaket har følgende høyder:

- Mønehøyde: 7,3 m over gjennomsnittlig planert terreng

- Gesimshøyde: 5,1 m over gjennomsnittlig planert terreng

Line Solgaard
Arkitekter

Parkering og adkomst
Eiendommen ligger utenfor byområdet. For eneboliger i dette området stilles det krav om minimum 1 parkeringsplass per boenhet. Dette kravet ivaretas ved etablering av egen biloppstillingsplass på tomten, plassert parallelt med Theodor Josefsens vei, med tilfredsstillende snumulighet innenfor eiendommens grenser. Ny adkomst etableres fra Theodor Josefsens vei, mens dagens adkomst til eksisterende bolig videreføres. Sykkelparkering løses i sportsbod i eksisterende uthus på tomten.

Uteoppholdsareal og vegetasjon
Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner bevares i størst mulig grad. Det planlegges beplantning med nye epletrær ettersom eksisterende trær er gamle og i dårlig tilstand.
Utearealene opparbeides med:

- gressplen og gode uteoppholdsarealer mot vest
- markterrasse mot sør i tilknytning til boligen
- gressarmert/ permeabel flate for eventuell gjesteparkering
- gruslagt adkomstvei

Kravet til totalt uteoppholdsareal (min. 80 m² per boenhet) oppfylles med god margin.

Radon
Tomten ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Tiltaket vil bygges iht. krav i Teknisk forskrift om radonsikring.

Overvann
Tomteforholdene vurderes som lite egnet for lokal fordrøyning, men tiltaket prosjekteres i tråd med tretrinnsstrategien:

1. Infiltrasjon og forsinkelse
2. Fordrøyning
3. Trygg avledning til resipient

Overvann håndteres lokalt gjennom vegetasjon og permeable flater. Endelig overvannsprosjektering ansvarsbelegges ved søknad om igangsettingstillatelse.

Vann og avløp
Eiendommen er i dag tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Den nye boligen vil kobles til eksisterende ledningsnett og videreføre etablert tilknytning.

Støy
Tomten er ikke støyutsatt.

Line Solgaard
Arkitekter

Renovasjon

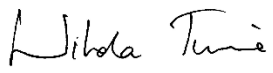
Eksisterende renovasjonsløsning er plassert ved avkjørselen i nord og er lett tilgjengelig for renovasjonsbil. Denne løsningen videreføres også etter gjennomføring av tiltaket, og sikrer tilfredsstillende adkomst og håndtering av avfall for den nye boligen.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet og det er ikke mottatt merknader.

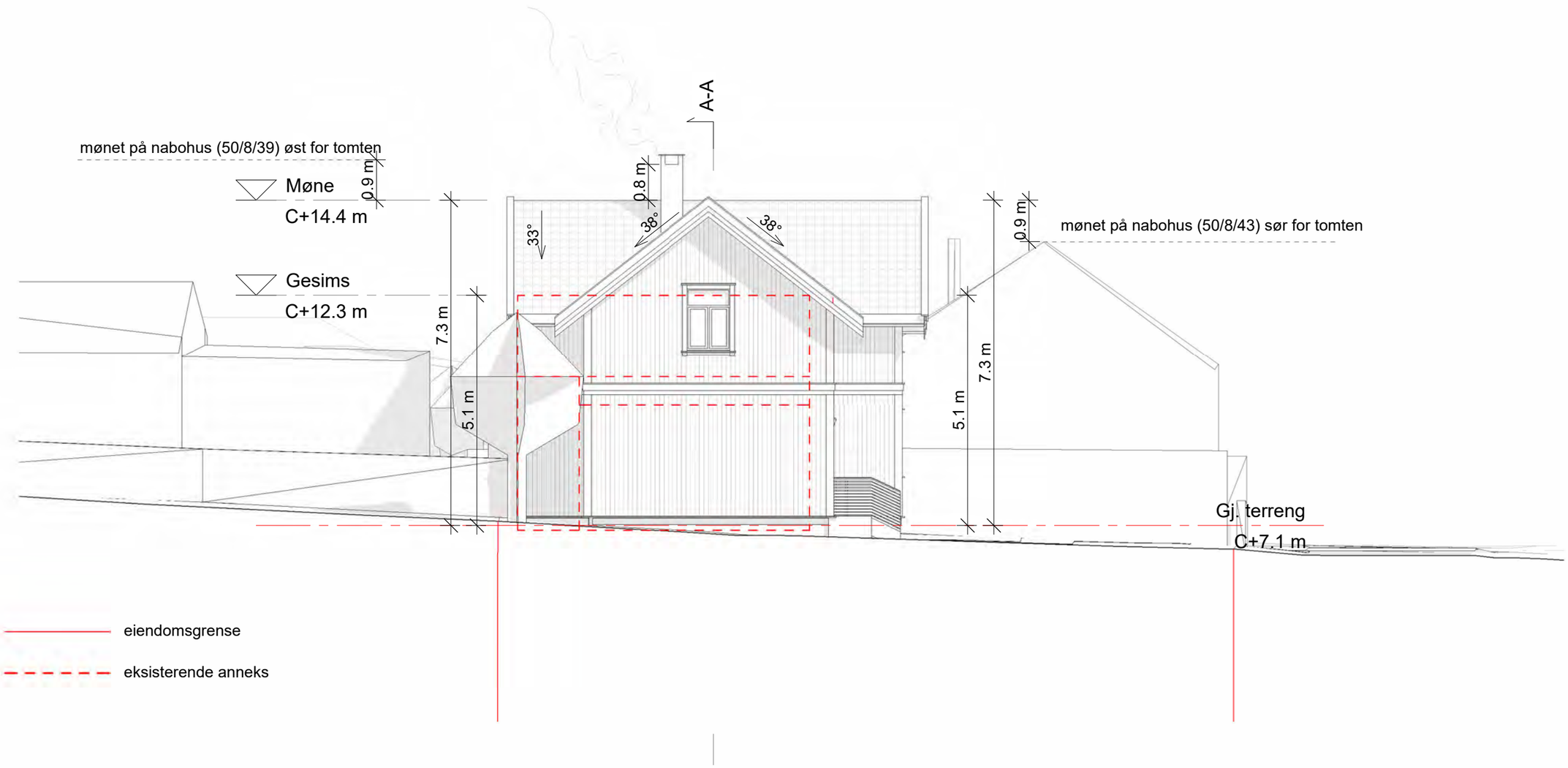
Dersom det er noe ufullstendig eller uklart bes de ta kontakt med undertegnede på telefon eller e-post.

Vennlig hilsen,



NIKOLA TUCOVIC
Prosjektleder/ M.Arch.
nikola@linesolgaard.com / +47 451 34 784

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad
linesolgaard.com / +47 918 86 437



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad

www.linesolgaard.com
line@linesolgaard.com

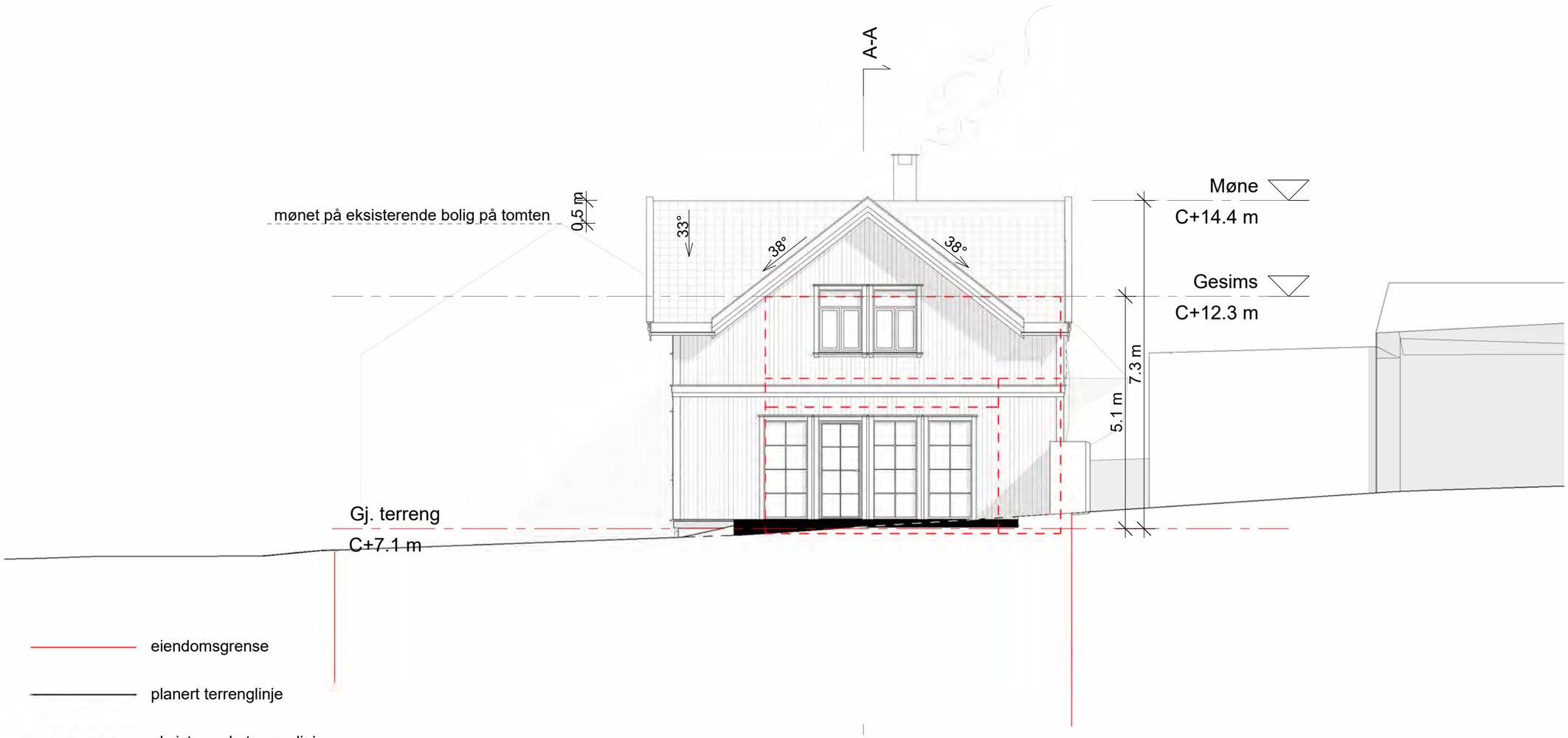
Line Solgaard Arkitekter

Oppdragsgiver:
Decim AS

Prosjekt:	Prosjektnr.:
Haugeveien 15	25322
Prosjektadresse:	**Gnr./Bnr.:**
Haugeveein 15 B, 1621 Fredrikstad	50/8/41
Tegningstatus:	
SØKNADSTEGNINGER	

Tegningsnavn:
Fasade Nord

Tegningsnr.:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
A321	10.02.2026	NT	MV
Format:	**Målestokk:**	**Revisjon:**	**Rev. dato:**
A3	1 : 100		



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

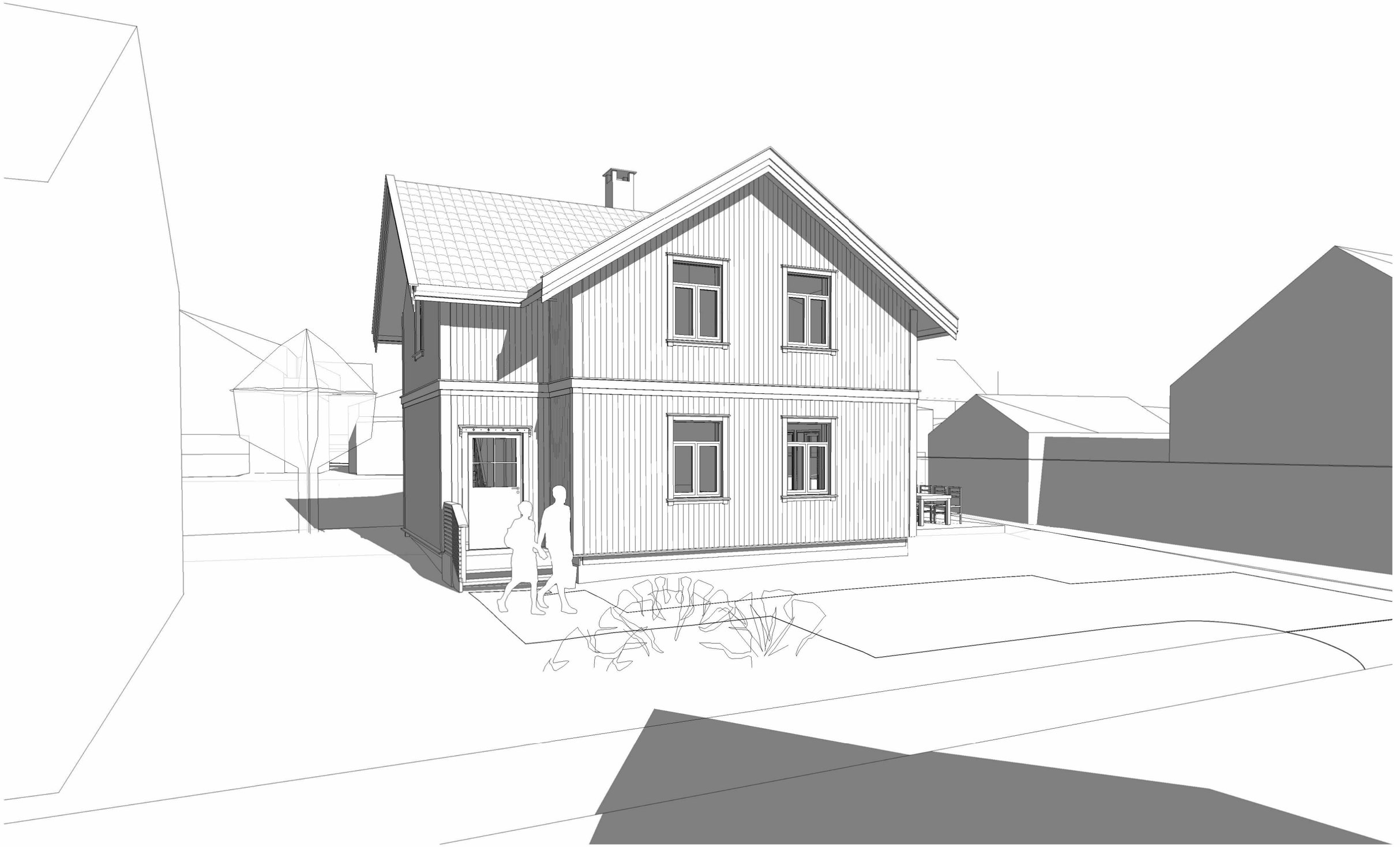
Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad

www.linesolgaard.com
line@linesolgaard.com

Line Solgaard Arkitekter

Oppdragsgiver: Decim AS			
Prosjekt: Haugeveien 15	Prosjektnr.: 25322		
Prosjektadresse: Haugeveein 15 B, 1621 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 50/8/41		
Tegningsstatus: SØKNADSTEGNINGER			

Tegningsnavn: Fasade Sør			
Tegningsnr.: A322	Dato: 10.02.2026	Tegnet av: NT	Kontrollert av: MV
Format: A3	Målestokk: 1 : 100	Revisjon:	Rev. dato:



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad

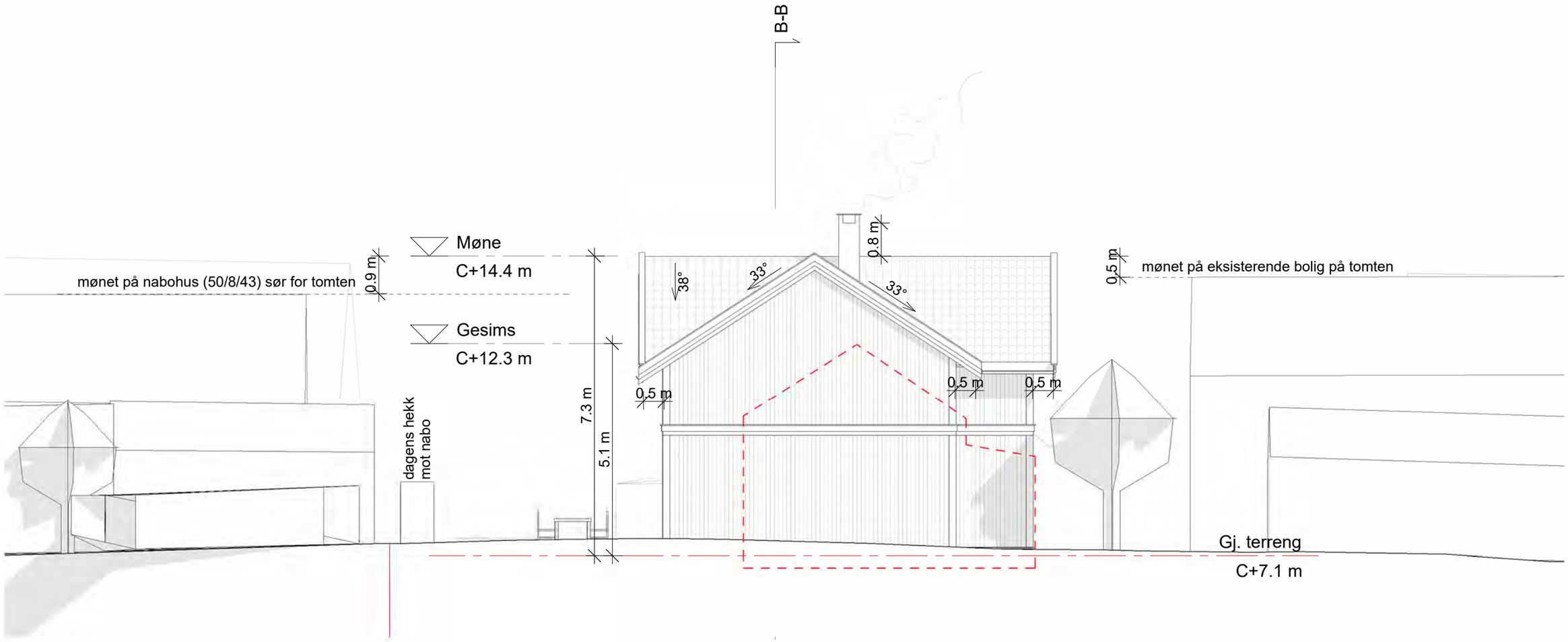
www.linesolgaard.com
line@linesolgaard.com

Line Solgaard Arkitekter

Oppdragsgiver:	Decim AS

Prosjekt:	Haugeveien 15	Prosjektnr.:	25322
Prosjektadresse:	Haugeveein 15 B, 1621 Fredrikstad	Gnr./Bnr.:	50/8/41
Tegningstatus:	SØKNADSTEGNINGER		

Tegningsnavn:	Perspektiv		
Tegningsnr.:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
A401	10.02.2026	NT	MV
Format:	Målestokk:	Revisjon:	Rev. dato:
A3	1 : 50		



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad

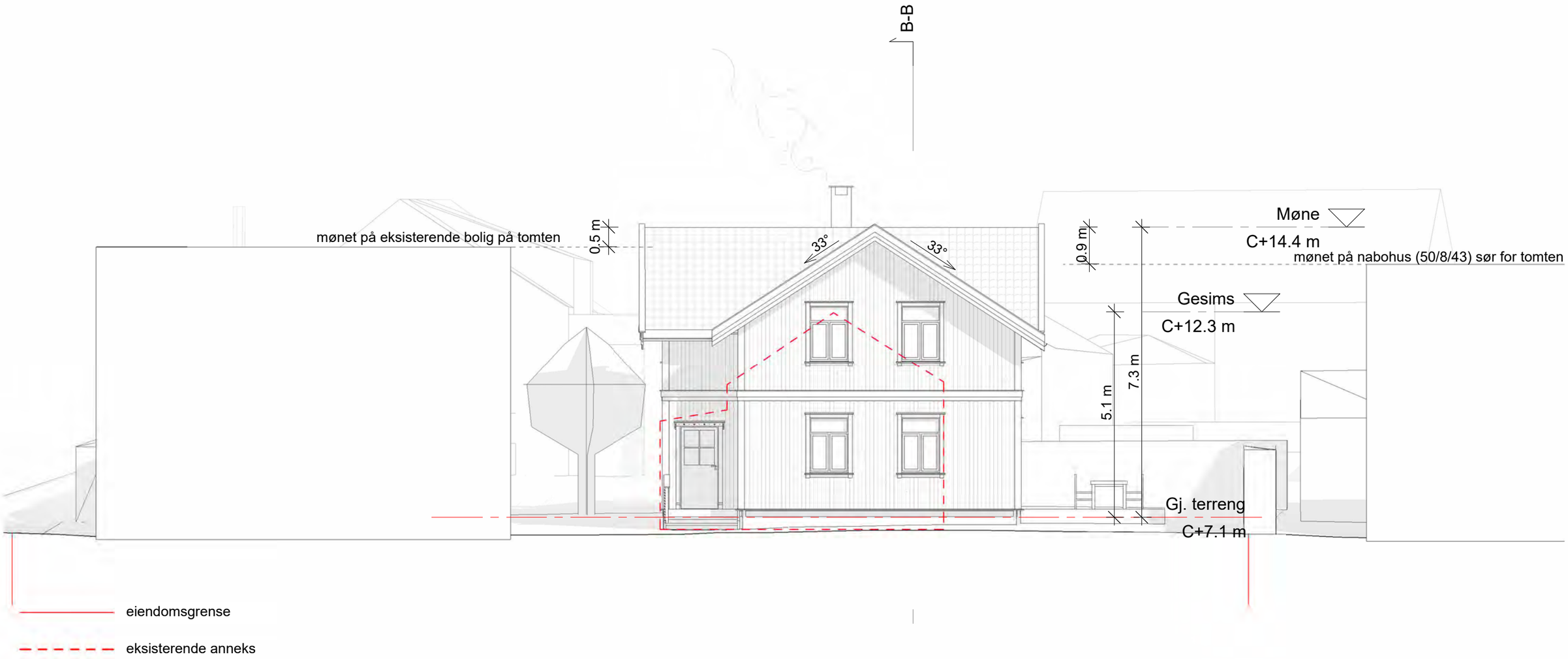
www.linesolgaard.com
line@linesolgaard.com

Line Solgaard Arkitekter

Oppdragsgiver:
Decim AS

Prosjekt:	Prosjektnr.:
Haugeveien 15	25322
Prosjektadresse:	Gnr./Bnr.:
Haugeveein 15 B, 1621 Fredrikstad	50/8/41
Tegningstatus:	
SØKNADSTEGNINGER	

Tegningsnavn:			
Fasade Øst			
Tegningsnr.:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
A324	10.02.2026	NT	MV
Format:	Målestokk:	Revisjon:	Rev. dato:
A3	1 : 100		



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

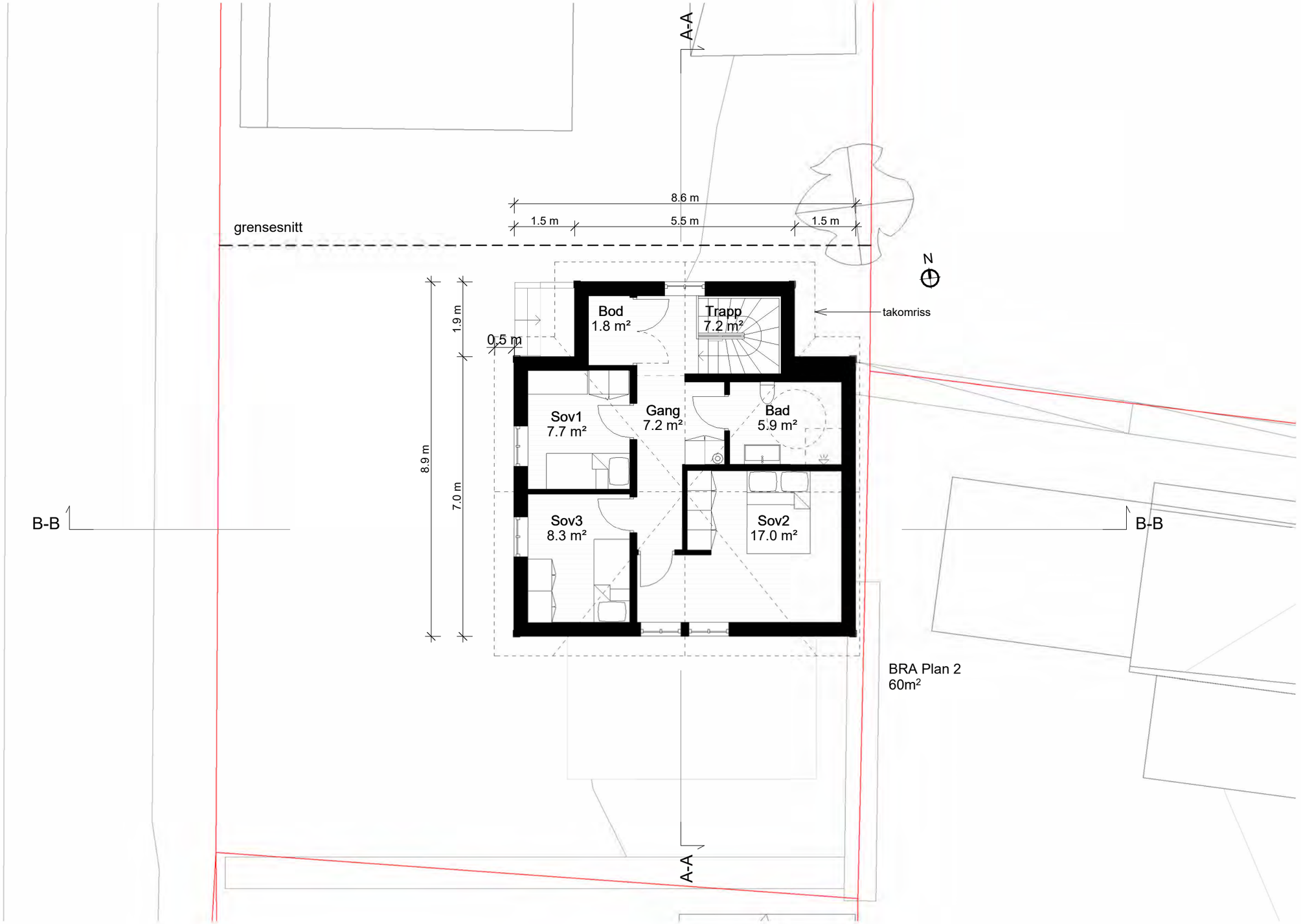
Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad

www.linesolgaard.com
line@linesolgaard.com

Line Solgaard Arkitekter

Oppdragsgiver: Decim AS			
Prosjekt: Haugeveien 15	Prosjektnr.: 25322		
Prosjektadresse: Haugeveein 15 B, 1621 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 50/8/41		
Tegningstatus: SØKNADSTEGNINGER			

Tegningsnavn: Fasade Vest			
Tegningsnr.: A323	Dato: 10.02.2026	Tegnet av: NT	Kontrollert av: MV
Format: A3	Målestokk: 1 : 100	Revisjon:	Rev. dato:



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad

www.linesolgaard.com
line@linesolgaard.com

Line Solgaard Arkitekter

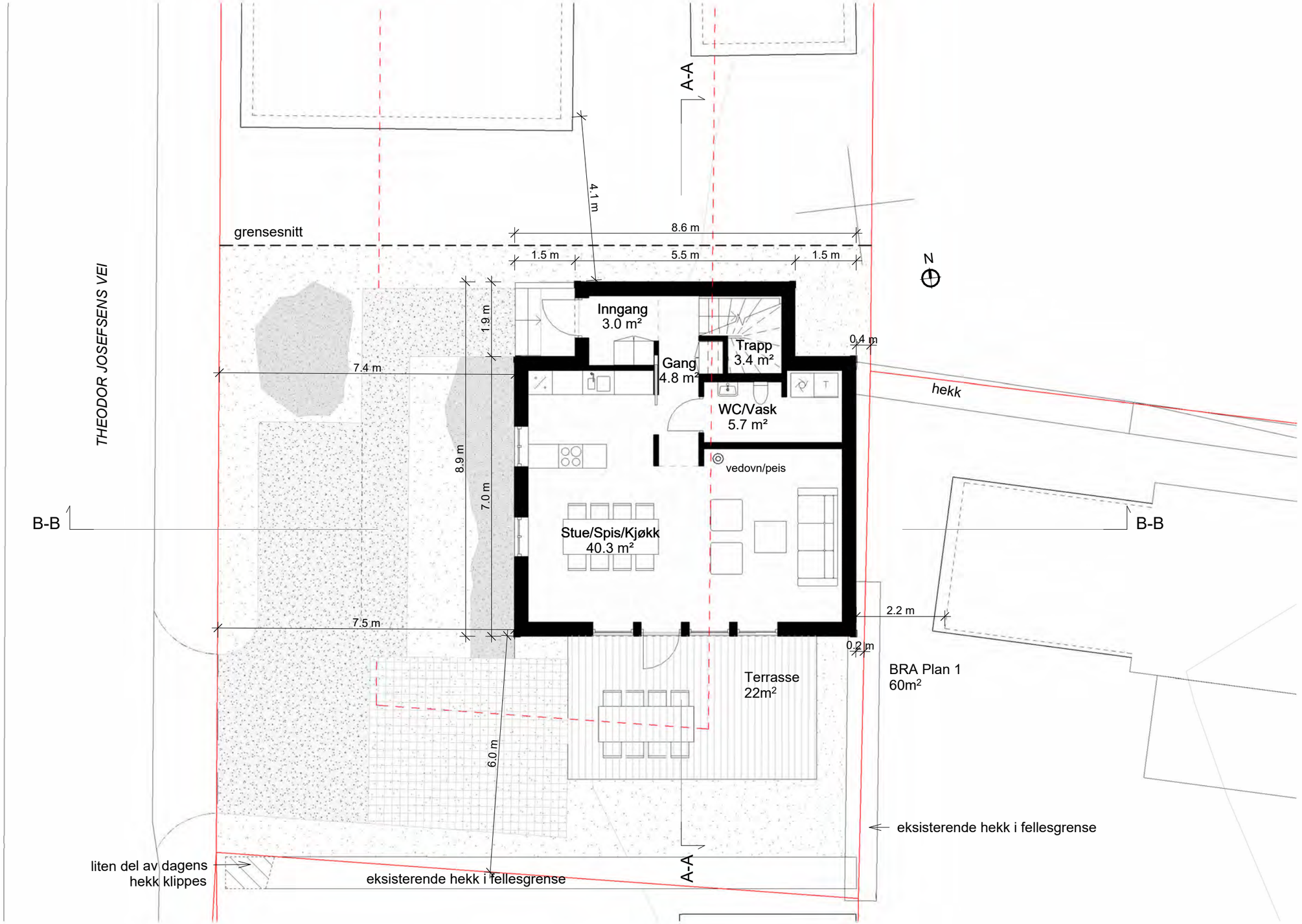
Oppdragsgiver:
Decim AS

Prosjekt:	Prosjektnr.:
Haugeveien 15	25322
Prosjektadresse:	**Gnr./Bnr.:**
Haugeveein 15 B, 1621 Fredrikstad	50/8/41

Tegningstatus:
SØKNADSTEGNINGER

Tegningsnavn:
Plan 2

Tegningsnr.:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
A122	10.02.2026	NT	MV
Format:	**Målestokk:**	**Revisjon:**	**Rev. dato:**
A3	1 : 100		



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad

www.linesolgaard.com
line@linesolgaard.com

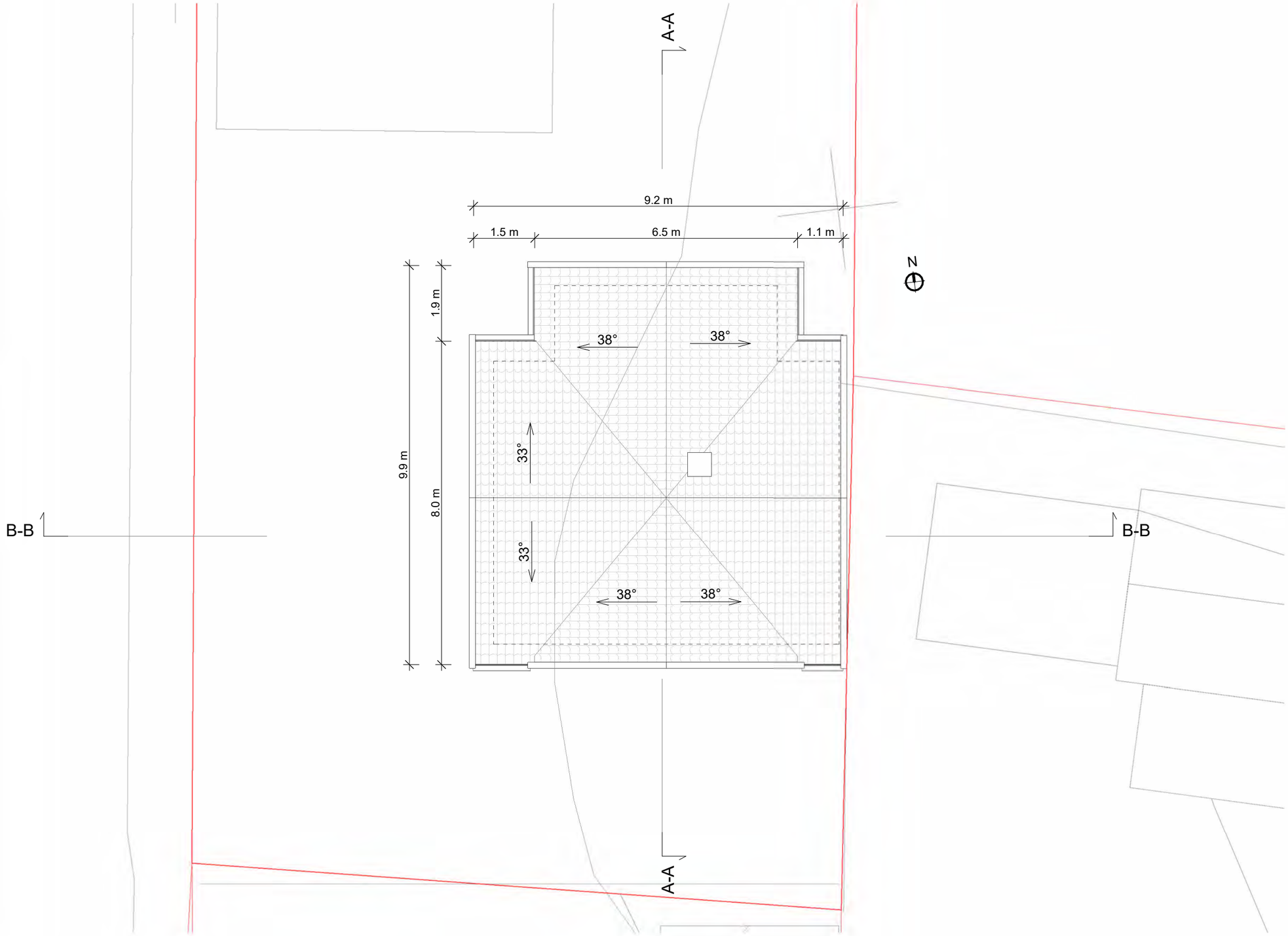
Line Solgaard Arkitekter

Oppdragsgiver: Decim AS

Prosjekt:	Prosjektnr.:
Haugeveien 15	25322
Prosjektadresse:	**Gnr./Bnr.:**
Haugeveein 15 B, 1621 Fredrikstad	50/8/41
Tegningstatus:	
SØKNADSTEGNINGER	

Tegningsnavn: Plan 1

Tegningsnr.:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
A121	10.02.2026	NT	MV
Format:	**Målestokk:**	**Revisjon:**	**Rev. dato:**
A3	1 : 100		



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad

www.linesolgaard.com
line@linesolgaard.com

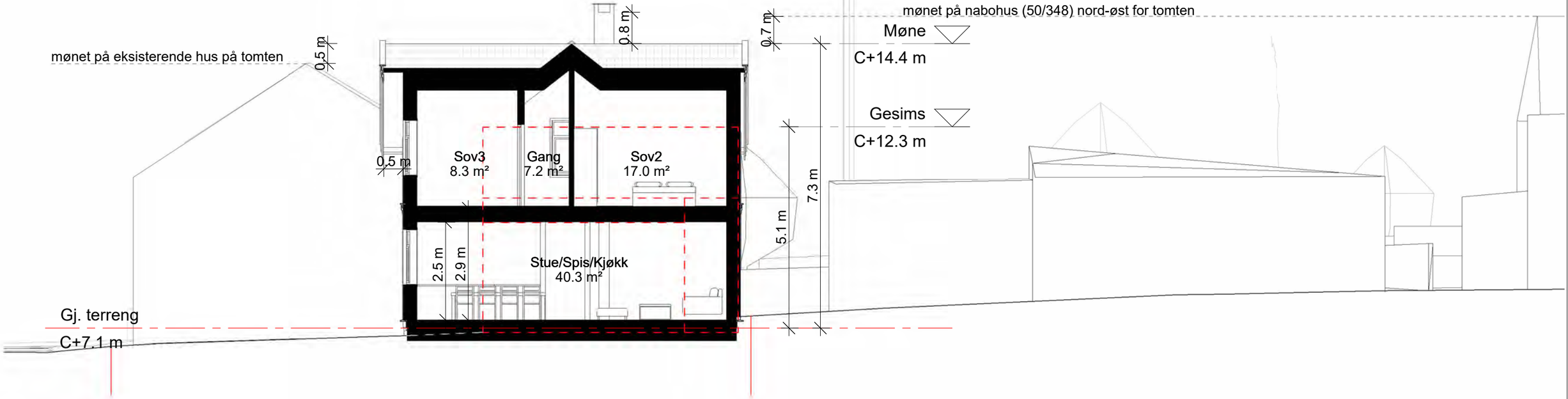
Line Solgaard Arkitekter

Oppdragsgiver:
Decim AS

Prosjekt:	Prosjektnr.:
Haugeveien 15	25322
Prosjektadresse:	**Gnr./Bnr.:**
Haugeveein 15 B, 1621 Fredrikstad	50/8/41
Tegningstatus:	
SØKNADSTEGNINGER	

Tegningsnavn:			
Takplan			
Tegningsnr.:	**Dato:**	**Tegnet av:**	**Kontrollert av:**
A123	10.02.2026	NT	MV
Format:	**Målestokk:**	**Revisjon:**	**Rev. dato:**
A3	1 : 100		

A-A



- eiendomsgrense
- planert terrenglinje
- eksisterende terrenglinje
- eksisterende anneks

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad

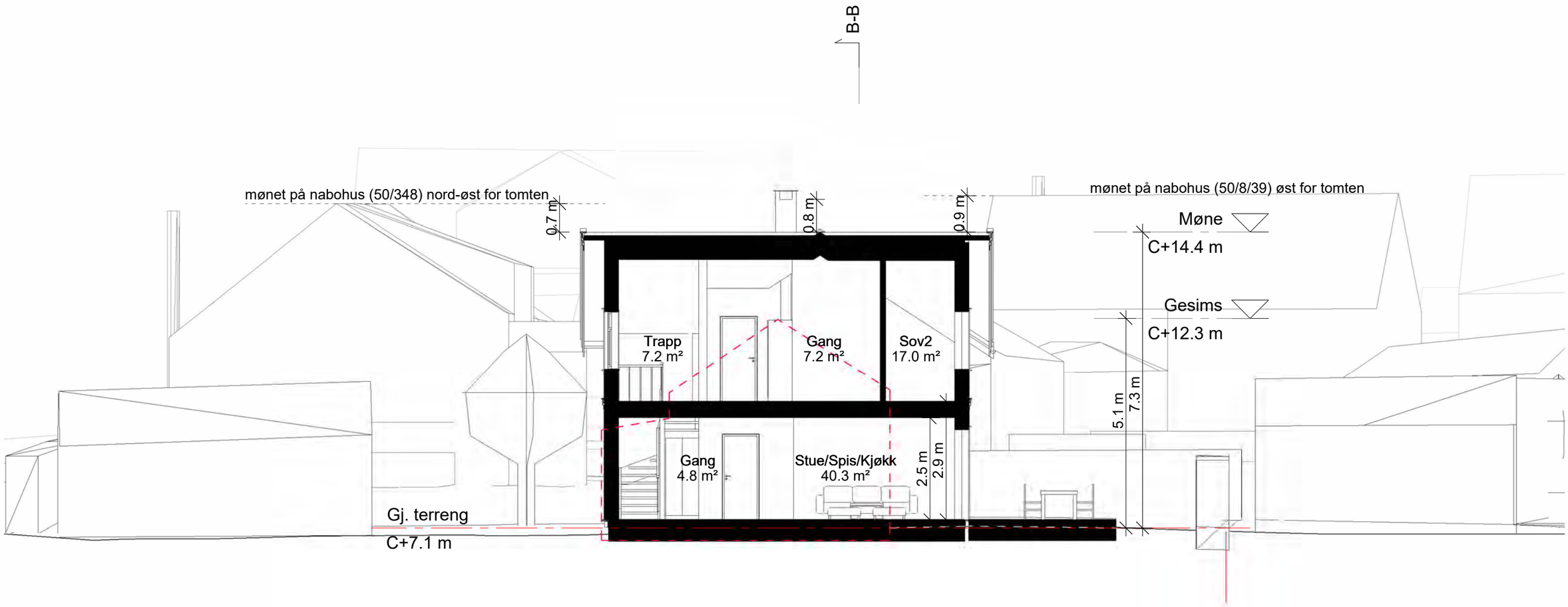
www.linesolgaard.com
line@linesolgaard.com

Line Solgaard Arkitekter

Oppdragsgiver:
Decim AS

Prosjekt:	Prosjektnr.:
Haugeveien 15	25322
Prosjektadresse:	Gnr./Bnr.:
Haugeveein 15 B, 1621 Fredrikstad	50/8/41
Tegningstatus:	
SØKNADSTEGNINGER	

Tegningsnavn:			
Snitt B-B			
Tegningsnr.:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
A222	10.02.2026	NT	MV
Format:	Målestokk:	Revisjon:	Rev. dato:
A3	1 : 100		



eiendomsgrense

planert terrenglinje

eksisterende terrenglinje

eksisterende anneks

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Trosvikstranda 16, 1608 Fredrikstad

www.linesolgaard.com
line@linesolgaard.com

Line Solgaard Arkitekter

Oppdragsgiver: Decim AS

Prosjekt:	Prosjektnr.:
Haugeveien 15	25322
Prosjektadresse:	Gnr./Bnr.:
Haugeveein 15 B, 1621 Fredrikstad	50/8/41
Tegningstatus: SØKNADSTEGNINGER	

Tegningsnavn: Snitt A-A

Tegningsnr.:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
A221	10.02.2026	NT	MV
Format:	Målestokk:	Revisjon:	Rev. dato:
A3	1 : 100		

Kartutsnitt med oversikt over SEFRAK-resisterte hus i umiddelbar nærhet

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2021/14699
Dokumentnr.: 100
Løpenr.: 145313/2026
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	74/26

Forslag til detaljregulering for Toresvei - arealplanID 1217 - Borge
Høring og offentlig ettersyn
Forslagsstiller: Odd Amundsen

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Forslag til detaljregulering for Toresvei, arealplanID 1217, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Sammendrag
Planområdet ligger ved tettstedet Veel i Torsnes. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for både konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse på et område som er avsatt til fremtidig boligutbygging i kommuneplanens arealdel (B36).

Planutvalget har, ved behandlingen av planinitiativet i 2022, lagt føringer for håndtering av støybelastning, stedstilpasning, bygningstypologi, terrengbehandling, variert boligsammensetning, trygg skolevei og medvirkning og involvering fra nærmiljøet.

Plangrepet inneholder interesseavveininger mellom den foreslåtte utbyggingen og hensyn til blant annet nyere tids kulturminner, natur, landskap, terreng, arkitektur, støyforhold, bokvalitet og eksisterende bebyggelse. Kommunedirektøren mener planforslaget kunne vært noe tydeligere med tanke på arkitektoniske kvaliteter, hensyn til naboer, og å begrense terrenginngrep.

Den foreslåtte utbyggingen anses ellers å være i tråd med kommuneplanens arealdel og dens langsiktige målsetting om fordelingen av boligutbyggingen mellom byområdet, tettstedene og lokalsentra (60/30/10).

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Plankart datert 12.06.2023 sist revidert 13.04.2026
3 Reguleringsbestemmelser datert 07.07.2023, sist revidert 20.05.2026
4 Planbeskrivelse datert 07.07.2023, sist revidert 20.05.2026
5 Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 16.05.2023, sist revidert 19.03.2026
6 Trafikkanalyse datert 30.11.2022, sist revidert 30.06.2023
7 Renovasjonsteknisk plan datert 12.06.2023, sist revidert 16.06.2025
8 Støyrapport datert 25.01.2023, sist revidert 18.01.2024
9 Illustrasjonsplan-utomhusplan, snitt og 3D-illustrasjoner datert 28.11.2022, sist revidert 13.04.2026

10 VA-plan og brannvannsdekning datert 16.02.2023, sist revidert 17.03.2026
11 Redegjørelse for overvann datert 27.02.2023, sist revidert 17.03.2026
12 Teknisk plan for kryss fv. 107 Torsnesveien - Toresvei
13 Mobilitetsplan datert 05.07.2023, sist revidert 19.03.2026
14 Rapport om støy fra skytebanen datert 15.11.2024
15 Varslingsmateriale datert 01.06.2022
16 Kopier av merknader til varsel om oppstart datert 07.07.2023
17 Sammendrag og kommentarer av merknader til varsel om oppstart datert 01.08.2022, sist revidert 19.03.2026

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2021/14699.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planarbeidet
Grunneier og forslagsstiller, Odd Amundsen, ønsker å legge til rette for boligutbygging på et område som er avsatt til fremtidig boligutbygging i kommuneplanens arealdel (B36).

Overordnet planstatus
Foruten *Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018* er det en rekke underliggende regionale temaplaner som legger føringer for planlegging i fylket, se delkapittel 4.1 i planbeskrivelsen (vedlegg 4) for en oversikt over aktuelle regionale temaplaner.

Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030 vedtatt 26.04.2018
Samfunnsdelen har følgende visjon: «Den lille verdensbyen». Innsatsområder er sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Dette knyttes til å leve, å skape og å møte framtiden. Til hvert innsatsområde er det definert mål og strategier. Blant de mest relevante målene er «alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn», «Fredrikstad er en grønn by, hvor ansvarlig produksjon og forbruk prioriteres», og «Fredrikstad er en kompakt by der klimavennlig transport, og nye og eksisterende bygg bidrar til å løse klimautfordringene». Planen beskriver også overordnede strategier for all arealplanlegging i Fredrikstad kommune.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 15.06.2023
Kommuneplanen har en målformulering om at «Gjennom innsatsområdene å leve, å skape og å møte framtiden i Fredrikstad, skal kommuneplanens arealdel bidra til at Fredrikstad ikke bare skal være en by i vekst, men en by som vokser på en bærekraftig måte».
I tråd med fylkesplanen Østfold mot 2050 skal arealbruken per innbygger reduseres. Kommuneplanen har lagt til grunn en fortettingsstrategi som innebærer at 60 % av boligbyggingen skal skje innenfor byområdet, 30 % innenfor tettsteder og 10 % innenfor lokalsentra. Arealdelen fastslår også følgende føringer for arealer innenfor lokalsentra:
- Vi legger til rette for noe vedlikeholdsutbygging i lokalsentre med skolekapasitet der det er kommet innspill til nye boligområder, det vil si Manstad, Slevik og Torsnes.
- Videre legger vi til rette for større variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Dette for å redusere arealbruk per bolig og for å skape et tilbud av boliger for alle livsfaser.
- Annen fortetting med boliger utenfor tettstedet begrenses.
I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt som fremtidig boligbebyggelse (B36).

Kommuneplanen stiller krav til at fortetting skal skje med kvalitet. Videre sier planen at områder med småskala bebyggelse i og utenfor sentrum skal utvikles på stedenes egne premisser. Det er innført følgende bestemmelse:
7.1.d) Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Det er også innført krav til uteoppholdsarealer både med hensyn til størrelse og kvalitet. Utenfor byområdet er det krav om at alle boliger skal ha privat uteplass og at det samlet skal være minimum 80 kvm uteoppholdsareal per boenhet, fordelt på minimum 30 kvm felles og 40 kvm offentlig tilgjengelig. De offentlige uteoppholdsarealene skal være tilgjengelige for allmenheten. For områder med mer enn tre boenheter stiller planen krav om sandlekeplass på minimum 100 kvm med kort gangavstand til bolig (KPA 12.4).

Som et ledd i arbeidet med å redusere bruk av privatbil er det innført maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Kravet er at det skal være maksimalt 1,2 og minimum 0,5 bilparkeringsplasser per boenhet. Det er også krav om at det skal være minimum 0,1 parkeringsplass per boenhet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Kravet til sykkelparkering er minimum 2 plasser for leiligheter større enn 50 kvm bruksareal (BRA) og for eneboliger. Sykkelparkering skal plasseres på terreng, i første etasje eller i parkeringskjeller. Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg og minst 5 prosent av plassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.

Kommuneplanen legger også føringer om at det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan som godkjennes av kommunen før reguleringsplanen kan vedtas.
Utenfor byområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet være dokumentert før oppstart av reguleringsplan (KPA 4.2).

For øvrig gir følgende kommunalt planverk føringer for planarbeidet:

- Kommunedelplan for klima (2019-2030)
- Hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg
- Trafikksikkerhetsplan (2023-2026)
- Overvannsrammeplan (2007)
- Veinorm, Fredrikstad kommune (2016)
- Kommunedelplan for naturmangfold – handlingsplan 2022-2026
- Kommunedelplan for Aktive Liv
- Kulturminneplan 2023-2035

Se planbeskrivelsen delkapittel 4.1.7-4.1.14 for nærmere beskrivelse av disse.

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner i eller i nærheten av planområdet. Det er ingen pågående reguleringsplanarbeider i nærheten av planområdet.

Delkapittel 4.3 i planbeskrivelsen gir en oversikt over relevante statlige planretningslinjer.

<u>Tidligere vedtak i saken</u>
Planutvalget hadde planinitiativet for Toresvei oppe til behandling i sitt møte 07.04.2022 (utvalgssaksnr. 34/22). I vedtaket stilte planutvalget seg bak planinitiativet og anbefalte oppstart av detaljregulering under følgende føringer og forutsetninger for planarbeidet, sitat:

- Det forutsettes at kommuneplanens arealdel følges.
- Området er støyutsatt, det må jobbes med å sikre tilstrekkelige støyforhold på en måte som ikke forringer kvalitetene i landskapet.
- Stedstilpasning skal legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse: Farger, materialer, takform, byggehøyder og skala skal gjenspeile lokal byggeskikk. Tillatt typologi er eneboliger og/eller rekkehus.
- Så mye som mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på. Utbyggingen skal utføres skånsomt og terrengtilpasset.
- Et tilstrekkelig bredt belte av eksisterende terreng og vegetasjon ut mot Torsnesveien beholdes uendret, slik at man får en naturlig skjerming mellom veien og ny bebyggelse.

- Det bør oppføres boenheter i ulike størrelser, slik at det legges til rette for ulike befolkningsgrupper.
- Det jobbes videre med å sikre trygg adkomst for gående og syklende fra planområdet frem til skole og barnehage. Standarden på Toresvei frem til Veel undersøkes og vurderes oppgradert.
- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra tilstøtende naboer både innenfor og utenfor planområdet, samt lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper. Medvirkning for barn og unge skal dokumenteres.

Planutvalget oppfordret også forslagstiller, i et eget vedtakspunkt som ble lagt til under behandlingen, til å gå i dialog med kommunen for å se om noen av boenhetene kan tilrettelegges for eldre.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet ligger ved tettstedet Veel i Torsnes, Fredrikstad kommune, og omfatter ca. 37 daa. Området avgrenses av Torsnesveien i vest og sør, Toresvei i nord og landbruksarealer i øst. Det består av spredt boligbebyggelse og blandingsskog på grunnlendt mark. Veel tettsted, med barneskole, barnehage og nærbutikk, ligger rett øst for planområdet, med gangavstand på 4–5 minutter. Toresvei fungerer som lokal adkomstvei og gang- og sykkelforbindelse, og mellom planområdet og skolen/barnehagen ligger det seks boliger. Landskapet er et åpent jordbrukslandskap brutt av lave, skogkledde koller. Kollen som planlegges utbygd utgjør østsiden av et landskapsrom, med Berg gård på jordet vest for området, Gloslifeltet i nordvest og Veel tettsted i sør og øst. Landskapet har tydelig stedstilhørighet og romlig variasjon.

Eksisterende bebyggelse i planområdet består av tre eneboliger, et skytterhus, samt en tidligere smie og en steinkjeller langs Torsnesveien. Bebyggelsen har tradisjonelt formspråk med trekledning og saltak.

Planområdet inneholder nyere tids kulturminner fra andre verdenskrig i form av skytestilling, løpegraver og rester av vakthytte. Disse er vurdert som lokalt viktige uten formelt vern. Det finnes også SEFRAK-registrerte bygninger.

Naturmiljøet preges av skrinn skog på nakent berg. Det er registrert barlind og furustokkjuke (nær truet), særlig knyttet til kantsone mot bekk med økologisk funksjon for fugl og insekter. Området berører ikke dyrket mark, og natursteinforekomsten har liten økonomisk verdi. Trafikalt har området god tilknytning til gang- og sykkelveinett og betjenes av bussruter med moderat frekvens. Det er ikke avdekket særskilte risiko- eller miljøproblemer, utover aktsomhet knyttet til radon og nærliggende skytebane.

Se for øvrig kapittel 5 i planbeskrivelsen for en beskrivelse av eksisterende forhold.

Beskrivelse av planforslaget
Planforslaget for Toresvei legger til rette for et nytt boligområde med variert småhusbebyggelse, bestående av både frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse i form av kjede-/rekkehus. Totalt åpnes det for om lag 15 boliger, tilpasset ulike livsfaser, med mulighet for utleiedel i enkelte eneboliger. Bebyggelsen plasseres hovedsakelig langs en ny atkomstvei som følger terrengformene på toppen og vestsiden av en eksisterende åsrygg sør for Toresvei. Det er tatt inn bestemmelser i planen i §2.1.2 som stiller krav til at adkomstveien (f_KV3) skal legges skånsomt i terrenget, det skal legges vekt på å bevare den gamle skytestillingen og løpegraven i området, nye eneboliger tillates ikke utført med kjeller, det skal ikke planeres ut store flater avsluttet av bratte skråninger eller murer, og det skal ikke sprenges utover det som er nødvendig for å etablere infrastruktur og bygge ut den foreslåtte bebyggelsen. Bebyggelsen skal ha tradisjonelt formspråk med saltak og trekledning, og høyder begrenses til halvannen til to etasjer.

Boligområdet skjermes av sammenhengende vegetasjonsbelter mot Torsnesveien og landbruksarealer, og det er regulert inn naturområder og friområder som gir en grønn ramme rundt bebyggelsen.

Det etableres en offentlig tilgjengelig lekeplass og flere felles friområder, blant annet rundt en eksisterende dam og historiske spor fra andre verdenskrig. Krigsminner som skytestilling og løpegraver integreres i uteområdene og tilrettelegges for lek, ferdsel og formidling gjennom stier og informasjonsskilt. Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse i planen i §6.1 som stiller krav til at tilknytning til nærmiljøpark i Gloslifeltet skal være sikret oppfylt før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger. Planen sikrer hensyn til natur- og kulturmiljø gjennom hensynssoner for blant annet barlindforekomster, verdifull kantskog, steinkjeller og gammel smie. Teknisk infrastruktur løses gjennom tilknytning til offentlig vann og avløp, lokal overvannshåndtering og felles renovasjonsløsninger. Trafikksikkerheten styrkes ved utvidelse av Toresvei med fortau og etablering av trygg intern adkomst.

Se for øvrig kapittel 6 i planbeskrivelsen for en nærmere beskrivelse av det foreslåtte tiltaket og formålsbruken i planen.

Konsekvenser av planforslaget
Planforslaget innebærer en omforming av en lav skogkledd kolle til boligformål, noe som vil endre landskapet. Forslagsstiller vurderer at konsekvensene for landskapets hovedtrekk er begrensede. Ny bebyggelse tilpasses terrengformene og underordner seg åsryggens høyde og retning. Vegetasjonsskjerm mot Torsnesveien og naturområde langs kollen bidrar til å dempe fjernvirkningen og opprettholde landskapets romlige struktur.

Når det gjelder stedets karakter, vil utbyggingen knytte bebyggelsen langs Toresvei tettere til tettstedet Veel. Områdets karakter endres fra relativt uformelt naturpreg til et småskala boligområde, men med betydelige grønne innslag. Sammenhengende felles uteområder og grøntdrag bidrar til å bevare stedets identitet og skape overgang mellom bebyggelse og omkringliggende jordbrukslandskap.

Terrengbehandling er et sentralt virkemiddel i planen. Det er tatt inn bestemmelser som stiller krav til skånsom utbygging, begrenset sprenging og tilpasning til eksisterende terrenghøyder. Eneboligene på formålsflatene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse tillates ikke utført med kjeller, og store planerte flater og markante støttemurer er forbudt. Dette reduserer landskapsinngrep og visuell dominans.

Planområdet inneholder flere kulturminner fra nyere tid, særlig krigsminner fra andre verdenskrig, samt SEFRAK-registrert smie og steinkjeller. Disse er sikret gjennom hensynssoner og planbestemmelser. Krigsminnene integreres i felles leke- og oppholdsarealer, med sikring, synliggjøring og informasjonsskilt.

Støy er et viktig tema, særlig knyttet til Torsnesveien og nærliggende skytebane. Støyberegninger viser at enkelte boliger og uteplasser ligger i gul sone. Gjennom planbestemmelser om støyskjerming, herunder bruk av glasskjermer og skjermet plassering av utearealer, sikres det at støyforholdene tilfredsstiller gjeldende retningslinjer. Lekearealer skjermes tilsvarende.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Fremgangsmåten for utarbeidelse av ROS-analysen bygger på metode gitt i DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging», 2017.

Utsjekk av aktuelle tema for ROS-analysen er gjort ved hjelp av sjekkliste basert på DSBs veileder. I gjennomgangen av mulige risiko- og sårbarhetsforhold er det identifisert en

uønsket hendelse som omfatter nærhet til skytebane. Det foreslås tiltak hvor krav og føringer for skytebanen skal følges opp av eier av skytebanen og politiet. Det er ikke krav om avbøtende tiltak i planområdet.

Se delkapitler 5.16 og 6.18 i planbeskrivelsen, samt Risiko og sårbarhetsanalyse (vedlegg 5).

Samråd og medvirkningsprosess
Varsling av oppstart av planarbeid ble gjort ved kunngjøring i Fredrikstad Blad, i brev til berørte naboer, gjenboere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner, samt i digitale medier på Fredrikstad kommune sine hjemmesider den 07. juni 2022. Se vedlegg 17 for forslagsstillers oppsummering og kommentarer til merknader ved kunngjøring av varsel om oppstart.

Det har vært gjennomført to befaringer med Østfold fylkeskommune, kulturarv, i forbindelse med planarbeidet i 2021 og 2025.

Planen er presentert for Torsnes lokalsamfunn på deres årsmøte 4. april 2022. Her deltok ca. 20 personer, herunder også en ungdomsrepresentant. Det ble orientert om planstatus på Torsnes lokalsamfunns årsmøte 29. april 2025 med ca. 11 personer til stede.

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

Konsekvenser for sosial bærekraft
Boligsammensetningen i Torsnes består hovedsakelig av eneboliger. Rekkehusleiligheter på formålsflatene for konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2) kan gi et nyttig bidrag til en mer variert boligsammensetning i lokalsamfunnet. Dessuten bygger plasseringen nær Torsnes skole opp om både elevgrunnlaget ved skolen og grunnlaget for å drive nærbutikken. Begge deler er viktige elementer for å opprettholde bosetting i Torsnes.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Det er ikke ventet at den foreslåtte utbyggingen gir noen større utslag for kommunens drifts- og investeringsbudsjett. En kommunal barnehage i nærheten ble nedlagt i forbindelse med budsjettprosessen for inneværende år. Etterspørselen etter barnehagetjenester lokalt kan øke noe igjen med den foreslåtte utbyggingen, men hele kommunen er inntaksområde for barnehager.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Det er ikke ventet at den foreslåtte utbyggingen av boliger i denne størrelsesorden får noen større samfunnsmessige konsekvenser isolert sett. All boligutbygging bidrar til boligforsyningen og er gjenstand for eiendomsskatt. Byggenæringen vil tjene på oppføringen av boligene. Tilflytting til boliger i Torsnes bidrar også til å opprettholde bosettingen i lokalsamfunnet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Den foreslåtte utbyggingen innebærer et inngrep i et område som i dag preges av skrinn skog på en bergnabb. Plasseringen er dessuten ganske eksponert mot det verdifulle kulturlandskapet som omkranser planområdet mot vest.

Utbyggingen finner sted i et område som ligger forholdsvis perifert fra sentrum og tettstedene, og som per definisjon hører inn under et lokalsenter – Torsnes. Med hensyn til

areal og mobilitet vurderes plasseringen av byggeområdet (B36) som avklart gjennom gjeldende kommuneplanens arealdel (2023-2035).

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Saken vil bli forelagt eldrerådet og rådet for personer med nedsatt funksjonsevne i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Vurdering
Beskrivelse av planforslaget
Planforslaget, som legger til rette for boligutbygging, er en naturlig oppfølging av byggeområdet (B36) som er avsatt til fremtidig boligutbygging i kommuneplanens arealdel. Den foreslåtte utbyggingen anses å være i tråd med kommuneplanens langsiktige målsetting om fordelingen av boligutbyggingen mellom byområdet, tettstedene og lokalsentra (60/30/10). I Torsnes kan den foreslåtte utbyggingen være et viktig bidrag til å opprettholde bosetting, og dermed også grunnlaget for å opprettholde skole, nærbutikk og andre viktige tjenester i lokalsamfunnet.

Kommunedirektøren mener planforslaget foreløpig ikke fullt ut innfrir de føringene og forutsetningene planutvalget har satt for planarbeidet ved behandlingen av planinitiativet, se henvisningen til tidligere vedtak i saken ovenfor. Det gjelder særlig kulepunkt 3 om at *«Stedstilpasning skal legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse»* og kulepunkt 4 *«Så mye som mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på. Utbyggingen skal utføres skånsomt og terrengtilpasset»*.

Konsekvenser av planforslaget
Adkomstveien (f_KV3) vil berøre nyere tids kulturminner fra andre verdenskrig (skyttergrav/løpegrav). De øvrige delene av dette kulturminnet som strekker seg ut i arealene som er foreslått avsatt til lekeareal (o_LEK) og friområde (f_FRI2) ivaretas ved at løpegraven/skyttergraven blir fylt opp med grus/maskinkult, men fortsatt synlig for kommende slekter. Det er dessuten stilt krav i bestemmelsene til informasjonsskilt for formidling av krigshistorien. Kommunedirektøren mener dette kan være en god kompromissløsning som både håndterer behovet for lekearealer og tar vare på spor etter krigshistorien. Løsningen er utviklet gjennom dialog med kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen.

Takform og møneretning har vært et diskusjonstema i planarbeidet. Byantikvar har gitt innspill om at møneretningen på foreslått bebyggelse bør styres slik at kun gesimser vender ut mot kulturlandskapet i vest. Dette for å sikre bedre tilpasning til landskapet og stedet.

Kommunedirektøren mener at planforslaget, ideelt sett, burde hatt en mer restriktiv innramming av handlingsrommet til å gjøre terrenginngrep i forbindelse med utbyggingen. Bestemmelsene burde spesifisert at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og at opparbeidelse, herunder sprenging, for nye tomter skal begrenses til et minimum. Kommunen og forslagsstiller har, på bakgrunn av planutvalgets føringer og forutsetninger ved behandling av planinitiativet, drøftet problemstillinger knyttet til landskapsvirkninger, arkitektur, bygningstypologi og terrenginngrep i flere omganger uten helt å komme til enighet. Kommunedirektøren stiller seg fremdeles kritisk til at innretningen på regulerings-bestemmelsene ikke fullt ut sikrer en skånsom terrengbehandling under utbygging av boliger på et sted som ligger eksponert ut mot et verdifullt kulturlandskap.

Naturmangfold
Det vises til vurderingen som forslagsstiller har gjort av det foreslåtte tiltaket sett opp mot kravene som følger av bestemmelsene i kapittel II i naturmangfoldloven §§8-12, se

delkapittel 7.6 i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren slutter seg i all hovedsak til de slutningene som forslagsstiller har trukket av sin vurdering. Kommunedirektøren vil samtidig minne om at hvert enkelt naturinngrep også føyer seg inn i en samlet belastning med andre naturinngrep, og at det er viktig å vurdere dette på overordnet plannivå. Trekkveier for vilt er et eksempel på at vandringsmuligheter og avstand mellom naturområder også har betydning for å opprettholde levedyktige bestander og landskapsøkologiske sammenhenger.

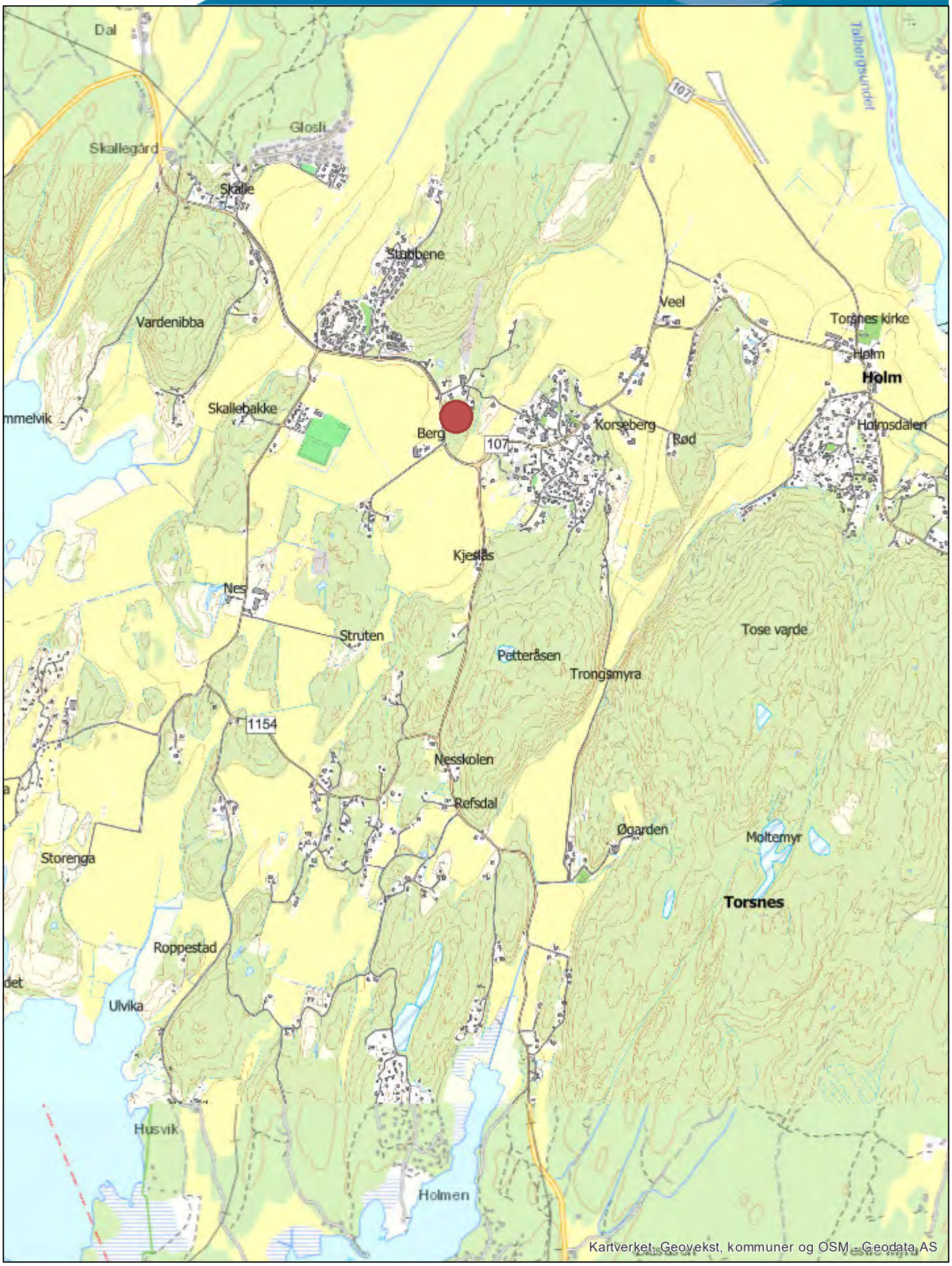
Samråd og medvirkningsprosess
Plankonsulenten mottok 8 innspill i forbindelse med varsel om oppstart. Varslingsinnspillene er referert og kommentert i vedlegg 17.

Alternative løsninger
Et alternativ kan være å sende saken tilbake til administrasjonen for bearbeiding, spesielt med tanke på terrenginngrep og arkitektur.

Et annet alternativ er å ikke legge reguleringsforslaget ut til offentlig ettersyn.

Konklusjon
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

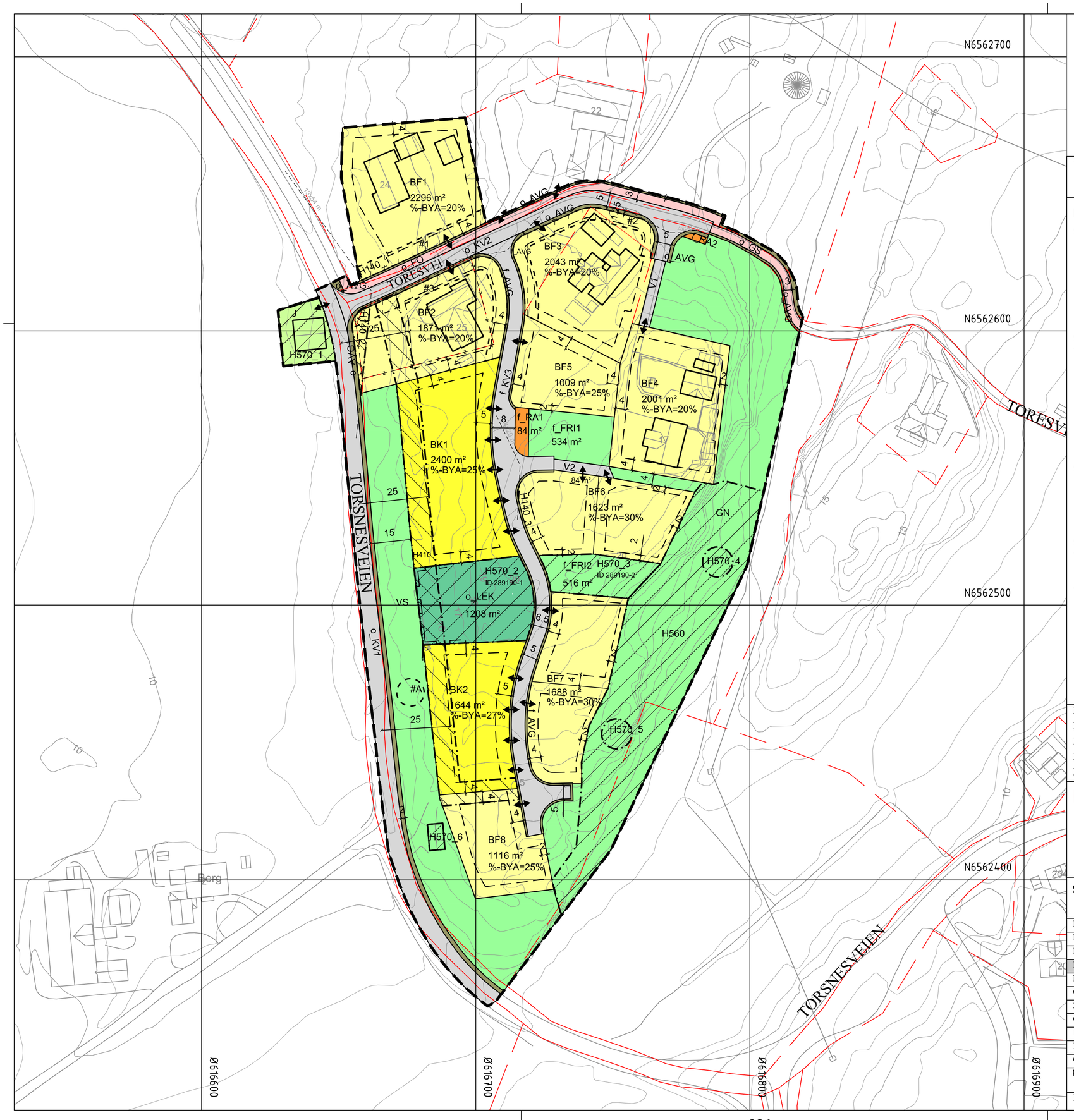


0 500 1 000 Meter

Målestokk 1:20 000

Fredrikstad kommune

Dato 14.03.2022



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF1-8 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- BK1-2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- RA1-2 Renovasjonsanlegg (1550)
- LEK Lekeplass (1610)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V1-2 Veg (2010)
- KV1-3 Kjøreveg (2011)
- FO Fortau (2012)
- GS Gang- og sykkelveg (2015)
- AVG Annen veggrunn, grøntareal (2019)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GN Naturområde (3020)
- FRI1-2 Friområde (3040)
- VS Vegetasjonsskjerm (3060)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- J Jordbruk (5111)

§12 - 6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt (140)
- H410 Krav vedrørende infrastruktur (410)
- H560 Bevaring naturmiljø (560)
- H570 Bevaring kulturmiljø (570)

§12-7 - Bestemmelseområder

- #A Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (10)
- # Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Grense for sikringssone
- Grense for infrastruktursone
- Grense for angitt hensynssone
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Regulert eiendomsgrense (1203)
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som inngår i planen (1214)
- Frisiktlinje (1222)
- Regulert støyskjerm (1227)
- Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Annen forklaring

f = felles

o = offentlig

Ikke juridiske linjer

- Kartlinjer
- Eiendomsgrenser

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ambita Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	05.06.2025	Kartmålestokk:	1:1000 (A2)
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		0 25 50m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Fredrikstad kommune

Detaljregulering

Toresvei

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3107_1217

Forslagsstiller: Odd Amundsen

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

			SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato		Revisjon			
Dato	13.04.2026	Revisjon Oppdatert etter tilbakemeldinger fra kommunen			KIMB
Dato	20.06.2025	Revisjon Oppdatert etter tilbakemeldinger fra kommunen			KIMB
Kommunestyret sitt vedtak					
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
1. gangs behandling					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				07.06.22	
Oppstartsmøte...				09.05.22	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Multiconsult Multiconsult Norge AS

TEGNNR.	DATO	SIGN
R01	12.06.2023	KIMB

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato Dato — PLANSJEFNAVN Plansjef

Fredrikstad kommune Vedtatt dato:

DETALJREGULERINGSPLAN FOR TORESVEI

Reguleringsbestemmelser til plankart i målestokk 1:1000, datert 13.04.2026

Plan-ID: 3107 1217

Saksnummer: 21/14699

Datert: 07.07.2023 Sist revidert: 20.05.2026

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger.

1.1 Arealformål

Området er regulert til følgende formål: (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5, ledd nr. 1
- Frittliggende småhusbebyggelse BF1-8 (1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse BK1-2 (1112)
- Renovasjonsanlegg f_RA1-2 (1550)
- Lekeplass o_LEK (1610)

Samferdsel og teknisk infrastruktur PBL § 12-5, ledd nr. 2
- Vei V1-2 (2010)
- Offentlig kjørevei o_KV1-2 (2011)
- Felles kjørevei f_KV3 (2011)
- Fortau o_FO (2012)
- Gang-/sykkelvei o_GS (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal o_AVG, f_AVG (2019)

Grønnstruktur PBL § 12-5, ledd nr. 3
- Naturområde - grønnstruktur GN (3020)
- Friområde FRI1-2 (3040)
- Vegetasjonsskjerm VS (3060)

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift PBL § 12-5, ledd nr. 5
- Jordbruk J (5111)

Hensynssoner PBL § 12-6

Hensynssoner
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Infrastruktursone
- VA-ledninger (H410)

Sikringssone
- Frisikt (H140)

Bestemmelsesområder PBL §
- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-3)
- Område med krav om spesiell rekkefølge på tiltak (#A)

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (Pbl.12-7 nr. 4)

2.1.1 Estetisk utforming

a) Ny bebyggelse skal ta utgangspunkt i tradisjonell trehusbebyggelse i nærområdet. Ny bebyggelse skal ha saltak med vinkel mellom 21 og 35 grader, og tre skal være hovedmateriale i fasader. Kjede/rekkehus kan være en kombinasjon av kjede- og rekkehusbebyggelse.

b) Støyskjerming mot Torsnesveien skal oppføres enhetlig på/ved uteplass mot vest og utføres i glass, evt. i kombinasjon av tre og glass.

c) Det kan monteres solceller på tak, øvrig taktekke skal være matt og ikke lysreflekterende.

2.1.2 Terrengbehandling

a) Atkomstvei f_KV3 skal legges skånsomt i terrenget med utgangspunkt i terrenghøydene der veien krysser mellom o_LEK og f_FRI2.

b) Det skal legges vekt på å bevare den gamle skytestillingen og løpegraven i området, og terrenginngrep skal være så små som mulig.

c) Nye eneboliger skal ikke ha kjeller. Terrenget inne på boligtomtene skal tilpasses tilgrensende høyder i vegetasjonsskjermen rundt boligområdet, og det skal ikke planeres ut store flater avsluttet av bratte skråninger eller murer.

d) Det skal ikke sprenges ut over det som er nødvendig for å bygge infrastrukturtiltak og hus.

2.1.3 Overvannshåndtering

a) Overvann skal håndteres innenfor planområdet. Det tillates ikke påslipp av overvann til kommunalt nett.

2.2 Kulturminner (PBL § 12-7, nr. 6)

a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.3 Miljøkvalitet (PBL § 12-7, nr. 3)

2.3.1 Støy

a) For bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal tabell 2 (permanente tiltak) og tabell 4 (midlertidige tiltak) i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), legges til grunn for planarbeidet.

b) Alle boenheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side ($L_{den} \leq 55$ dB). Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom i hver boenhet skal ha mulighet for lufting gjennom åpent vindu/dør vendt mot stille side.

c) Det skal tilbys minst 80 m^2 utendørs oppholdsareal per boenhet som skal tilfredsstille $L_{den} \leq 55$ dB fordelt på privat, felles og offentlig uteareal.

d) Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.

2.4 Krav til søknad om tiltak (PBL § 12-7, nr. 1)

a) Illustrasjonsplanen til reguleringsplanen datert 09.12.2025, skal være veiledende for detaljplanlegging og utbygging av området.

b) Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan med plassering av alle bygg innenfor det aktuelle formålet, selv om byggene ikke skal ferdigstilles samtidig.
Situasjonsplanen skal vise plassering av bebyggelse, interne adkomstveger med stigningsgrad, parkeringsareal og andre melde- og søknadspliktige tiltak på tomta.
Bebyggelsen skal være påført utvendige hovedmål, møne- og gesimshøyder og planen skal vise avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse. Arealer skal beregnes i henhold til NS3940.

c) Søknad om tiltak skal også inneholde:
- Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering og høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, og opprinnelig og ferdig planert terreng på tomta.
- Dokumentasjon av sol- og skyggeforhold.
- Plan for håndtering av overvann.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser (PBL §12-7, nr. 1, 2 og 7)

a) Antall parkeringsplasser skal beregnes etter følgende norm:

Enebolig:	Minimum 1 - maksimum 2 biler pr. boenhet.
Rekkehus og leiligheter:	Minimum 0,5 - maksimum 1,2 biler pr. boenhet.
Sykkelparkering:	Minimum 2 stk. pr. boenhet.

HC-tilpassete parkeringsplasser forutsettes løst på den enkelte tomt.

b) Krav til uteoppholdsareal:
Minimum 80 m^2 pr. boenhet. Av disse skal min. 30 m^2 være fellesareal på terreng og min. 40 m^2 være offentlig tilgjengelig fellesareal. (Fellesareal på terreng kan inngå i offentlig tilgjengelig fellesareal.)
Alle boliger skal ha privat uteplass.

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-8)

a) BF1-4 omfatter eksisterende eneboliger. Maksimal %-BYA = 20 %.

b) I BF5-8 skal det føres opp eneboliger. Boligene kan ha en utleiedel. Maksimal tillatt utnyttelse for BF5 og 8 er %-BYA = 25 %. Maksimal tillatt utnyttelse for BF6-7 er %-BYA = 30 %.
Bebyggelsen skal ha saltak med 21-35 grader takvinkel. Møneretningen skal følge terrengkotene på tomta. Største mønehøyde er syv meter over gjennomsnittlig nytt terreng rundt huset.
Største gesimshøyde er fire meter over gjennomsnittlig nytt terreng rundt huset.
Husene skal oppføres uten kjeller, og sprengningsarbeider skal reduseres til et minimum.

c) Carport/garasje kan føres opp inntil en meter fra nabogrense. Minste avstand fra kjøreport til kjørevei skal være fem meter ved utkjøring direkte i kjørevei.
Garasjer skal ha saltak.
Største mønehøyde garasje er fem meter over nytt terreng ved kjøreport.
Største gesimshøyde garasje er tre og en halv meter over nytt terreng ved kjøreport.
Takvinkel på garasje skal harmonere med takvinkelen på boligen på tomta.

3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)

a) I BK1 skal det føres opp kjede- eller rekkehus. Maksimal %-BYA = 25 %. Bebyggelsen skal ha saltak med 21-35 grader takvinkel. Største mønehøyde er sju meter over gjennomsnittlig nytt terreng rundt huset. Største gesimshøyde er fire meter over gjennomsnittlig nytt terreng rundt huset.

b) I BK2 kan det føres opp kjede- og/eller rekkehus. Maksimal %-BYA = 27 %. Bebyggelsen skal ha saltak med 21-35 grader takvinkel. Største mønehøyde er sju meter over gjennomsnittlig nytt terreng rundt huset. Største gesimshøyde er fire meter over gjennomsnittlig nytt terreng rundt huset.

c) Carport/garasje kan føres opp i nabogrense. Minste avstand fra kjøreport til kjørevei skal være fem meter ved utkjøring direkte i kjørevei.
Garasjer skal ha saltak.
Største mønehøyde garasje er fem meter over nytt terreng ved kjøreport.
Største gesimshøyde garasje er tre og en halv meter over nytt terreng ved kjøreport.
Takvinkel på garasje skal harmonere med takvinkelen på boligen på tomta.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (f_RA1-2)

a) f_RA1-2 omfatter felles oppstillingsplass for avfallsdunker for eiendommene innenfor planområdet. På f_RA1 kan det settes opp felles søppelhus.

3.1.5 Lekeplass (o_LEK)

a) o_LEK skal opparbeides som offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal. Det skal tilrettelegges for både små og store barn med mulighet for sand-, klatre- og ballanselek.

b) o_LEK skal tilrettelegges for lek og opphold med utgangspunkt i kulturminnene (ID 289190-1 og 289190-2) som skal inkluderes i anlegget. Det skal etableres stier i eksisterende løpegraver ved at det fylles stein og grus opp til kanten på løpegravene. Toppdekket skal være maskingrus med fraksjon 0-20 mm. Skytestillingen skal tilrettelegges for lek ved at det fylles stein og maskingrus opp til en halv meter fra toppen av anlegget og uønsket vegetasjon skal fjernes. Hull og sprekker i konstruksjonen som kan gi skader ved lek skal sikres. Det skal fjernes tilstrekkelig vegetasjon vest for skytestillingen til at dens opprinnelige funksjon som forsvarsverk blir synlig og forståelig. o_LEK skal utstyres med et informasjonsskilt som forteller om krigsminnene i området.

c) Det skal bygges tett støyskjerm mot Torsnesveien i høyde en og en halv meter over terreng. Skjermen skal utformes med bordkledning, og skal ha en avdempet naturfarge. Det kan integreres glassfelt. Fundamentene skal tilpasses trase for avløpsanlegg som krysser vestre del av lekeplassen.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Vei (V1-2)

a) V1 skal benyttes som atkomst til BF4. V2 skal benyttes som atkomst til BF6. Veiene skal opparbeides med bredde minimum tre meter.

3.2.2 Offentlig kjørevei (o_KV1-2)

a) o_KV1 skal benyttes som offentlig kjørevei.

b) o_KV2 skal benyttes til offentlig atkomstveg. Vegen skal ha kommunal veistandard tilsvarende A2 i Fredrikstad kommunes veinorm.

3.2.3 Felles kjørevei (f_KV3)

a) f_KV3 skal benyttes til felles atkomstvei for BK1-2 og BF5-8. Veien skal ha kommunal veistandard tilsvarende A1 i Fredrikstad kommunes veinorm. Sprengningsarbeider skal utføres skånsomt og kun i den grad det er nødvendig. Der veien krysser mellom o_LEK og FRI2 skal det sømbores, se punkt 4.3 c.

3.2.4 Fortau (o_SF)

a) o_SF er offentlig fortau. Fortauet skal ha bredde tre meter inkl. skulder og skilles fra kjørebanen med kantstein. Fortauet skal ha fast dekke.

3.2.5 Gang-/sykkelvei (o_GS)

a) o_GS er offentlig gang- og sykkelvei.
b) o_GS skal ha belysning.

3.2.6 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG)

a) På annen veigrunn AVG tillates etablert åpne og lukkede grønne grøfter.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (f_FRI-2)

a) f_FRI1 skal ligge som et naturbasert fellesareal. Eksisterende dam skal inngå i anlegget. Det kan gjennomføres sikringstiltak i og ved dammen.
b) I f_FRI2 skal all opparbeiding tilpasses terrenget ved den gamle løpegraven og svabergene rundt disse. Løpegraven skal fylles opp med stein og grus til høyde med tilgrensende svaberg. Toppdekket skal være maskingrus med fraksjon 0-20 mm.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

a) VS omfatter et minimum 15 meter bredt vegetasjonsfelt mellom byggeområdet og Torsnesveien. I vegetasjonsskjermen skal eksisterende vegetasjon i alle sjikt bevares. Skjøtsel av vegetasjonsskjermen skal kun skje i samråd med Fredrikstad kommune.

3.3.3 Naturområde – grønnstruktur (GN)

a) GN omfatter eksisterende vegetasjonskledde arealer øst i planområdet. Vegetasjonen i alle sjikt skal bevares. Skjøtsel av vegetasjon skal kun skje i samråd med Fredrikstad kommune.
b) Det tillates opprustning av eksisterende tursti.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Jordbruk (J)

a) J omfatter eksisterende steinkjeller som skal benyttes til landbruksdrift.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisiktsoner i kryss (PBL §12-7, nr. 4)

a) Innenfor frisiktsoner kan det ikke etableres konstruksjoner, terrengformer eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over midtlinjen i tilstøtende veger. Enkeltelementer som oppstammete trær, stolper eller lignende med en diameter mindre enn 0,15 meter tillates.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

a) Innenfor hensynssonen H410 tillates etablering av ledningsnett for vann og avløp. All graving og sprengning skal skje så skånsomt som mulig. Gravemasser skal ikke lagres på vestsiden av hensynssonen. Sonen inngår i private hager og lekeplass, og kan formes og tilplantes som en del av øvrig hage/lekeanlegg etter at avløpsledningen er etablert.

4.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

a) Innenfor hensynssoner H560 skal vegetasjon og terreng ligge urørt. Barlind som vokser utenfor H560 skal flyttes og plantes i nærheten av barlindplanter som er etablert innenfor hensynssonen.

b) Hensynssone H570_1 og 6 omfatter eksisterende steinkjeller og smie. Bygningenes eksteriør skal opprettholdes dersom bygningene tas i bruk til noe annet enn i dag.

c) Innenfor hensynssoner H570_2-3 skal eksisterende rester av forsvarsstillinger bevares og integreres i uteoppholdsarealene. Ved bygging av adkomstvei skal det benyttes sømboring. Sprengningsarbeider skal ikke utføres utenfor areal regulert til vegformål. Svabergene langs etter veitraseen skal ikke benyttes til anleggstrafikk eller masselagring, og skal beskyttes mot skade i anleggsfasen med gjerde.

d) H570_3 omfatter ruin av gammel vaktbu, og inngår i krigsminnene sammen med skytestillinger og løpegrav. Anlegget kan rehabiliteres til opprinnelig standard.

e) Ved H570_4 skal det etableres nødvendig sikring med gjerde mot gammelt steinbrudd.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Midlertidig bygge- og anleggsbelte

a) I bygge- og anleggsbeltet kan det utføres nødvendige grave- og byggearbeider knyttet til opprusting av o_KV2 (Toresvei) og bygging av ny atkomstvei f_KV3. Inngrepene i eksisterende hager skal begrenses til et minimum. Etter at anleggsarbeidet er avsluttet skal berørte arealer tilbakeføres til den standard det hadde tidligere, senest innen 12 måneder etter at tiltaket er bygd. Midlertidig bygge- og anleggsbelte langs veiene opphører når veianleggene er ferdigstilt og kommunen har fått melding om at anlegget det og fattet nødvendige vedtak, senest 01.06.2036.

5.2 Krav om særskilt rekkefølge på tiltak

a) #A omfatter en barlindplante. Denne skal flyttes til samme område som øvrige barlinder i sørøstre del av planområdet før arbeidet med avløpsledningen gjennom BK1 og 2 starter opp.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før igangsettingstillatelse

a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal kravet til nærmiljøpark i Gloslifeltet være sikret oppfylt.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

a) o_KV2, o_FO og f_KV3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boenheter innenfor BK1-2 og BF5-8.

b) Teknisk infrastruktur, anlegg for håndtering av overvann og renovasjonsanlegg f_RA1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boenheter innenfor BK1-2 og BF5-8.

c) Nødvendige støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygningen anlegget er tilknyttet.

6.3 Rekkefølge i tid

Offentlig lekeplass o_LEK skal opparbeides samtidig med felles adkomstvei f_KV3. Oppfylling av løpegraver i o_LEK og FRI_2 skal skje samtidig med opparbeidelse av o_LEK.

RAPPORT

Detaljregulering Toresvei

OPPDRAGSGIVER

Odd Amundsen

EMNE

Planbeskrivelse

DATO / REVISJON: 20.05.2026/04

DOKUMENTKODE: 10229305-01-PLAN-RAP-001

Multiconsult

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Detaljregulering Toresvei**	DOKUMENTKODE	10229305-01-PLAN-RAP-001
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Odd Amundsen**	OPPDRAGSLEDER	Kine Marie Bangsund
KONTAKTPERSON	Odd Amundsen	UTARBEIDET AV	Kine Marie Bangsund / Valborg Leivestad
		ANSVARLIG ENHET	10111033 Arealplan

04	20.05.2026	Mindre språkjusteringer etter tilbakemelding fra FK	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund	Kine M. Bangsund
03	13.04.2026	Revidert illustrasjoner plankart og ill. plan, oppretting arealtabell	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund	Kine M. Bangsund
02	19.03.2026	Supplert med tekst om bebyggelse og landskap, samt revisjon etter tilbakemeldinger fra Fredrikstad kommune	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund	Kine M. Bangsund
01	20.06.2025	Revisjon etter dialog med Fredrikstad kommune	Kine M. Bangsund	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund
00	07.07.2023	Første versjon	Kine M. Bangsund	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Sammendrag 5
2 Bakgrunn for planarbeidet 6
2.1 Hensikt med planen 6
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 6
2.3 Tidligere vedtak i saken 7
2.4 Utbyggingsavtale 7
2.5 Krav om konsekvensutredning 7
3 Planprosessen, medvirkning 8
3.1 Kunngjøring og varsling 8
3.2 Medvirkning 8
4 Planstatus og rammebetingelser 9
4.1 Overordnede planer 9
4.1.1 Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 9
4.1.2 Regional transportplan for Østfold mot 2050 9
4.1.3 Regional plan Klima og energi (2019-2030) 9
4.1.4 Kulturminneplan for Østfold (2010-2022) 10
4.1.5 Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030 10
4.1.6 Kommuneplanens arealdel 2023-2035 10
4.1.7 Kommunedelplan for klima (2019-2030) 11
4.1.8 Hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg 11
4.1.9 Trafikksikkerhetsplan (2023-2026) 12
4.1.10 Overvannsrammeplan (2007) 12
4.1.11 Veinorm, Fredrikstad kommune (2016) 12
4.1.12 Kommunedelplan for naturmangfold – handlingsplan 2022-2026 12
4.1.13 Kommunedelplan for Aktive Liv 12
4.1.14 Kulturminneplan 2023 – 2035 13
4.2 Gjeldende, tilgrensede og pågående reguleringsplaner 13
4.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 13
4.3.1 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) 13
4.3.2 Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024) 13
4.3.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) 14
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 15
5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet 15
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 16
5.3 Stedets karakter og landskap 16
5.4 Kulturminner og kulturmiljø 20
5.5 Naturverdier/naturmangfold 21
5.6 Grønnstruktur, rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder 22
5.7 Naturressurser, inkl. landbruk 23
5.8 Trafikkforhold 25
5.8.1 Veisystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon og trafikksikkerhet 25
5.8.2 Gang- og sykkel 25
5.8.3 Kollektivtilbud 26
5.9 Barns interesser 26
5.10 Sosial infrastruktur 26
5.11 Universell utforming 26
5.12 Teknisk infrastruktur 26
5.12.1 Vann og avløp, slukkevann 26
5.12.2 Overvann 27
5.12.3 Energi 27
5.13 Grunnforhold 28
5.14 Støy 28
5.15 Luftforurensing 30
5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 30
5.17 Næring 30
6 Beskrivelse av planforslaget 31
6.1 Planlagt arealbruk 31

6.1.1 Reguleringsformål ... 31
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål ... 32
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming ... 33
6.3.1 Bebyggelsens høyde ... 34
6.3.2 Grad av utnytting ... 34
6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling ... 34
6.4 Bomiljø/estetikk ... 37
6.5 Parkering ... 38
6.6 Tilknytning til infrastruktur ... 38
6.7 Trafikkløsninger ... 38
6.8 Planlagte offentlige anlegg ... 38
6.9 Miljøoppfølging ... 38
6.10 Universell utforming ... 39
6.11 Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker ... 39
6.11.1 Nærmiljøpark ... 40
6.12 Naturressurser, inkl. landbruk ... 41
6.13 Kollektivtilbud ... 41
6.14 Kulturminner ... 41
6.15 Sosial infrastruktur ... 41
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett ... 42
6.17 Plan for avfallshenting ... 42
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS ... 42
6.19 Rekkefølgebestemmelser ... 42
7 Virkninger / konsekvenser av planforslaget ... 43
7.1 Overordnede planer ... 43
7.2 Landskap ... 43
7.3 Stedets karakter ... 43
7.4 Byform og estetikk ... 43
7.5 Kulturminner og kulturmiljø ... 43
7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven ... 43
7.6.1 Vurdering mht. Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 200-06-19 nr. 100) ... 44
7.7 Klimagassutslipp ... 46
7.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk ... 46
7.9 Uteområder ... 47
7.10 Trafikkforhold og mobilitet ... 47
7.11 Barns interesser ... 48
7.12 Sosial infrastruktur ... 48
7.13 Universell utforming ... 48
7.14 Energibehov ... 48
7.15 Risiko og sårbarhet, ROS-analyse ... 48
7.16 Jordressurser/landbruk ... 48
7.17 Konsekvenser for næringsinteresser ... 48
7.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater ... 48
7.19 Interessemotsetninger ... 49
7.20 Avveininger av konsekvenser /virkninger ... 49
8 Gjennomføring ... Error! Bookmark not defined.
9 Referanseliste ... 50
10 Vedlegg ... 51

1 Sammendrag

Dette er planbeskrivelse til detaljregulering for Toresvei i Torsnes. Planen legger til rette for utbygging av variert småhusbebyggelse på en nord/sørgående åsrygg sør for Toresvei, rett vest for Veel sentrum. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan som viser feltet som B36. Reguleringsplanen er utarbeidet av Multiconsult Norge for grunneier Odd Amundsen.

Planområdet består av en fjellrygg med sparsomt jorddekke, spredt furuvegetasjon og enerkratt. I området ligger det tre eneboliger, en gammel smiebygning og en steinkjeller.

Planen legger opp til å bygge 15 boliger fordelt på kjede-/rekkehus og eneboliger. I eneboligene vil det være mulig å bygge en mindre utleiedel. Bebyggelsen plasseres i hovedsak langs en ny atkomstvei som tar av fra Toresvei. Ny bebyggelse skal hente inspirasjon fra eksisterende trehusbebyggelse i området, og husene skal ha saltak. Felles uteoppholdsarealer er lagt til områder som har spesielle kvaliteter i form av en gammel brønn med et åpent vannspeil og rester etter en gammel skytestilling og løpegraver fra siste krig. Disse elementene er integrert i planen og tilrettelegges for bruk til lek og opphold.

Deler av ny bebyggelse blir utsatt for trafikkstøy fra Torsnesveien og støy fra Torsnes skytebane. Det stilles krav om at støy ved ny bebyggelse skal ligge innenfor rammene i tabell 2 i rundskriv T1442.

Figur 1-1: Illustrasjonsplan for nytt boligområde, datert 13.04.2026

Mellom boligområdet og Torsnesveien og mot landbruksarealene på sør og østsiden opprettholdes en vegetasjonsskjerm og et naturområde. Landbruksarealene blir ikke berørt av utbygging.

Planområdet ligger mot Toresvei som går over til en gang- og sykkelvei som fører til skole, barnehager og butikk ved få minutters gange. Toresvei mellom Torsnesveien og skytterhuset utvides og rustes opp med fortau. Ny bebyggelse kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Det etableres felles oppsamlingsplasser for renovasjon.

Steinkjelleren og smia i området har fått hensynssone bevaring kulturmiljø. Forekomster av barlind og andre viktige naturverdier har fått hensynssone bevaring naturmiljø.

Planen får ikke spesielle konsekvenser for Fredrikstad kommune.

En av boligeierne i området er uenig i at området legges ut til boliger, og mener kollen bør opprettholdes som en viltkorridor.

2 Bakgrunn for planarbeidet

2.1 Hensikt med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av et nytt boligområde med småhusbebyggelse i Torsnes i Fredrikstad kommune. Kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune ble vedtatt 15.06.2023. Her er det aktuelle planområdet markert som felt «B36» – framtidig boligområde.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er grunneier Odd Amundsen. Plankonsulent er Multiconsult Norge AS.

Område B36 består av eiendommene gbnr. 679/2, 111, 152 og gbnr. 679/2/13. Av dette er det eiendommen gbnr. 679/2 som er aktuell å bebygge. De eksisterende boligene inngår i planforslaget for å få en helhetlig plan for området. Plangrense er fastlagt i samråd med Fredrikstad kommune.

Planforslaget omfatter et nytt boligområde med småhusbebyggelse, 15 enheter i en kombinasjon av kjede-/rekkehus, og eneboliger med mulighet for å bygge en utleiedel.

Figur 2-1: Planområdet sett fra vestsiden av Torsnesveien. Bilde: Multiconsult.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Tabell 2-1: Oversikt over grunneiere

Gårds- og bruksnummer	Grunneiere
Gbnr. 679/2	Odd Amundsen
Gbnr. 679/111	Toresvei 25 – Siri Martinsen
Gbnr. 679/132	Toresvei 24 – Gunvor Olsen
Gbnr. 679/2/13	Toresvei 19 – Ruben Stangel Meland og Camilla Marie Meland
Gbnr. 679/152	Toresvei 17 – Ketil Østrem og Line Sydeng Østrem
Gbnr. 681/1	Nebbaveien - Jens-Erik Berg
Gbnr. 679/161	Toresvei 22 – Torsnes skytterlag
Gbnr. 683/54	Toresvei 20 – Jørgen Sandaker Weel
Gbnr. 683/59	Toresvei 13 - Halvor Kjelsås

Gbnr. 679/115	Toresvei (gang og sykkelsti)
Gbnr. 506/2	Torsnesveien

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planinitiativet ble behandlet i planutvalget 07.04.22, utvalgssak 34/22. Følgende vedtak ble fattet:

Planutvalget stiller seg bak planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Toresvei.

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

- Det forutsettes at kommuneplanens arealdel følges.
- Området er støyutsatt; det må jobbes med å sikre tilstrekkelige støyforhold på en måte som ikke forringer kvalitetene i landskapet.
- Stedstilpasning skal legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse: Farger, materialer, takform, byggehøyder og skala skal gjenspeile lokal byggeskikk. Tillatt typologi er eneboliger og/eller rekkehus.
- Så mye som mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på. Utbyggingen skal utføres skånsomt og terrengtilpasset.
- Et tilstrekkelig bredt belte av eksisterende terreng og vegetasjon ut mot Torsnesveien beholdes uendret, slik at man får en naturlig skjerming mellom veien og ny bebyggelse.
- Det bør oppføres boenheter i ulike størrelser, slik at det legges til rette for ulike befolkningsgrupper.
- Det jobbes videre med å sikre trygg adkomst for gående og syklende fra planområdet frem til skole og barnehage. Standarden på Toresvei frem til Veel undersøkes og vurderes oppgradert.
- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra tilstøtende naboer både innenfor og utenfor planområdet, samt lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper. Medvirkning for barn og unge skal dokumenteres.

2.4 Utbyggingsavtale

Det er varslet oppstart av forhandling om utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune vedrørende teknisk infrastruktur og nærmiljøpark.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet omfattes ikke av § 6 "Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding". Tiltaket omfattes heller ikke av § 7 "Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding", ei heller § 8 «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Dette skyldes at planarbeidet er i henhold til gjeldende overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer og at tiltaket ikke forventes å ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Det legges til grunn at planarbeidet ikke omfattes av forskriftens bestemmelser. Vurderingen er avklart med Fredrikstad kommune i oppstartsmøtet for planarbeidet.

3 Planprosessen, medvirkning

3.1 Kunngjøring og varsling

Varsling av oppstart av planarbeid ble gjort ved kunngjøring i Fredrikstad Blad, i brev til berørte naboer, gjenboere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner, samt i digitale medier på Fredrikstad kommune sine hjemmesider den 07. juni 2022. Se vedlegg B1 for kopi av kunngjøringsannonse, varslingsbrev med vedlegg, samt adresseliste.

3.2 Medvirkning

Innkomne uttalelser til varsling av oppstart er referert og kommentert. I forslagsstillers kommentarer fremgår det om og eventuelt hvordan de ulike innspillene er tatt til følge. Se vedlegg B3 for sammendrag og kommentarer til innkomne innspill til varsel om oppstart og vedlegg B2 for kopier av innkomne uttalelser.

Det er avholdt oppstartsmøte med Fredrikstad kommune den 9. mai 2022, referat se vedlegg B3.

Det var befaring i området med konservator Adam Lindhagen fra fylkeskonservator i Viken fylkeskommune i november 2021 og i november 2025. På den siste befaringen deltok også Fredrikstad kommune med byantikvar, arkitekt og saksbehandler. Formålet med befaringene var å se på hvordan tyske forsvarsanlegg fra siste krig kan integreres i planen for boligområdet.

Underveis i planarbeidet er det gjennomført dialogmøter med Fredrikstad kommune.

Planen er presentert for Torsnes lokalsamfunn på deres årsmøte 4. april 2022. Her deltok ca. 20 personer, herunder også en ungdomsrepresentant. Det var i hovedsak svært positiv holdning til utbygging ved Toresvei. En nabo som får utbyggingen tett inn på eksisterende boligeiendom ønsker imidlertid ikke utviklingen velkommen. Det ble orientert om planstatus på Torsnes lokalsamfunns årsmøte 29. april 2025 med ca. 11 personer til stede. Lokalt er det registrert stor interesse for at boligområdet skal bygges ut.

Det er ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre ytterligere medvirkning utover de generelle kravene i plan- og bygningsloven. Utbygger er bosatt i umiddelbar nærhet av byggeområdet, og har god dialog med de berørte naboene.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050

Fylkesplan «Østfold mot 2050» [1] ble vedtatt 21.06.2018. Fylkesplanen omfatter hele Østfold fylke. Det er definert tre hovedtemaer: Klima og miljø, verdiskapning og kompetanse samt levekår og folkehelse:

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

Innenfor hvert målområde er det definert delmål og strategier som skal bidra til å nå delmålene. Innenfor klima og miljø er fokus på klima og energi, bærekraftig forbruk og ressurseffektivitet, klimatilpasning, naturmangfold og blågrønn struktur og jordvern. Fylkesplanen har en egen overordnet arealstrategi samt regionale arealstrategier, som bygger opp under hovedtemaer med hoved- og delmål.

4.1.2 Regional transportplan for Østfold mot 2050

Planen ble vedtatt av fylkestinget i juni 2018 [2]. Planen er en oppfølging av fylkesplanen «Østfold mot 2050», og skal være en operasjonalisering av relevante mål og strategier i denne. Planen definerer mål for gående, syklende, kollektivtransport, offentlig veg, trafikksikkerhet, godstransport og flytrafikk. Målene følges opp av strategier. Noen av strategiene er:

- *Trafikksikkerhet skal være førende for planlegging, bygging og drift.*
- *Gange og fremkommelighet for gående skal prioriteres på reiser under to km, særlig i tettsteder og byområder.*
- *Øke fremkommeligheten for gående ved å opparbeide og vedlikeholde snarveier til knutepunkt, holdeplasser og målpunkter.*
- *Sørge for at kombinasjonsreiser er enkelt og attraktivt. Knutepunkt og byttepunkt gis gode overgangsmuligheter mellom sykkel og kollektivtilbud, og tilstrekkelig antall gode sykkelparkeringsplasser.*

4.1.3 Regional plan Klima og energi (2019-2030)

Planen ble vedtatt av fylkestinget 28. november 2019 [3]. Fylkesplanens mest relevante delmål for klima- og energiarbeidet er:

«Østfold skal være et fylke som ivaretar klima, natur, kulturminner og kulturlandskap, og som tar miljøhensyn i offentlig og privat sektor. I 2050 er all energibruk i Østfold fossilfri, og jordbruk og industri er ledende i å minimere annen type klimagassutslipp per produserte enhet. Østfold skal være et lavutslippssamfunn med høyeffektiv energi og ressursbruk. For å nå målet for 2050 skal det settes delmål for 2020, 2030 og 2040. Transporten i Østfold skal være fossilfri i 2030. Målet er at dette skal gjelde all transport».

4.1.4 Kulturminneplan for Østfold (2010-2022)

Planen er en oppfølging av Fylkesplan for Østfold og har til hensikt å gi et grunnlag for beslutninger og valg innenfor kulturminnevernets arbeidsområde i årene fremover [4]. Som et tillegg til og utdyping av planen gis det beskrivelser, bakgrunn og forutsetninger for kulturminnevernet i Østfold.

4.1.5 Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030

Kommuneplanens samfunnsdel [5] ble vedtatt av bystyret 26. april 2018 og har følgende visjon: «Den lille verdensbyen». Innsatsområder er sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Dette knyttes til å leve, å skape og å møte framtiden. Til hvert innsatsområde er det definert mål og strategier. Blant de mest relevante målene er «alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn», «Fredrikstad er en grønn by, hvor ansvarlig produksjon og forbruk prioriteres», og «Fredrikstad er en kompakt by der klimavennlig transport, og nye og eksisterende bygg bidrar til å løse klimautfordringene». Planen beskriver også overordnede strategier for all arealplanlegging i Fredrikstad kommune.

4.1.6 Kommuneplanens arealdel 2023-2035

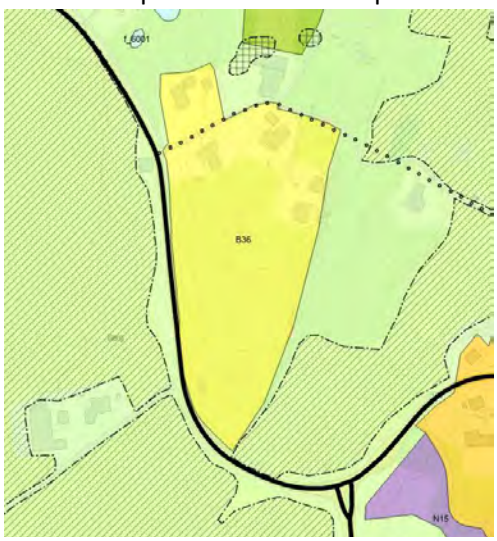
Kommuneplanens arealdel 2023-2035 [6] ble vedtatt i bystyret den 15. juni 2023. Kommuneplanen har en målformulering om at «Gjennom innsatsområdene å leve, å skape og å møte framtiden i Fredrikstad, skal kommuneplanens arealdel bidra til at Fredrikstad ikke bare skal være en by i vekst, men en by som vokser på en bærekraftig måte».

I tråd med fylkesplanen Østfold mot 2050 skal arealbruken pr innbygger reduseres. Kommuneplanen har lagt til grunn en fortettingsstrategi som innebærer at 60 % av boligbyggingen skal skje innenfor byområdet, 30 % innenfor tettsteder og 10 % innenfor lokalsentra.

Arealdelen fastslår også følgende føringer for arealer innenfor lokalsentra:

- *Vi legger til rette for noe vedlikeholdsutbygging i lokalsentre med skolekapasitet der det er kommet innspill til nye boligområder, dvs. Manstad, Slevik og Torsnes.*
- *Videre legger vi til rette for større variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Dette for å redusere arealbruk per bolig og for å skape et tilbud av boliger for alle livsfaser.*
- *Annen fortetting med boliger utenfor tettstedet begrenses.*

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt som fremtidig boligbebyggelse.



Figur 4-1: Utsnitt fra plankart til kommuneplanens arealdel for Fredrikstad (2020-2032)

Kommuneplanen stiller krav til at fortetting skal skje med kvalitet. Videre sier planen at områder med småskala bebyggelse i og utenfor sentrum skal utvikles på stedenes egne premisser. Det er innført følgende bestemmelse:

7.1.d) Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Det er også innført krav til uteoppholdsarealer både med hensyn til størrelse og kvalitet. Utenfor byområdet er det krav om at alle boliger skal ha privat uteplass og at det samlet skal være minimum 80 kvm uteoppholdsareal pr boenhet, fordelt på minimum 30 kvm felles og 40 kvm offentlig tilgjengelig. De offentlige uteoppholdsarealene skal være tilgjengelige for allmenheten. For områder med

mer enn tre boenheter stiller planen krav om sandlekeplass på minimum 100 kvm med kort gangavstand til bolig (KPA 12.4).

Som et ledd i arbeidet med å redusere bruk av privatbil er det innført maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Kravet er at det skal være maksimalt 1,2 og minimum 0,5 bilparkeringsplasser pr boenhet. Det er også krav om at det skal være minimum 0,1 parkeringsplass pr boenhet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Kravet til sykkelparkering er minimum 2 plasser for leiligheter større enn 50 kvm BRA og for eneboliger. Sykkelparkering skal plasseres på terreng, i første etasje eller i parkeringskjeller. Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg og minst 5 prosent av plassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.

Kommuneplanen legger også føringer om at det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan som godkjennes av kommunen før reguleringsplanen kan vedtas.

Utenfor byområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet være dokumentert før oppstart av reguleringsplan (KPA 4.2).

4.1.7 Kommunedelplan for klima (2019-2030)

Kommunedelplan for klima omfatter blant annet mål og strategier, samt hvordan det jobbes med gjennomføring av planen [7]. Planens hovedmålsetteringer er:

- Innen 2030 skal klimagassutslippene være redusert med minst 60 prosent, sammenliknet med 2016.
- Fredrikstad skal bidra til at Østfold-regionen oppnår netto null klimagassutslipp innen 2050 ved både å redusere utslippene kraftig og øke CO2-opptakene i Fredrikstad.
- Fredrikstad skal bidra til å oppnå det globale lavutslippssamfunnet innen 2050.

Det er definert ulike strategier knyttet til mobilitet, ressursbruk og bygg og anlegg. Når det gjelder bygg og anlegg har planen satt mål om at framtidige bygg og anlegg gradvis skal baseres på sirkulær tankegang, materialer med lave klimagassutslipp i verdikjeden og et generelt lavt ressurs- og energifotavtrykk. Strategier som nevnes er blant annet å stimulere boligeiere til å redusere energiforbruket og velge framtidsrettede energiløsninger og klimavennlige materialer, og å stimulere til at boligselskap etablerer moderne ladeløsninger. Det er også et mål at bygg- og anleggsplasser skal bli fossilfrie.

4.1.8 Hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg

Planen for hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg [9], vedtatt 28. april 2017, er en overordnet temaplan utarbeidet i et samarbeid mellom Fredrikstad kommune, Sarpsborg kommune, Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune. Planen er ikke juridisk bindende, men gir føringer for utvikling av hovedsykkelveinettet. Planen består av en strategidel og en handlingsdel. Strategidelen viser ambisjonene for sykkelsatsingen og prinsipper for sykkelnettet, mens handlingsplanen konkretiserer tiltaksbehovet og prioriteringen mellom rutene.

Planen har som mål at sykkelbruk i Nedre Glomma skal øke fra dagens 5 % til 12 % av alle reiser. Torsnesveien er definert som en del av hovedsykkelnettet i Nedre Glomma med framtidig standard blandet sykkel/fotgjenger. Ved planområdet er gang/sykkelveien fra skytterhuset mot skolen åpen for kjøring til tilliggende eiendommer.

4.1.9 Trafikksikkerhetsplan (2023-2026)

Planen ble vedtatt av bystyret 07.09.2023 [8]. Kommunens trafikksikkerhetsarbeid bygger på overordnete føringer fra Nasjonal Transportplan (NTP) for 2022-2033 og på nullvisjonen, som er en nasjonal visjon om et trafikksikkerhetsbilde uten drepte eller hardt skadde i trafikken.

Kommunen har valgt å ivareta dette ansvaret gjennom konseptet Trafikksikker kommune, levert av Trygg Trafikk i samarbeid med fylkeskommunen. Konseptet består av kriterier som alle seksjoner må oppfylle.

4.1.10 Overvannsrammeplan (2007)

Målet med overvannsrammeplanen [10] er å bevisstgjøre overvannsproblematikken og overvannshåndtering etter moderne ideer om bærekraftige prinsipper. Rammeplanen er et hjelpemiddel for kommunal arealplanlegging, synliggjør hvor i planleggingsprosessen påvirkningsmuligheten er størst, og beskriver prinsipielle tekniske løsninger. Relevant for reguleringsplanarbeidet er spesielt sjekklisten for utarbeidelse av private planer, og kravene som stilles for håndtering av overvann.

4.1.11 Veinorm, Fredrikstad kommune (2016)

Veinormen gir generelle rammer for utforming og standard på det kommunale veinettet. Fredrikstad kommunes veinorm gjelder alle kommunale veier og «plasser» [11]. I tillegg gjelder den alle avkjørsler fra kommunal vei samt alle private veier hvor det skal utføres snøbrøyting eller henting av renovasjon i kommunal regi.

Veinormen skal sikre at alle veianlegg utføres trafikksikkert og slik at veivedlikeholdet kan utføres optimalt. Spesielt relevant for planområdet er normens anbefalinger for private adkomstveger, avkjøringer, snuplass/vendehammer og parkeringsutforming.

4.1.12 Kommunedelplan for naturmangfold – handlingsplan 2022-2026

Kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad ble vedtatt 5. mai 2022 [12]. Planen viser oversikt over gjennomførte tiltak i perioden 2018-2021, og gir en vurdering av tiltakene som er gjennomført. Det foreslås tiltak for perioden 2022-2026.

4.1.13 Kommunedelplan for Aktive Liv

Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka er en strategiplan som i korte trekk skal oppsummere:

- status
- utfordringer
- ønsket utvikling for de ovennevnte temaene i en planperiode på 12 år

Kommunedelplanen skal bidra til bevissthet og kunnskap om nasjonale, regionale og kommunale føringer for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og friluftsområder, samt kunnskap om juridiske rammebetingelser og økonomiske virkemidler.

Planen er ikke juridisk bindende, men vil være et verktøy i saksbehandling for innhenting av kunnskap og være retningsgivende i andre juridisk bindende planer (f.eks. kommuneplanen).

4.1.14 Kulturminneplan 2023 – 2035

Vedtatt av bystyret 7. september 2023. Kommunedelplan for kulturminner skal være kommunens styringsdokument for kulturminnefeltet, og skal bidra til forsvarlig og bærekraftig vern, forvaltning og utvikling av kulturminnene rundt oss. Planen begrunner kommunens langsiktige mål, viser hvilke utfordringer man står ovenfor, og skal bidra til en ønsket utvikling gjennom mål, strategier og tiltak for kulturminnefeltet.

4.2 Gjeldende, tilgrensede og pågående reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner i eller i nærheten av planområdet. Det er ingen pågående reguleringsplanarbeider i nærheten av planområdet.

4.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

4.3.1 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Hensikten med retningslinjene for arealbruk og mobilitet [14] er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretakelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger.

I distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling skal retningslinjene særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn.

4.3.2 Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Hensikten med statlige planretningslinjer for klima og energi [15] er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Retningslinjene skal bidra til at:

a) Norge når sine nasjonale klimamål som fastsatt i klimaloven
b) livsgrunnlaget og naturmangfoldet sikres for dagens og framtidige generasjoner
c) god forsyningssikkerhet for energi opprettholdes
d) samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses klimaendringene
e) arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv og fleksibel energibruk, bedre
f) klimatilpasning og andre miljømål ses i sammenheng
g) stat, fylkeskommuner og kommuner får klargjort sine roller og ansvar

h) kommuner og fylkeskommuner prioriterer klima- og energihensyn i sin myndighetsutøvelse, og kommunene i sin virksomhet

4.3.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Hensikten er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging [16]. Retningslinjene stiller blant annet krav om vurdering av konsekvenser for barn og unge i planleggingen, foreta en samlet vurdering av barn og unges oppvekstmiljø, utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, og organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger ved tettstedet Veel i Torsnes, i Fredrikstad kommune. Området grenser til Torsnesveien i vest og sør, Toresvei i nord og landbruksområder i øst, og er på ca. 37 daa.

Figur 5-1: Planområdet markert med rød sirkel, og ligger rett vest for Veel. Veel ligger ca. 8 km fra Fredrikstad sentrum.

Figur 5-2: Varslet planavgrensning følger Torsnesveien i vest og sør, det nord-sydgående daldraget i øst og tar med seg Toresvei i nord. Plangrensen vises med svart. Eiendomsgrenser vises med rødt.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er uregulert og er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel [6]. Området består av spredt boligbebyggelse og blandingsskog på grunnlendt mark. Rett østenfor ligger Veel tettsted hvor barneskole, barnehage og nærbutikk er lokalisert.

Mellom planområdet og skolen og barnehagen er det 6 boliger. Toresvei er forbeholdt kjøring til eiendommene og gang- og sykkeltrafikk. Det tar 4-5 minutter å spasere mellom planområdet og skolen/barnehagen.

Figur 5-3: Ortofoto (2021) over planområde viser plassering i landskapet og tilgrensede eiendommer [19].

5.3 Stedets karakter og landskap

Planområdet ligger i et jordbrukslandskap med åpne jorder omkranset av lave, skogkledde fjellrygger som deler landskapet opp i rom. Kollen som er planlagt utbygd ligger som en del av østveggen i et middels stort landskapsrom. Gården Berg ligger ute på jordet, rett ved planlagt bebyggelse. Nordvest for byggeområdet ligger Gloslifeltet i foten av samme terrengformasjon. Mot sør og øst ligger det lille tettstedet Veel som er lokalsenteret i Torsnes.

Figur 5-4: Utsikt fra Herregårdsveien mot planområdet som ligger ved husene omtrent midt i bildet. Til venstre ses litt av Gloslifeltet og Torsnesveien, til høyre bak ligger gården Berg.

Figur 5-5: Lave, skogkledde koller med bebyggelse i jordekanten. Sett fra Berg mot fotballbanen til venstre, mot Gloslifeltet til høyre.

Eksisterende bebyggelse i planområdet består av tre eneboliger, hvor to er lave enetasjes bygg med saltak og ett er en sveitservilla i to etasjer. I tillegg ligger det et skytterhus i kanten av planområdet ved Toresvei. Nord for Toresvei ligger et enetasjes bolighus. Ut mot Torsnesveien lengst sør i området ligger et lite rødmalt hus som tidligere var en smie. Tvert over for avkjørselen til Toresvei ligger en steinkjeller, helt inn mot Torsnesveien. All bebyggelse har et tradisjonelt formspråk med saltak og trekledning, men representerer ulike stilarter og type bebyggelse.

Figur 5-6: Eksisterende boligbebyggelse og skytterhus i Toresvei.

Figur 5-7: Steinkjeller og gammel smie ved Torsnesveien

Utbyggingsområdet ligger nær Veel og Gloslifeltet. På Veel ligger det blandet trehusbebyggelse med tradisjonelle sveitserhus, typehus fra 60/80-tallet og enkelte signalbygg som skole, Folkets hus, butikk og bedehus. Gloslifeltet har mye typehusbebyggelse fra 70/80-tallet og enkeltbygg med litt ulikt formspråk.

Figur 5-8: Bebyggelse på Veel med boliger, skole og butikk

Fellestrekkene ved den eksisterende boligbebyggelsen er at den hovedsakelig har saltak og trekledning. Orientering av bebyggelsen varierer, og møneretningen ligger både langs og på tvers av koteretningen.

Det nye byggeområdet er en lav åsrygg dekket med usammenhengende tynt løsmassedekke og store partier med fjell i dagen. Furu dominerer på grunnlent mark. Tett kratt av einer gjør området stedvis ufremkommelig. Mot daldraget i øst vokser blandingsskog med osp og furu.

Figur 5-9: Utsnitt fra kommunens bymodell, sett fra sør [19].

Fjellryggen hever seg omtrent 10 meter opp fra Torsnesveien. Terrenget er slakt i vest og sør, brattere mot nord. I sørøstre ende er det rester av steinuttak med en bratt vegg mot sørøst. Rett vest for sveitserhuset på toppen av kollen ligger en gammel brønn/åpen dam som tidligere ble benyttet til vannforsyning. Vestsiden av planområdet har mange spor etter stenhuggervirksomhet med en rekke små «brott».

Figur 5-10: Gammel brønn, delvis oppfylt

Figur 5-11: Langs vestre del av fjellryggen ligger mange små «brott»

De åpne jordene på vestsiden av åsryggen gir utsyn over et harmonisk kulturlandskap, men vegetasjonen på kollen er stedvis så tett at en ikke har noen visuell kontakt med det omkringliggende landskapet. Kollen lukker det åpne landskapet langs Torsnesveien mot øst. Området er typisk for landskapet i Torsnes med sine bølgende jordbruksarealer oppbrutt av lave åsrygger og åkerholmer.

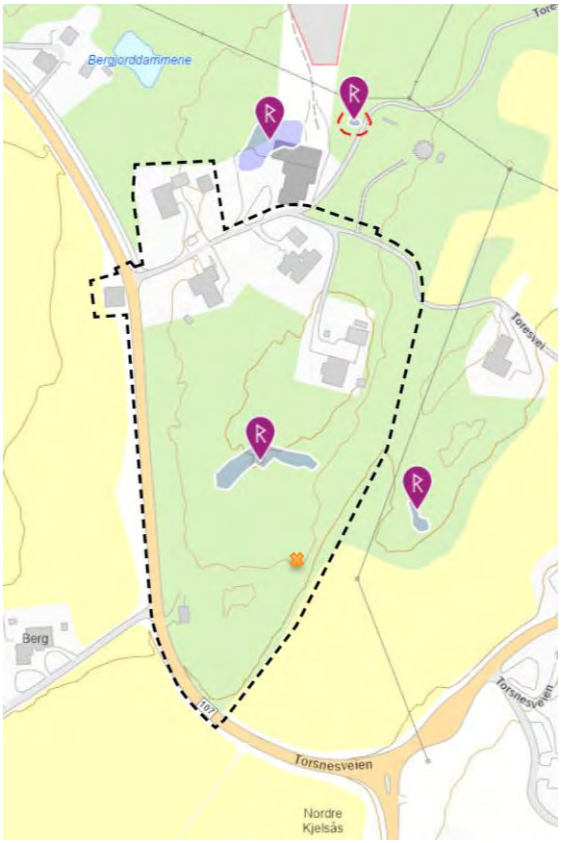
Torsnes har et mildt kystklima. Det aktuelle utbyggingsområdet ligger i en vestvendt skråning og på en lav kolle med svært gode solforhold. Området er ikke spesielt vindutsatt.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er tre SEFRAK-registrerte bygninger innenfor området. Et bolighus fra før år 1850 er sterkt ombygget og integrert i en eksisterende bolig. En smie fra ca. år 1900 ligger innenfor plangrensen. Pipe og inventar er borte, men bygningen blir bevart. Planen omfatter også en steinkjeller fra før 1850 på motsatt side av Torsnesveien.

I tillegg er det nyere tids kulturminner i planområdet i form av en skytestilling, rester av en vakthytte og løpegraver som er en del av tyskernes forsvarsstillinger fra siste verdenskrig (ID 289190-1 og 289190-2). Skytestillingen består av en infanteristilling med tung maskingeværstilling som trolig er fra før 1943. Skytestillingen er tørrmurt med et lavt, støpt brystvern. Løpegraven strekker seg fra skytestillingen i vest mot øst. Skyttergraven går i sikksakk mot øst fra skytestillingens nordøstre del [24].

Det er gjennomført to befaringer med Østfold fylkeskommune ved konservator Adam Lindhagen for å se på hvordan disse krigsminnene kan integreres i det nye boligområdet. Anleggene ligger delvis i arealer som planlegges som lekeområder, og det er diskutert med fylkeskommunen hvordan anleggene skal inngå i lekeområdet og hvordan de skal sikres mot ulykker. Fylkeskommunen anser anlegget for å være av lokal interesse. Det har ikke noe formelt vern.



Figur 5-12: Kartet viser registrerte kulturminner i og rundt planområdet [24]. Området som er markert midt på åsryggen viser skytestilling med tilhørende løpegrav. Bildet til høyre viser en skytestilling sørøst på åsryggen som ligger innenfor planen, men utenfor byggeområdet (markert med et orange kryss). Fra denne hadde soldatene utsikt mot krysset med Thorsøveien. Nedenfor denne skytestillingen er det et gammelt steinbrudd som må sikres med gjerde.

5.5 Naturverdier/naturmangfold

Planområdet er kartlagt etter NiN og Miljødirektoratets kartleggingsinstruks av Rambøll i 2019. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter i plan- og influensområdet.

I Artskart er det kun registrert en art i planområdet, barlind (*Taxus baccata*). Arten er i kategorien sårbar (VU) på norsk rødliste for arter. Ved befaring 10. oktober 2022 ble det observert to unge individer av barlind, men ikke på lokaliteten oppført i Artskart. Individene er <1 meter høye. Etter befaringen i 2022 er det registrert et individ til, i kantsonen til Torsnesveien. Det er ikke registrert andre naturverdier i plan- og influensområdet i tilgjengelige databaser.

Økolog fra Multiconsult foretok en befaring av planområdet 6. mars 2024 for å sikre at det ikke er oversett naturverdier i området, og også for å undersøke om registreringene av barlind ikke er en hybrid av arten, hybridbarlind, som er utviklet kunstig i USA mellom europeisk barlind og japanbarlind. Etter nærmere bestemmelse av kjennetegn er individene bestemt til barlind. Barlind er mye dyrket som prydtre og er ofte forvillet, så det kan ikke utelukkes at individene i planområdet er forvillet fra hager i nærheten.

På befaringen i mars 2024 ble det i tillegg registrert to individer av furustokkjuke (Phellinus pini), som er i kategorien nær truet (NT), på norsk rødliste på arter. Arten er knyttet til gamle furutrær. Lokaliteten der furustokkjuke er registrert er en del av kantsonen til bekk, og med naturlig overgang i en kantsone til areal med dyrket jord. Kantsonen er økologisk funksjonsområde til en rekke fuglearter og insekter. Det er flere store grove trær i kantsonen, og i området langs bekken er det mye død ved av både læger og gadd i ulike dimensjoner. Kantsonen omfatter flere hekkelokaliteter for spettefugler og reirlokaliteter for andre fuglearter i de grove furutrærne.

Figur 5-13: Kantsonen har hekkelokaliteter for spettefugl. Død ved gir mulighet for større biologisk mangfold

Det er registrert flere forekomster av fem fremmede arter av karplanter i planområdet. Høstberberis (Berberis thunbergii), buskhyll (Sambucus racemosa), sprikemispel (Cotoneaster divaricatus) og syrin (Syringa vulgaris) er i kategorien svært høy risiko (SE) på fremmedartslista. Storlind (Tilia platyphyllos)

er i kategorien høy risiko (HI) på fremmedartslista. Det er spesielt høy forekomst av fremmede arter i kantsonen til areal med dyrket jord sør i planområdet. Forekomstene er registrert i Artskart.

Hjortevilt trekker gjennom området.

Figur 5-14: Bildene viser to småplanter av barlind som vokser i planområdet.

5.6 Grønnstruktur, rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det aktuelle utbyggingsområdet fremstår som en av mange lave koller som bryter opp jordbrukslandskapet. De lave kollene danner mere og mindre sammenhengende strukturer som trolig har betydning for dyrelivet i området som skjermete trekkveier.

Det er ikke kartlagt friluftslivsområder av noen verdi i område. Det er i liten grad observert tråkk og stier, og kollen ser ut til å være lite brukt til friluftsliv lokalt. Det området som blir mye benyttet ligger utenfor planområdet, rett øst for skytebanen og skytterhuset. Her har barnehagen et utfartsområde som benyttes flere dager i uken og som er et populært uteområde med mulighet for variert og naturbasert lek.

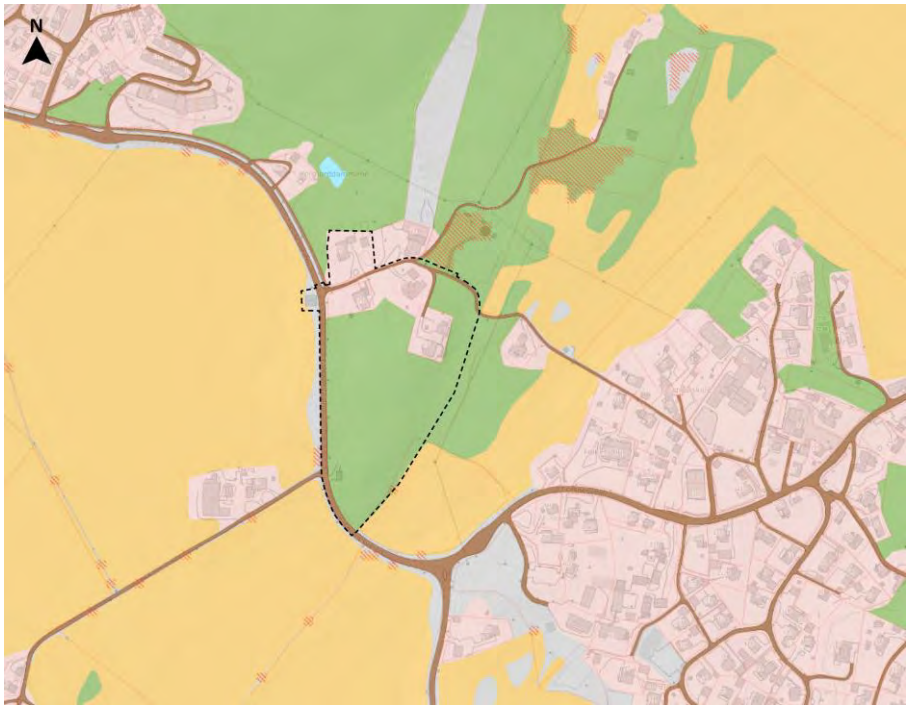
Det går en liten sti fra gang- og sykkelveien gjennom daldraget i øst og opp på kollen i området der krigsminnene ligger.

Planområdet har liten betydning som rekreasjonsområde i dag. Området er i stor grad grodd igjen med einerkratt som sammen med gamle brott gjør det vanskelig å ferdes flere steder.

Figur 5-15: Kartet viser kartlagte friluftsområder ved Veel [17].

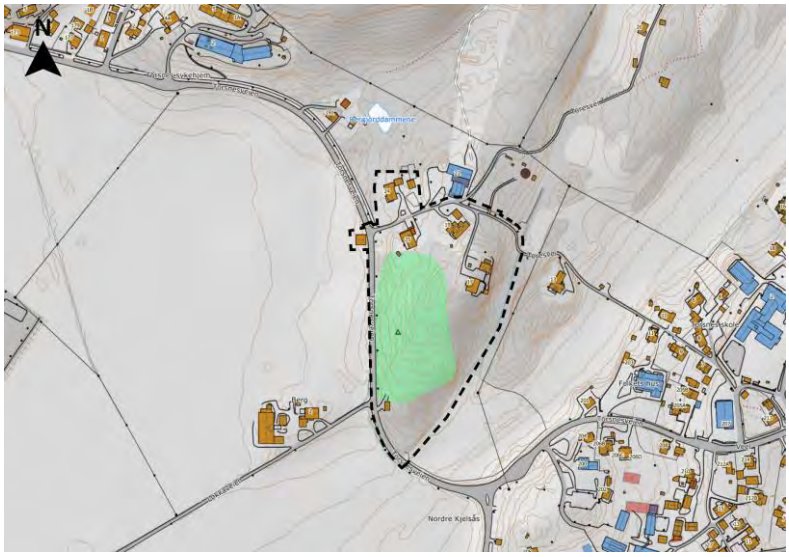
5.7 Naturressurser, inkl. landbruk

Planområdet omfatter ikke dyrket eller dyrkbar mark. Den lave kollen karakteriseres som skogsområder med lav bonitet.



Figur 5-16: Utsnitt fra NIBIOs kartportal som viser arealtyper og dyrkbar mark [20]. Grønt er skogsområde med lav bonitet.

Planområdet berører en natursteinforekomst (Berg1) som er vurdert til å ha liten økonomisk betydning av Norges geologiske undersøkelse (NGU).



Figur 5-17: Utsnitt fra NGUs kartportal som viser natursteinforekomsten Berg1 innenfor planområdet [21].

Forekomsten er en del av Iddefjord granite2 natursteinprovins. NGU definerer provins som et område der det finnes muligheter for funn av mineralforekomster, og anbefaler at det innhentes informasjon fra faginstanser om mulighet for funn av mineralforekomster før annen arealbruk godkjennes. Det har tidligere vært drevet granittuttak i området. Granittforekomst er ikke ansett å ha noe kommersiell interesse, men det kan ikke utelukkes om steinbruddet har en historisk verdi, jf. uttalelsen fra Direktoratet for mineralforvaltning (DMF). Etter plankonsulentens oppfatning er bruddene små og tilsvarende de en finner mange av i distriktet. De forventes derfor ikke å ha spesiell verneverdi.

Figur 5-18: Gamle «brott» i planområdet er små, og steinuttak må ha vært i liten skala.

5.8 Trafikkforhold

Det aktuelle utbyggingsområdet grenser til Torsnesveien i vest, og har kjøreatkomst fra denne. Atkomstveien Toresvei er kjørevei fra fylkesveien opp til skytterhuset, og går derfra over til gang- og sykkelvei med mulighet for å kjøre til tilliggende eiendommer. Det er en bolig i utbyggingsområdet som har atkomst fra gang- og sykkelveien, og et hus som ligger halvveis mellom utbyggingsområdet og skolen.

Figur 5-19: Gang- og sykkelvei mot Veel sentrum til venstre, Toresvei mellom Torsnesveien og Skytterhuset til høyre

Det går gang- og sykkelvei langs Torsnesveien fra Berjmannsveien til Toresvei. Veien benyttes av skolebarn og andre som går eller sykler mot Veel sentrum. Inne i Toresvei er det blandet trafikk, i hovedsak fram til skytterhuset. I dagens situasjon er trafikken spesielt stor ved henting ved barnehagens naturlekeplass som ligger øst for skytebanen. Bilene parkerer ved skytterhuset ved henting.

Figur 5-20: Gang og sykkelvei langs Torsnesveien mot sykehjemmet

5.8.1 Veisystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon og trafikksikkerhet

Torsnesveien er hovedadkomst til planområdet, og har en årsdøgntrafikk på ca. 2100 (2025-tall). Trafikken er rushtidspreget med størst belastning før og etter arbeidstid. Veien har en fartsgrense på 60 km/t. Ifølge vegdatabanken er det registrert en trafikkulykke med utforkjøring på Torsnesveien ved innkjøring til Toresvei.

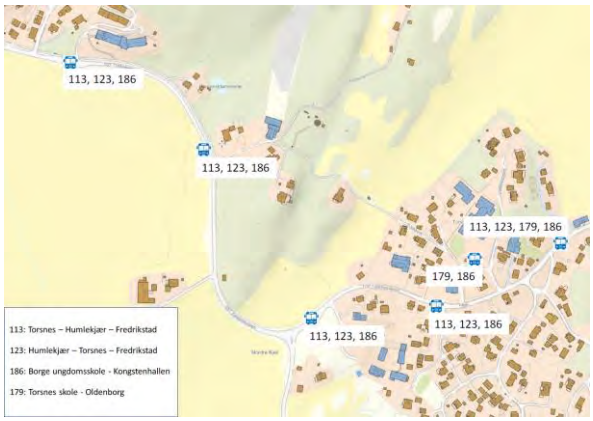
5.8.2 Gang- og sykkel

Langs østsiden av Torsnesveien, mot Fredrikstad, er det etablert gang- og sykkelvei. Veien stopper ved Toresvei. Torsnesveien er en del av rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad». Det er vurdert at det er behov for tiltak på veien, men dette er ikke prioritert i plan for hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad [25].

Toresvei brukes både som skolevei og snarvei til tettstedet, og er en trygg og god forbindelse mellom det aktuelle byggeområdet og Veel sentrum.

5.8.3 Kollektivtilbud

Området betjenes av bussrute 123 (Humlekjær-Torsnes-Fredrikstad) og rute 113 (Fredrikstad – Torsnes – Humlekjær) som begge går seks ganger daglig. Bussene stopper ved Toresvei, holdeplass Skytterhuset.



Figur 5-21: Oversikt over bussholdeplasser og busslinjer. Kilde: entur.no

5.9 Barns interesser

Innenfor planområdet er det ikke registrert forhold av spesiell betydning for barn og unge. Toresvei er skolevei for barn som skal til og fra Torsnes barneskole og barnehage. Den viktigste arenaen for barn i området er uteområdet ved skytebanen som benyttes av barnehagen. Anlegget er åpent for andre barn når barnehagen ikke benytter det. Barneskole og barnehage ligger med kort avstand fra planområdet og er viktige arenaer for barn og unge.

5.10 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger nær Veel sentrum med skole, barnehage, forsamlingslokale og butikk. Torsnes har et aktivt nærmiljø og et velfungerende lokalsamfunn.

Skoler og barnehager har tilstrekkelig kapasitet. Det er pr. mars 2026 beregnet en gjenstående kapasitet for barneskole på 357 boenheter og ungdomsskole på 2046 boenheter [27].

Torsnes sykehjem ligger ca. 400 meter fra planområdet, men er nå nedlagt som sykehjem.

De fleste arbeidsplasser og videregående skoler vil ligge utenfor gang/sykkelavstand.

5.11 Universell utforming

Området er i dag lite tilgjengelig utenfor opparbeidede tomter. Utbyggingsområdet har adkomst fra Toresvei og Torsnesveien, og ligger i et svakt skrånende terreng.

5.12 Teknisk infrastruktur

5.12.1 Vann og avløp, slukkevann

Ledningsnettet ligger i Torsnesveien, nord for planområdet, med stikkledninger til eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse har tilstrekkelig brannvannsdekning.

5.12.2 Overvann

Tomten består i stor grad av fjell med tynt løsmassedekke som har liten infiltrasjonskapasitet. Løpegravene og andre sprekkesystemer fungerer til en viss grad som infiltrasjonssoner.

Figur 5-22: Skytestilling og gamle løpegraver innenfor planområdet. Løpegravene er delvis fylt opp med stein, og gir gode muligheter for infiltrasjon

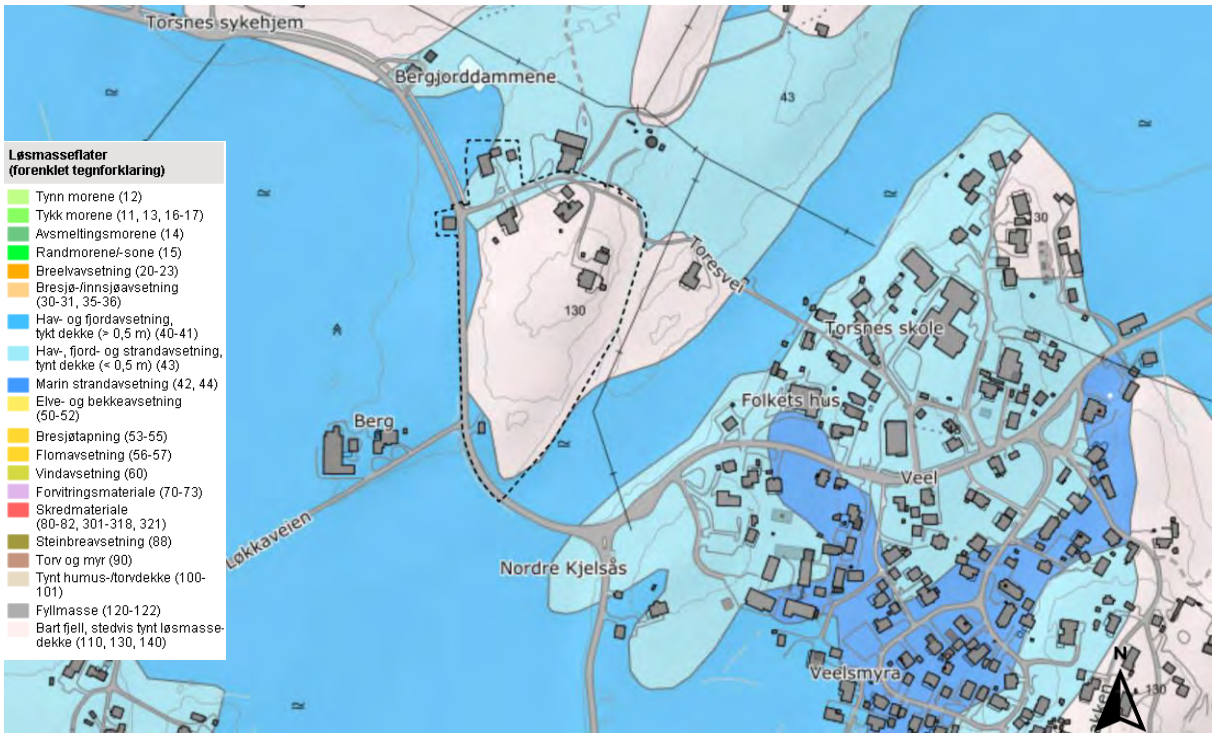
Utbyggingsområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom [22].

5.12.3 Energi

Norgesnett har forsyningsnett i området.

5.13 Grunnforhold

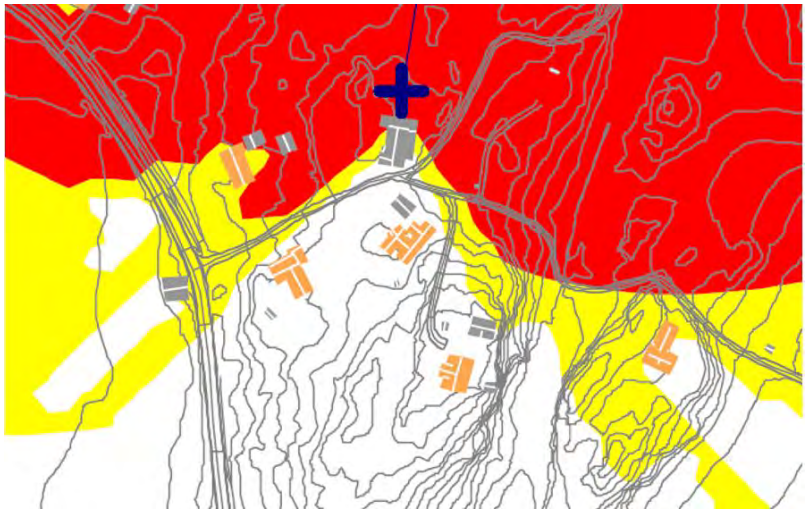
I henhold til NGU sin database og befaring i området har utbyggingsområdet bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke. Området ligger ikke innenfor NVEs Aktsomhetsområde for marin leire [22].



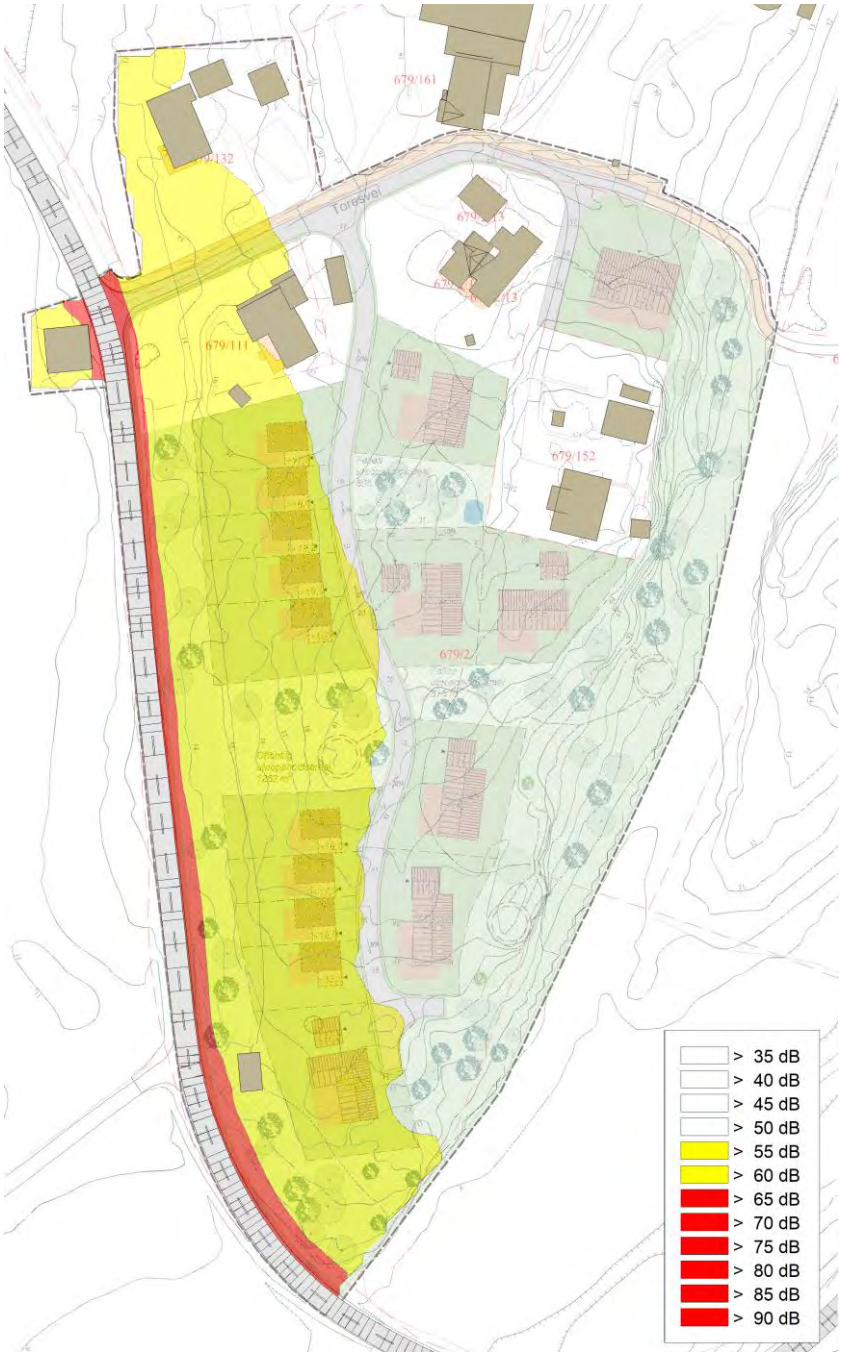
Figur 5-23: Utsnitt fra NGUs løsmassekart som viser forenklet kartografi for løsmasser i og rundt planområde

5.14 Støy

Trafikken på Torsnesveien genererer trafikkstøy. Utbyggingsområdet ligger rett sør for Torsnes skytebane som genererer støy ved skyting i anlegget. Figur 5-24 viser støy fra skytebane ihht. Kommuneplankart. Figur 5-25 viser dagens støysituasjon fra veitrafikk med illustrasjonsplan for nytt byggeområde som bakgrunnskart. Det er utført en støyberegning og utarbeidet en støyrapport 10229305-RIA-NOT-001 Vurdering av utendørsstøy Multiconsult 2023, se vedlegg A4.



Figur 5-24: Støykart som viser støysoner knyttet til skyteperioder på Torsnes skytebane. Kilde: Sweco



Figur 5-25: Støy i nå-situasjon vist med en foreløpig illustrasjonsplan som bakgrunnskart. Kilde: Multiconsult

Utbyggingsområdet er nærmeste nabo til Torsnes skytebane. Anlegget drives i henhold til gjeldende regelverk, og det er gjennomført støytiltak. Det er skyting i anlegget på mandager og onsdager fra kl. 17:00 til 21:00 og utvalgte lørdager fra kl. 10:00-15:00 i perioden 1. mai til 30. september. I perioden fra 1. oktober til 30. april er det skyting i anlegget på mandager, onsdager og lørdager fra kl. 10:00-15:00.

Det er gjort en egen støyvurdering Støy fra Torsnes skytterlags bane, og mulige tiltak fra Rieber prosjekt AS, se vedlegg A10. Støyvurderingen konkluderer med at lekearealet ved skytebanen og deler av mulig tomt for konsentrert boligbygging ligger i rød sone ved dagens skyteaktivitet og frekvens. Det påpekes også at enkelte tiltak på baneanlegget ikke er forskriftsmessig utført, noe som medfører mer støy enn forventet.

5.15 Luftforurensing

Planområdet ansees ikke å være utsatt for luftforurensning.

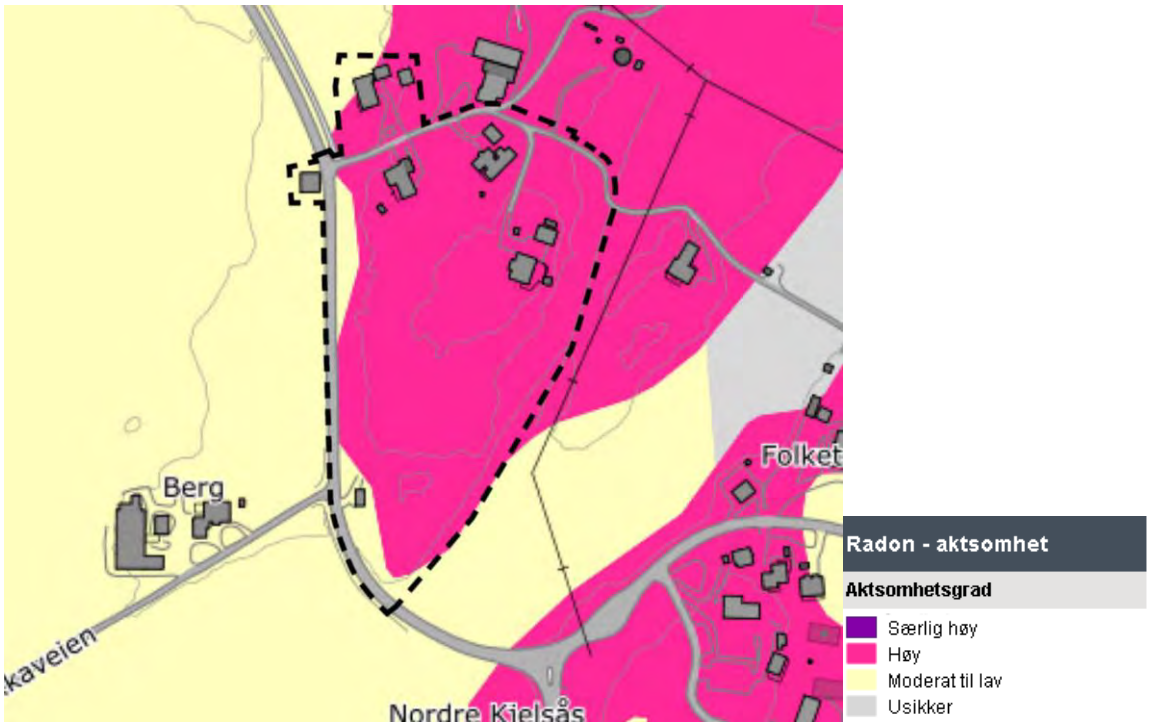
5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ingen temaer som peker seg ut til å være spesielt risikofylte. Planområdet ligger i nærheten av en skytebane. Temaet er behandlet i risiko- og sårbarhetsanalyser.

Det er ikke kjent at det har vært virksomhet i området som har resultert i grunnforurensning. Med tynt jorddekke over bart fjell er det ikke registrert fare for forurenset grunn.

Det er ikke registrert spesielle miljøproblemer knyttet til området.

Innenfor planområdet er det registrert høy og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.



Figur 5-26: Utsnitt fra NGUs radonkart som viser aktsomhetsgrad innenfor planområdet (markert med svart stiplet linje) [21].

5.17 Næring

Planområdet berører ingen næringsinteresser. Kollen tilhører et gårdsbruk i drift, og det er ingen annen næringsaktivitet i området.

6 Beskrivelse av planforslaget

I dette kapittelet følger en overordnet beskrivelse av planforslaget. Virkningene av planen omtales i kap. 7.

6.1 Planlagt arealbruk

Det planlegges for frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet. Planen gir mulighet for å oppføre varierte boligtyper for mennesker i ulik livssituasjon. Bebyggelsen planlegges med høy boligkvalitet med gjennomarbeidet arkitektur og planløsninger, og gode felles uterom med optimale solforhold og flott utsikt.

Planforslaget legger opp til å bygge boliger på vestsiden og på toppen av kollen sørover fra Toresvei. Ny atkomstvei legges mellom Toresvei 25 og 19. Mot Torsnesveien og østsiden av kollen opprettholdes et vegetasjonsbelte. Eksisterende forekomst av barlind og andre naturverdier er regulert inn med hensynssone bevaring naturmiljø og det legges opp til å etablere en samlet bestand av plantene i østre del av planområdet.

6.1.1 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

Tabell 6-1: Arealtabell

Formål (kode)	**Feltnavn**	**Areal (m^2)**
Bebyggelse og anlegg		
Frittliggende småhusbebyggelse (1111)	BF1-8	13 647
Konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BK1-2	4 043
Renovasjonsanlegg (1550)	RA1-2	101
Lekeplass (1610)	o_LEK	1 208
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Vei	V1-2	183
Kjørevei (2011)	o_KV1-2, f_KV3,	3 964
Fortau (2012)	o_FO	446
Gang- og sykkelveg (2015)	o_GS	156
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	o_AVG	1 134
Grønnstruktur		
Naturområde – grønnstruktur (3020)	GN	7 028
Friområde (3040)	f_FRI1-2	1 050
Vegetasjonsskjerm (3060)	VS	3 626
LNFR		
Jordbruk (5111)	J	395
Totalt		**36 982**

Det er lagt inn følgende hensynssoner:

- Frisikt (H140)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Bevaring av naturmiljø (H560)
- Bevaring av kulturmiljø (H570)

Krav vedrørende infrastruktur er knyttet til avløpsledning i vestre del av BK1-2 og o_LEK.
Bevaring naturmiljø omfatter et område med osp og furuskog øst for boligene. I samme område er det lokalisert barlind, og planen legger opp til at småplanter av barlind kan samles til en større forekomst.
Bevaring av kulturmiljø omfatter steinkjelleren vest for Torsnesveien og det gamle smiebygget.
Hensynssonen omfatter også arealene rundt skytestilling og løpegrav sentralt i anlegget.
Bestemmelsene stille krav til utførelse av anleggsarbeid i hensynssonen.

Planen har et bestemmelsesområde #A. Det stilles krav om at barlind lokalisert i området skal flyttes til H560 langs østre del av kollen og plantes i nærheten av andre barlinder der.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Frittliggende småhusbebyggelse BF1-8
Eksisterende og nye eneboliger reguleres til frittliggende småhusbebyggelse.

Konsentrert småhusbebyggelse BK1-2
Kjede- og/eller rekkehus reguleres til konsentrert småhusbebyggelse.

Renovasjonsanlegg f_RA1-2
Det er regulert inn to renovasjonsanlegg. Et ved friområdet og et ved avkjørsel til eksisterende sveitserhus. Begge arealene er felles for eiendommene innenfor planområdet.

Lekeplass o_LEK
Det er regulert inn en lekeplass på 1,2 daa innenfor planområdet. Plassen er offentlig tilgjengelig.

Vei V1-2
Det er regulert ny felles veier som adkomstvei til nye boliger i felt BF6 (V2) og en privat atkomst til BF4 (V1).

Kjørevei o_KV1-2, f_KV3
Eksisterende veier (Torsnesveien o_KV1 og Toresvei o_KV2) er regulert inn som offentlig kjøreveier.

F_KV3 er ny felles atkomstvei til BK1-2 og BF5-8.

Fortau o_FO
Det er regulert inn nytt offentlig fortau.

Gang-/sykkelveg o_GS
Eksisterende vei (Toresvei) er regulert inn som offentlig gang- og sykkelvei.

Annen veggrunn – grøntareal o_AVG
Det er regulert inn offentlig formål annen veggrunn langs alle kjøreveier, fortau og gang- og sykkelvei.

Naturområde – grønnstruktur GN
Det er regulert inn et naturområde som gjelder eksisterende vegetasjon innenfor planområdet.

Friområde (f_FRI1-2)

Det er regulert inn friområde som er naturbasert fellesareal.

Vegetasjonsskjerm VS

Eksisterende vegetasjon på vestsiden av planområdet langs Torsnesveien er regulert inn som vegetasjonsskjerm mellom de nye boligene og fylkesveien.

Jordbruk J

Eksisterende areal for landbruksdrift reguleres til jordbruk.

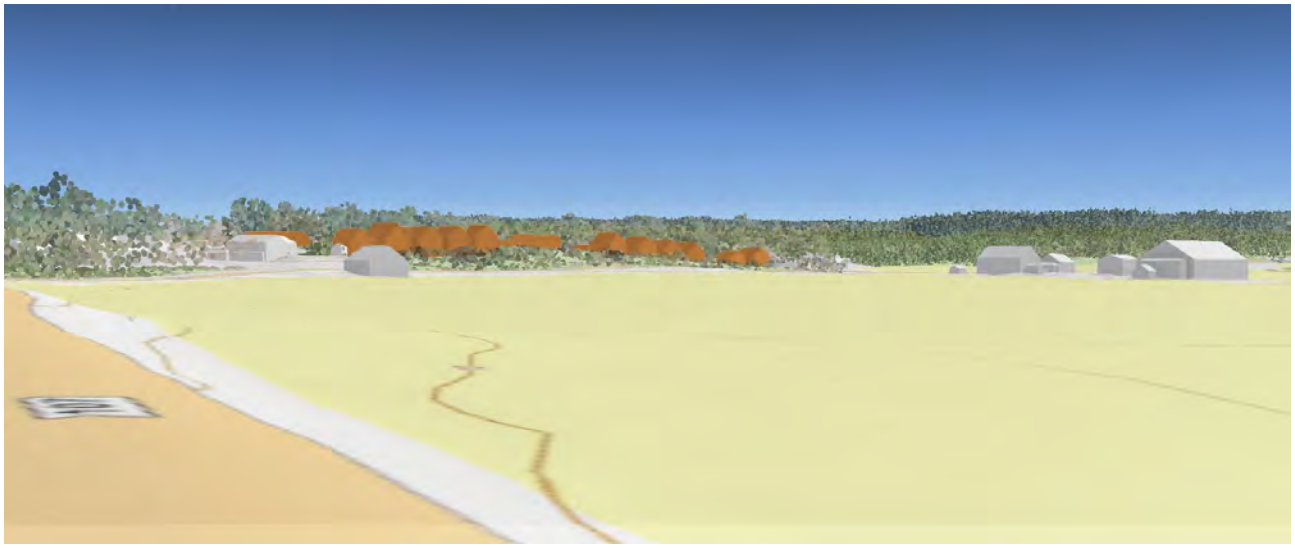
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Den nye bebyggelsen er plassert på begge sider av en ny atkomstvei som følger terrengstigningen nesten på toppen av kollen. Veien ligger på dagens terreng forbi BK1 og 2 for å tilpasse seg naturlandskapet og kulturminnene i området.

Planen åpner for at det kan bygges en kombinasjon av eneboliger med mulighet for utleiedel og kjede-/rekkehus langs denne veien. Målet er å få fram ulike botilbud i området.

På illustrasjonsplanen følger møneretningen koteretningen, eller ligge 90 grader på denne. De øverste tomtene vil ha ulike koteretninger og husene kan ha avvikende orientering. På disse tomtene faller terrenget mot sørøst. På tomtene for kjede-/rekkehus kan en med fordel utforme husene med varierende møneretning.

Figur 6-1: Bebyggelse vist i illustrasjonsplanen lagt inn i Fredrikstad kommunens modellverktøy. Fugleperspektiv fra sørvest med Berg gård i forgrunnen og Veel i høyre bildekant. Illustrasjon: Fredrikstad kommune/Multiconsult.



Figur 6-2: Modellbilde sett fra Herregårdsveien. Boligområdet underordner seg landskapets hovedformer. Sett fra bakkenivå vil vegetasjonsskjermen langs Torsnesveien dempe virkningen av den nye bebyggelse. Illustrasjon: Fredrikstad kommune/Multiconsult

6.3.1 Bebyggelsens høyde og krav til terrengtilpasning

Bebyggelsen ligger i slake skråninger, og det åpnes for halvannen til to etasjer på småhusbebyggelsen. Det er angitt krav til største møne- og gesimshøyde i bestemmelsene. Eneboligene skal bygges uten kjeller, og sprenging på tomtene skal reduseres til et minimum. Terrenget inne på tomtene skal tilpasses tilgrensende høyder i vegetasjonsskjermen rundt boligområdet, og det skal ikke planeres ut store flater avsluttet av bratte skråninger eller murer. Det skal ikke sprenges ut over det som er nødvendig for å bygge infrastrukturtiltak og hus.

6.3.2 Grad av utnytting

Det er angitt maksimal %-BYA for ny bebyggelse med bakgrunn i illustrasjonsplanen. For frittliggende småhusbebyggelse er det satt ulik %-BYA med bakgrunn i varierende tomtestørrelser, se tabell nedenfor.

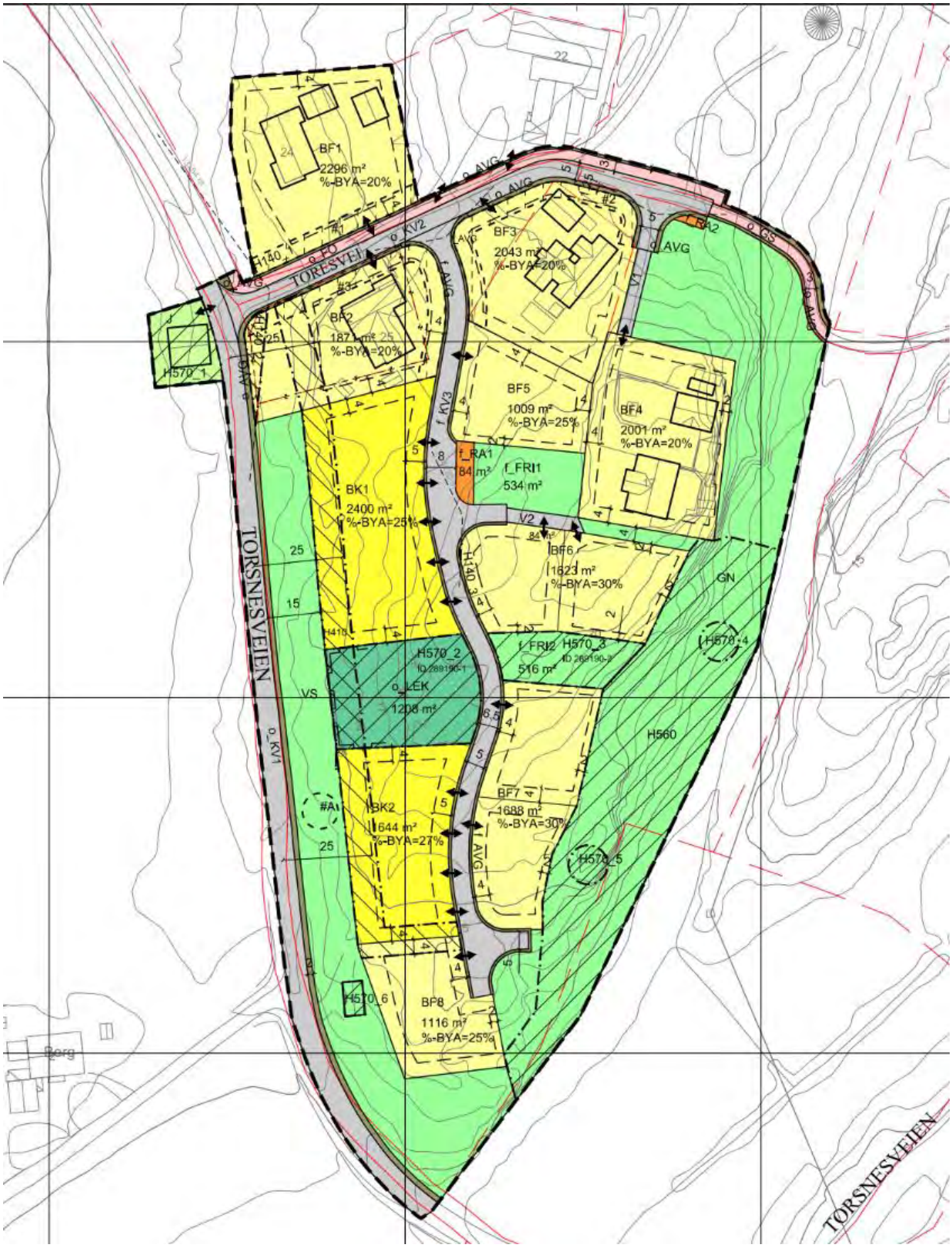
For eksisterende bebyggelse er det satt en %-BYA på 20 %, da eiendommene er store.

Tabell 6-2: Oversikt over %-BYA for eksisterende og ny bebyggelse.

Felt	**%-BYA**
BK1	25
BK2	27
BF1-4	20
BF5 og BF8	25
BF6 og BF7	30

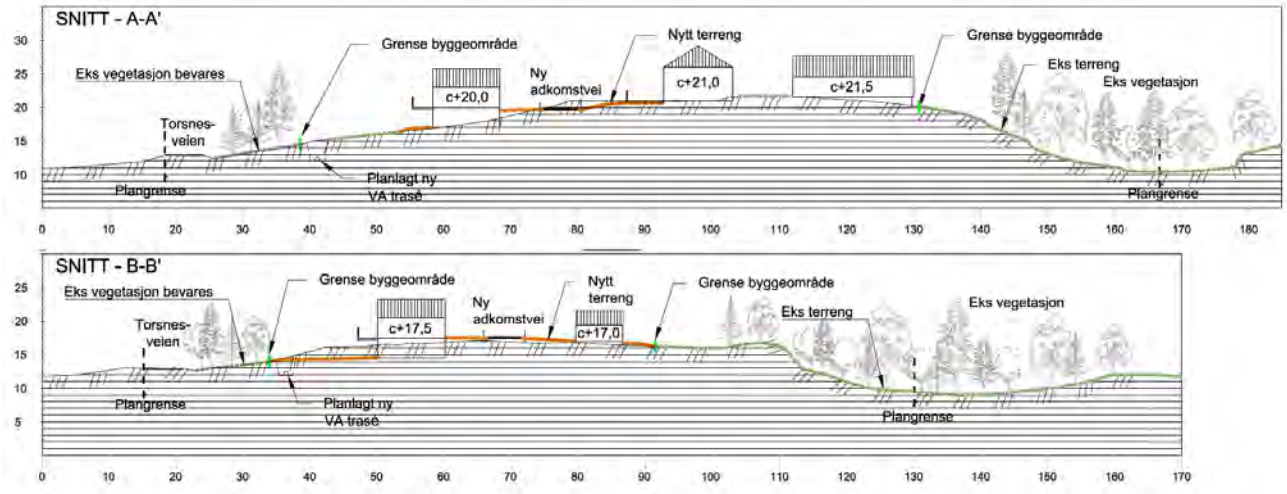
6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Illustrasjonsplanen skisserer 15 boliger fordelt på eneboliger, kjede- eller rekkehus. Det tillates bygget en utleiedel i eneboligene, men med varierende tomtestørrelse vil det være mindre aktuelt på de minste boligtomtene.



Figur 6-3: Forslag til plankart, datert 13.04.26.

Figur 6-4: Illustrasjonsplan, datert 13.04.2026.



Figur 6-5: Snitt viser hvordan bebyggelsen forholder seg til eksisterende terreng. Se illustrasjonsplan over for snitthenvisninger. Se vedlegg A5 for større versjon.

6.4 Bomiljø/estetikk

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området og ved Veel med et formspråk som tar utgangspunkt i tradisjonell trehusbebyggelse i nærområdet. Tak kan ha saltaksform, og tre skal være hovedmateriale i fasader. Støyskjerming av boliger mot Torsnesveien skal oppføres enhetlig på/ved uteplass mot vest og utføres i glass, eventuelt i kombinasjon av tre og glass. Det kan monteres solceller på tak, øvrig taktekke skal være matt og ikke lysreflekterende.

Atkomstvei f_KV3 skal legges skånsomt i terrenget med utgangspunkt i terrenghøydene der veien krysser gjennom uteoppholdsarealene. Ved byggearbeidet skal det legges vekt på å bevare den gamle skytestillingen og løpegravene i området. Det stilles krav om at det ikke skal sprenges ut over det som er nødvendig for å bygge infrastrukturtiltak og hus. Sprengning skal skje med sømboring der atkomstveien passerer o_LEK/FRI2, og terrenget langs veien over o_LEK/FRI2 skal beskyttes mot inngrep fra anleggsmaskiner og massehåndtering.

Terrenget inne på boligtomtene skal tilpasses tilgrensende høyder i vegetasjonsskjermarealene rundt boligområdet, og det skal ikke planeres ut store flater avsluttet av bratte skråninger eller murer i hellende terreng. Hensikten er å bevare mest mulig av det eksisterende terrengpreget (figur 6-6).

Figur 6-6: Langs vest og sørsiden av kollen ligger det en rekke gamle brott.

Fellesarealer er lagt til områder der det ligger tyske forsvarsanlegg fra siste krig. Løpegraver og skytestilling skal integreres i de grønne områdene ved at de fylles opp med stein og grus. I selve skytestillingen kan en beholde en høyde på ca. 50 cm, mens løpegravene fylles helt opp slik at de vil

fremstå som stier gjennom området. Det skal settes opp informasjonstavle som forteller om anleggets historie.

6.5 Parkering

	ORDINÆR PARKERING		PARKERING FOR FUNKSJONSHEMMEDE
FORMÅL	MIN PER BOENHET	MAKS PER BOENHET	MIN PER BOENHET
Leiligheter, rekkehus	Utenfor byområdet: 0,5	1,2	0,1
Eneboliger	Utenfor byområdet: 1	2	

Figur 6-7: Gjeldende parkeringsnormer fra kommuneplanen

Parkering skal skje ved de enkelte husene. Ettersom Torsnes har et svakt kollektivtilbud legges maks-tallet fra kommuneplanen til grunn. Eventuell HC-plass innpasses på tomter der hvor det er behov for det. Parkeringsplassene skal ha lademulighet for el-bil. Ved de enkelte husene skal det også være oppstillingsmulighet for minimum to sykler under tak, med låsemulighet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Ny bebyggelse vil ha individuelle løsninger knyttet til energiforsyning. Det åpnes for bruk av solcellepaneler på tak.

6.7 Trafikkløsninger

Boligområdet har atkomst via Toresvei. Veien er utvidet til kjørebredde fem meter og utstyrt med fortau fra Torsnesveien opp til skytterhuset der fortauet kobles mot gang- og sykkelveidelen av Toresvei. Fortauet er lagt nord for eksisterende vei. Veien er regulert etter standard A2 i Fredrikstad kommunenes veinorm [11].

Den nye atkomstveien f_KV3 som tar av fra Toresvei er en felles adkomstvei regulert etter standard A1 i henhold til Fredrikstad kommunenes veinorm [11]. Bredder og stigningsforhold er ivaretatt. Veien er ca. 200 meter lang og ender i en vendehammer lengst i sør. De fleste bilene snur ved de enkelte boligtomtene, og svært lite trafikk vil ha behov for å benytte vendehammeren.

Gang- og sykkeltrafikk inne i boligområdet vil følge atkomstveien med blandet trafikk. Det vil også danne seg en sti over mot daldraget i øst ved oppfylling av gammel løpegrav og økt bruk av eksisterende tråkk. Denne vil fungere som en snarvei over mot Toresvei for skolebarn og andre som ønsker å gå korteste vei mellom boligfeltet og Veel.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt offentlige anlegg i planområdet. o_LEK vil være offentlig tilgjengelig.

6.9 Miljøoppfølging

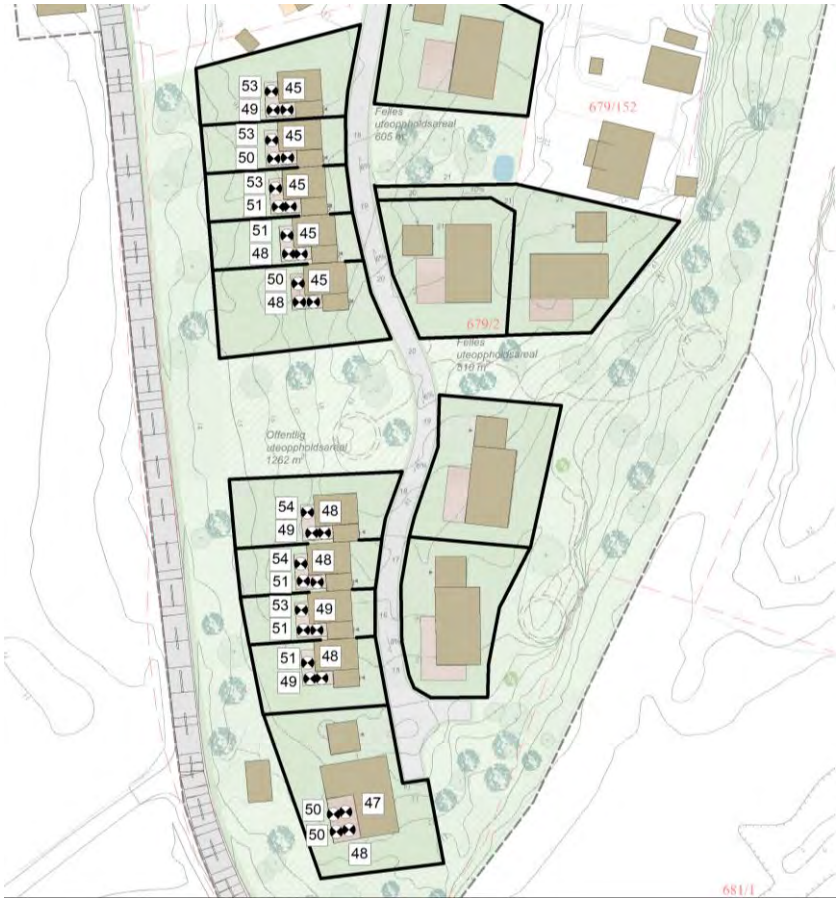
Støy

Støyutredningen som er gjort viser at boligrekken nærmest Torsnesveien og eneboligen lengst sør i planområdet ligger i gul sone. Støynivået på uteplass for disse boligene overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442 som er gjort gjeldende for planen. For å få tilfredsstillende lydnivå på privat uteplass må uteplassene ved husene i gul sone får en 1,5 meter høy glass-skjerm mot vest. Det er tatt inn reguleringsbestemmelser som sikrer en akseptabel støysituasjon for boligene.

o_LEK vil bli skjermet med en støyskjerm mot Torsnesveien.

Støyberegningene legger til grunn en ÅDT på Torsnesveien på 2200. Dette er basert på tall fra Vegdatabanken 2022. Vegdatabanken 2025 anslår ÅDT på Torsnesveien til å ligge på ca. 2100.

For ytterligere informasjon vises det til vedlegg A4.



Figur 6-8: Illustrasjon av forventet støynivå ved ny bebyggelse med 1,5 meter glass-skjerm på privat uteplass (Illustrasjonsplanen er senere revidert for plassering av renovasjonsanlegg og justering av tomteavgtrensning.)

Med bakgrunn i støyvurderinger (vedlegg A4 og A10) knyttet til skytebanen er tidligere firemannsbolig helt nord i planområdet tatt ut av planforslaget.

6.10 Universell utforming

Planlagt bebyggelse er småhusbebyggelse. Bebyggelsen vil være tilpasset reglene om universell utforming i teknisk forskrift (TEK17).

6.11 Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker

De enkelte boligene vil få romslige tomter med gode muligheter for lek og opphold utendørs. Det er avsatt 1,2 daa til offentlig tilgjengelig/felles lekeareal. I tillegg er 534 m^2 ved dammen og 505 m^2 øst for lekeplassen avsatt til friområde. Rundt øst, sør og vestsiden av boligområdet avsettes en vegetasjonsskjerm og et naturområde som gir en grønn ramme om den nye bebyggelsen.

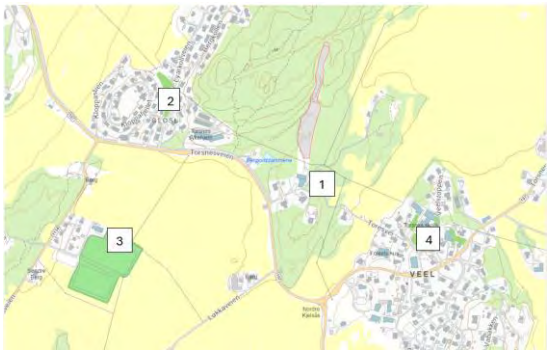
Det er stilt krav om at kulturminnene (ID 289190-1 og 289190-2) skal inkluderes i opparbeidelse av leikeareal (o_LEK). Dette gjøres ved at det etableres stier i eksisterende løpegraver som fylles med maskingrus opp til kanten på løpegravene. Kulturminnene skal også sikres mot ulykker. Skytterstillingen skal tilrettelegges ved at det fylles maskingrus opptil en halv meter fra toppen. Tilrettelegging av kulturminnene skal gjøres i samråd med kulturminnemyndighetene.

Figur 6-9: Løpegravene er delvis oppfylt med stein. Det planlegges å fylle opp til toppen med maskingrus slik at den gamle strukturen blir synlig og gangen kan fungere som en gangsti gjennom uteområdene

6.11.1 Nærmiljøpark

Alle nye boligområder skal ha tilgang på en nærmiljøpark (KPA 12.6). Utbygger av boligfeltet skal bidra til opprusting av det arealet kommunen ønsker å videreutvikle til et slikt aktivitetsområde.

Det er vurdert 4 ulike alternativ til nærmiljøpark:



- Lekearealet øst for skytebanen
- Tilskudd til utearealer ved Torsnes skole
- Opparbeiding av leketilbud ved idrettsbanen
- Opprusting av lekeplass i Gloslifeltet

Figur 6-10: Alternative plasseringer av nærmiljøpark

Lekearealet øst for skytebanen er for støyutsatt, og lar seg vanskelig skjerme.
Tilskudd til utearealet ved Torsnes skole er ikke innenfor kommunens regler for nærmiljøparker.
Kommunen ønsker ikke lekeanlegg ved idrettsbanen siden denne ligger på motsatt side av Torsnesveien.
I samråd med Fredrikstad kommune har en kommet fram til at lekeplassen på Gloslifeltet kan utvikles til nærmiljøpark. Plassen har tilstrekkelig størrelse, og er tilrettelagt for allsidig bruk. Det er aktuelt med opprusting eller utskifting av utstyr på plassen. Videre dialog knyttet til utvikling av plassen skal skje i samråd med Fredrikstad kommune.

Figur 6-11: Lekearealet i Gloslifeltet er stort og tilrettelagt for allsidig bruk

6.12 Naturressurser, inkl. landbruk

Utbyggingen vil ikke berøre landbruksinteresser. Steinkjelleren og den gamle smia reguleres inn i planen, og får en hensynssone knyttet til kulturmiljø. Dagens bruk opprettholdes.

6.13 Kollektivtilbud

Det nye boligområdet får et dårlig kollektivtilbud. Eksisterende rutetilbud omfatter ca. seks busser i hver retning hver dag, i tillegg til skoleruter. Bussene stopper ved Toresvei.

6.14 Kulturminner

Eksisterende krigsminner i området integreres i leke- og oppholdsareal som er felles og offentlige. Anlegget utstyres med informasjonsskilt som forteller om tyskernes forsvarsanlegg i Torsnes. Eksisterende boliger inngår i planen, og de to eldre landbruksbygningene som er SEFRAK-registrerte får hensynssone bevaring kulturmiljø.

6.15 Sosial infrastruktur

Byggeområdet ligger nær Veel sentrum med skole, barnehage, butikk og forsamlingslokale. Torsnes skytterlag har klubbhus ved skytebanen som grenser til planområdet. Barnehagen har uteområde rett ved siden av skytterhuset.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet en plan for vann- og avløpsanlegg (vedlegg A6). Ny bebyggelse vil bli tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg, og er planlagt i samsvar med kommunens retningslinjer.

Overvann vil bli håndtert lokalt ved infiltrasjon.

Trinn 1: Tak-vann slippes på terreng. Regnbed, vadi og permeabelt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde den naturlige vannbalansen i området.

Trinn 2: Regnbed og vadi fordrøyer overvann fra terreng.

Trinn 3: I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier.

Summen av disse tiltakene vurderes til å bedre overvannssituasjonen fra dagens situasjon, til tross for utbygging og tillagt klimapåslag i beregningene. Overvannet håndteres på egen eiendom, det søkes ikke om påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett. Det er tillagt et klimapåslag på 50 %, i beregningene satt som klimafaktor 1,5. Ved ekstremnedbør vil overvannet følge eiendommens trygge flomveier, se vedlegg A7.

6.17 Plan for avfallshenting

Renovasjon vil skje via offentlig renovasjonsordning basert på avfallsbeholdere på felles oppstillingsplass. Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan som er godkjent av teknisk drift, se vedlegg A3.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med detaljreguleringsplan. Fremgangsmåten for utarbeidelse av denne ROS-analysen bygger på metode gitt i DSB veileder *«Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging», 2017.*

Hensikten med en ROS-analyse er å gjennomføre en systematisk kartlegging av mulige uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål, for derigjennom å identifisere hvordan prosjektet ev. bør endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningslovens § 4-3.

Utsjekk av aktuelle tema for ROS-analysen er gjort ved hjelp av sjekkliste basert på DSBs veileder. I gjennomgangen av mulige risiko- og sårbarhetsforhold er det identifisert en uønsket hendelse som omfatter nærhet til skytebane. Det foreslås tiltak hvor krav og føringer for skytebanen skal følges opp av eier av skytebanen og politiet.

Det er ikke krav om avbøtende tiltak i planområdet. Se vedlegg A1 for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser som stiller krav om at offentlig og felles atkomstveier skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boenheter innenfor felt BK1-2 og BF5-8.

I tillegg stilles det krav om at felles lekeplass (o_LEK) og skytegraven i f_FRI2 skal være opparbeidet samtidig som felles adkomstvei (f_KV3).

Det er også knyttet rekkefølgekrav til sikring av at nærmiljøparken ved Gloslifeltet skal rustes opp før det gis igangsettingstillatelse. Dette forankres i utbyggingsavtale mellom utbygger og Fredrikstad kommune.

7 Virkninger / konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planen er i samsvar med overordnete planer som åpner for en vedlikeholdsutbygging i eksisterende lokalsentra. Byggeområdet ligger inne i gjeldende kommuneplan for Fredrikstad.

7.2 Landskap

Boligfeltet vil ligge mot Torsnesveien, og kulturlandskapet vil etter utbygging fremstå mer urbant. Samtidig sørger vegetasjonsskjermen langs Torsnesveien for at bebyggelsen blir liggende bak en grønn ramme. Husenes plassering og atkomstveien tilpasser seg den overordnete terrengformen, og utbyggingen får ingen vesentlig konsekvens for dimensjonene og hovedtrekkene i kulturlandskapet.

7.3 Stedets karakter

Utbygging i Toresvei vil binde eksisterende bebyggelse ved Toresvei tettere sammen med tettstedet Veel. Kollen som skal bygges ut vil endre karakter fra kulturlandskap til tettbebyggelse. Området blir mindre grønt, men bebyggelsen vil ligge i hager som gir grønne rammer. Det er bevart et vegetasjonsbelte langs Torsnesveien, samt et naturområde langs hele østsiden av kollen. Felles leke og oppholdsarealer danner et sammenhengende grønt belte tvert over kollen.

7.4 Byform og estetikk

Ny bebyggelse vil bestå av eneboliger og rekkehus som i formspråk og volum vil harmonere med øvrig bebyggelse i Veel-området. Tre skal være hovedmaterialet i fasadene, og nye bygg skal ha saltak. I dag har byggeområdet en blanding av enetasjes eneboliger og sveitserbebyggelse.

Det er stilt krav til terrengbehandling i planen som sikrer at bebyggelsen blir liggende skånsomt i terrenget. Det er ikke tillat med kjeller i eneboligene og den konsentrerte småhusbebyggelsen må forholde seg til maks høyder i planen.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen fredete kulturminner i planområdet, men området har flere spor fra nyere tids virksomhet. Det er tre SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet. Ett er et sterkt ombygd bolighus som blir liggende uendret etter utbygging. En gammel smie og en steinkjeller har fått hensynssone kulturmiljø, og dermed et sterkere vern enn de hadde før planen.

Krigsminnene i området er integrert i planforslaget og tilpasset felles leke- og oppholdsarealer. Det er lagt restriksjoner på anleggsarbeider der kulturminnene ligger. Det er planlagt å sette opp informasjonsskilt som forteller anleggenes historie.

Det er en rekke rester etter gamle steinbrott i området, og mange av dem blir bevart i den planlagte grønne sonen langs Torsnesveien.

Samlet sett blir kulturminnene i området synliggjort og i hovedsak bevart gjennom reguleringsplanen. Adkomstveien til de sørligste boligene vil krysse ruiner av løpegrav.

7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det er registrert tre forekomster av barlind i planområdet. Individene har trolig etablert seg i planområdet fra spredning av frø med fugl fra hager i nærheten. Individene er markert med hensynssone for naturmiljø i plankartet, og gitt bestemmelse som skal sikre forekomstene. Planen legger opp til å flytte to planter til vegetasjonsskjermen i øst, i nærheten av registrert barlind der.

Individene bør plantes med et par meters mellomrom. I dette området kan trærne utvikle seg fritt uten å bli til sjenanse for boliger.

Det er registrert furustokkjuke på furu i en lokalitet som er et lokalt viktig funksjonsområde for fugler og insekter. Denne lokaliteten omfatter blant annet en ospebestand med gamle grove osper med hekkelokaliteter for spettefugler, og stående og liggende død ved i ulike dimensjoner. Lokaliteten benyttes i tillegg som skjul og viltpassasje for rådyr. Lokaliteten er markert med hensynssone for naturmiljø i plankartet, og gitt bestemmelse som sikrer mot at lokaliteten blir forringet av hogst, anleggsarbeid og lignende.

Det er registrert flere forekomster av fremmede arter i planområdet, spesielt i jordekanten sør i planområdet. Fremmede arter i planområdet skal håndteres etter forskrift om fremmede organismer.

Vegetasjonsskjermen består i tillegg av flere grove trær, spesielt av osp og furu. Det største ospetreet er 260 cm i omkrets i brysthøyde, og har grov sprekkebark. Trærne er substrat for en rekke ved-levende sopp og insekter. Det er lagt inn planbestemmelse som skal sikre at trærne ikke felles.

7.6.1 Vurdering mht. Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 200-06-19 nr. 100)

I dette kapittelet er tiltaket vurdert etter prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven §§ 8-12. Prinsippene skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet, jamfør naturmangfoldlovens § 7. (Det er riktig at §10 kommer før 9).

§ 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

"Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet."

"Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet."

Vurdering av prosjektet: Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold er basert på informasjon i offentlige databaser som økologisk grunnkart og Artskart. Utredningsområdet kartlagt i 2019 av Rambøll etter NiN og Miljødirektoratets instruks, som er anerkjent metodikk for kartlegging av naturmangfold. I tillegg er planområdet befart i to omganger for å sikre at eventuelle naturverdier er fanget opp. Begge befaringene er utført utenom vekstsesong, som medfører en liten usikkerhet i grunnlaget. Vurderinger av virkninger tiltaket har på naturmangfoldet er basert på denne informasjonen.

Tiltaket innebærer etablering av ny boligutbyggelse og tilhørende anlegg. Planområdet består i dag hovedsakelig av grunnlendt mark og nakent berg på kalkfattig berggrunn, med randsoner på noe mer moldrik jord til tilgrensende arealer.

Det er ikke observert utvalgte naturtyper eller rødlistede naturtyper innenfor plangrensen. Det er registrert to rødlistede arter innenfor planområdet, barlind og furustokkjuke. Naturverdier utenfor planområdet vurderes til å bli lite berørt av tiltaket. Sørøst i planområdet er det en lokalitet med gammel svak-lågurtskog med en stor andel gamle grove trær av hovedsakelig osp og furu, og læger og gadd i ulike dimensjoner. Lokaliteten har verdi som økologisk funksjonsområde for blant annet fugler og insekter, og vedboende arter. Lokaliteten blir hensyntatt med hensynssone og planbestemmelser.

Gjennomføring av tiltaket vurderes ikke å forringe funksjonsområdene i vesentlig grad, så lenge tiltaket utføres som forestilt, og anleggsarbeidene ikke berører naturverdier som er foreslått hensyntatt innenfor plangrensen.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok som beslutningsgrunnlag.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

"En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet vil bli utsatt for."

Vurdering av prosjektet: Utredningsområdet består i all hovedsak av kalkfattig mark og med tilhørende artsmangfold som er vanlig i store deler av landet, med unntak av artene barlind og furustokkjuke.

Eventuell utnyttelse av planområdet vil ikke medføre at sammenhengende naturområder deles opp, da planområdet er en utvidelse av eksisterende boligområde og en fortetting sentralt i Torsnes. Det vurderes at arter som er tilknyttet økologiske funksjonsområder i utredningsområdet vil opprettholde levedyktige bestander ved gjennomført tiltak, da mangfoldet av naturtyper og livsmiljøer ivaretas, forutsatt at lokaliteten med gammel svak-lågurtskog hensyntas. Det vurderes at tiltaket ikke har store konsekvenser for omkringliggende arealer og/eller den landskapsøkologiske sammenhengen i området.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

"Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak."

Vurdering av prosjektet:

Kunnskapsgrunnlaget i planområdet vurderes å være tilstrekkelig og er basert på anerkjent metodikk utført av biologer. Det er liten usikkerhet knyttet til naturverdienes utstrekning eller lokalisering som gjør det enkelt for tiltakshaver å hensynta naturverdiene. Det er noe usikkerhet i om vi har fanget opp alt artsmangfold av forvaltningsinteresse i planområdet, i og med at befaringene er utført utenom vekstsesong, men usikkerheten vurderes å være relativ liten siden planområdet består av grunnlendt, kalkfattig mark.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

"Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets karakter."

Vurdering av prosjektet: Risiko for skade på natur skal vurderes fortløpende i prosjektarbeidet. Tiltakshaver skal bære kostnadene ved gjennomføring av tiltak for å redusere risiko og forhindre skade på natur i forbindelse med prosjektet.

Skulle det vise seg at anleggsarbeidene medfører negative effekter for spesielle naturverdier forutsettes det at tiltakshaver bekoster utbedring av disse skadene. Det samme gjelder spredning av arter som inngår på listen over fremmede arter til nye områder i forbindelse med anleggsarbeidene.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, samt lokalisering)

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

Vurdering av prosjektet: Det er vurdert at en utbygging av boliger slik tiltaket er prosjektert, har relativt små virkninger på naturmangfoldet. Det er viktig at en eventuell utbygging av området ikke påfører skader på natur som ikke er en del av planområdet, og unngår unødvendige kjøreveier og fyllinger.

Det skal ikke gjøres større inngrep enn strengt nødvendig, og det skal brukes driftsmetoder og teknikker under anleggsarbeidet som er mest mulig skånsomme for naturen. Det skal påses at håndtering av løsmasser i prosjektet utføres på en slik måte at spredning av eventuelle plantesykdommer til arealer med dyrket jord unngås.

Forekomster av fremmede arter må tas hensyn til i forbindelse med prosjektets massehåndtering. Det er viktig å være klar over at slike arter kan spre seg via både planterester og frø, og at frøbanker kan overleve mange år i jorda.

Infiserte masser med fremmede arter skal håndteres forskriftsmessig. Det er ulike muligheter for håndtering av infiserte masser, og ulike arter skal håndteres ulikt. Det skal vurderes om det er behov for å utarbeide en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter for prosjektet.

7.7 Klimagassutslipp

Tiltaket omfatter utbygging av et lite boligområde med småhusbebyggelse, og forventes ikke å medføre vesentlige klimagassutslipp. Utslippene vil i hovedsak knytte seg til anleggsfasen og produksjon av byggematerialer. Planforslaget legger imidlertid til rette for tiltak som reduserer utslipp gjennom hele livsløpet, blant annet ved terrengtilpasning som begrenser behovet for sprenging, bevaring av eksisterende vegetasjonsskjerm og mulighet for bruk av solceller og energibrønner.

Det planlagte fortauet og nærhet til skole, barnehage og nærbutikk gir gode forutsetninger for gange og sykkel, og kan redusere transportbehovet for daglige gjøremål. Selv om kollektivtilbudet er begrenset, antas utbyggingen å gi beskjeden økning i biltrafikk. Tiltaket vurderes samlet sett å gi moderate direkte utslipp og har potensial for lave driftsutslipp gjennom energieffektive løsninger og høy grad av hverdagsfunksjoner i gangavstand.

Det er ikke gjort klimagassberegninger for dette planforslaget.

7.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Området ligger landlig til, og det er lett å komme seg ut i tilliggende naturlandskap. Barnehagens aktivitetsområde ligger helt inn til boligområdet, og Toresvei leder inn til skole og barnehage via en lite trafikkert grusvei. Jordene rundt gir mulighet for skigåing i perioder med snø.

Figur 7-1: Området som barnehagen bruker øst for Skytterhuset har mange kvaliteter. Arealet kan brukes av alle når barnehagen ikke er der.

7.9 Uteområder

Boligfeltet i Toresvei vil få romslige grønne rammer og sammenhengende leke- og oppholdsarealer. En opprusting eller utskifting av utstyr på lekeplassen i Gloslifeltet vil gi flere leke- og oppholdsarealer for både det nye boligfeltet ved Toresvei og andre boligfelt i nærheten.

7.10 Trafikkforhold og mobilitet

Kollektivtrafikken i Torsnes er svakt utbygd, og transport baserer seg i hovedsak på bruk av bil. Utbyggingen er ikke stor nok til å gi en økning i kollektivtilbudet. Det er ca. åtte km inn til Fredrikstad hvor mange av beboerne vil komme til å jobbe eller gå på videregående skoler. Det er gang- og sykkelveg fra Toresvei til Torsnes Sykehjem. Øvrige deler av Torsnesveien har blandet trafikk.

Planen legger opp til en opprusting av Toresvei fra Torsnesveien til Skytterhuset til tofelts vei med fortau. Veien er skolevei, og blir også benyttet til skytebanen og ved henting av barn i barnehagens naturlekeområde. Utbyggingen forventes å generere en trafikkvekst på ca. 125 biler i døgnet til og fra planområdet. Hovedtyngden av trafikkveksten vil tas på Torsnesveien via Toresvei.

Siden Toresvei reguleres som en A2-vei (atkomstvei) reduseres fartsgrensen til 30 km/t. Trafikksikkerheten økes ved at det legges til rette for fortau langs hele veien. Deler av Toresvei reguleres til gang- og sykkelvei for å styrke veiens posisjon som skolevei. Se vedlegg A2 for ytterlige vurderinger rundt trafikkforhold.

Det er utarbeidet en mobilitetsplan for planforslaget som vurderer at planforslaget legger opp til tiltak som vil medføre at beboere har mulighet til å utføre mange daglige gjøremål uten bil. I tillegg trekkes det frem at en forbedring av frekvens på kollektivtilbudet vil kunne endre reisemiddelvalg, men dette ligger utenfor planens virkemidler. Utvikling av flere boligområder ved Veel tettsted vil kunne bidra til å øke kundegrunnlaget for kollektivdekningen. Framtidig reisemiddelfordeling for

området antas å fordele seg på samme måte som i dagens reisevaneundersøkelse. Se vedlegg A8 for ytterlige vurderinger rundt mobilitet.

7.11 Barns interesser

Utbyggingsområdet er ikke i bruk som leke- og oppholdsareal for andre enn de som bor her i dag. Utbyggingen vil gi nye tilrettelagte lekearealer, opprusting av lekeplassen i Gloslifeltet til nærmiljøpark og fortau langs den trafikkerte delen av Toresvei som benyttes som skolevei. Samlet sett vil planforslaget bedre forholdene for barn og unge.

7.12 Sosial infrastruktur

Utbyggingen vil ikke gi vesentlige bidrag til sosial infrastruktur, med unntak av fortau langs Toresvei og tilskudd til opprusting av nærmiljøpark.

Planforslaget legger opp til en fortetting av eksisterende boligområde og en utbygging vil gi en økning av elevgrunnlag for barne- og ungdomsskole og barnehager.

7.13 Universell utforming

Utbygging av fortau langs Toresvei gir bedre fremkommelighet fra Torsnesveien til skytterhuset. Atkomstveien inn i feltet legges med største stigning 1:15. I hvilken grad de enkelte boligene legges universelt til rette vil gå fram av søknad om tiltak.

7.14 Energibehov

Planen viser et småhusområde. På reguleringsplannivå er det ikke avklart hvilken type energiforsyning ny bebyggelse skal ha. Det vil være mulig å bore etter bergvarme og benytte varmepumper. I Torsnes har vedfyring lang tradisjon.

7.15 Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

Det er gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen ikke foreslått tiltak som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål og som krever avbøtende tiltak i detaljreguleringsplanen. Se vedlegg A1.

7.16 Jordressurser/landbruk

Utbyggingen berører ikke naturressurser i drift. Det har tidligere vært uttak av stein i liten skala på kollen. Ifølge Direktoratet for mineralforvaltning anses ikke forekomsten å ha noe kommersiell interesse. Med bakgrunn i at forekomsten er vurdert til å ha liten betydning av NGU, vurderes det at planforslaget ikke vil gi vesentlige negative virkninger på den.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Utbygging ved Toresvei har ikke direkte innvirkning på næringsinteresser. 15 nye boliger vil gi økt folketall og bedre grunnlag for skole, barnehage og butikk. Ulike typer boliger kan føre til en endring av eierstruktur i eksisterende boligmasse ved at hus blir lagt ut for salg fordi eierne ønsker å flytte til en mindre og mer lettstelt bolig nært sentrum. Oppføring av boliger kan gi arbeid for lokale håndverkere.

7.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater

Utbygging i Toresvei vil ikke få økonomiske konsekvenser for Fredrikstad kommune. Både skole og barnehage har ledig kapasitet.

7.19 Interessemotsetninger

Eierne av gbnr. 679/152 (sveitserhuset oppe på kollen i byggeområdet) er sterkt mot at planområdet bygges ut. De mener at området fortsatt bør ligge som er naturområde og trekkområde for dyr. De mener at kommunen har gitt uttrykk for at dette området ikke ønskes bebygd, og viser til arkitektoniske krav de selv fikk når de søkte om å få sette opp garasje.

Planen viser friområde på vestsiden av den aktuelle eiendommen, og en grønn buffersone på fire meter mot ny boligeiendom i sør. Mot øst og nord opprettholdes naturområdet.

Utvidelsen av Toresvei med fortau vil mindre inngrep inn i boligeiendommen Toresvei 25 og i Toresvei 24.

7.20 Avveininger av konsekvenser /virkninger

Det er forståelig at beboerne i området gjerne vil beholde sin fredelige og usjenerte eiendom med skog på alle kanter. Samtidig er Toresvei et område som er svært godt egnet for en vedlikeholdsutbygging på Veel. Området ligger gunstig i forhold til skole, barnehage og butikk, og utbyggingen vil ikke berøre dyrket mark eller andre viktige naturressurser. Utbyggingen er i tråd med kommuneplanen som har hatt byggeområdet inne over flere planperioder.

8 Referanseliste

[1] Østfold fylkeskommune 2018. Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, datert 21. juni/22. august 2018.
[2] Østfold fylkeskommune 2018. Regional transportplan for Østfold mot 2050, datert juni 2018.
[3] Østfold fylkeskommune 2019. Regional plan for klima og energi i Østfold 2019-2030, datert 28. november 2019.
[4] Østfold fylkeskommune 2010. Kulturminneplan for Østfold, datert 29. april 2010.
[5] Fredrikstad kommune 2020. Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030, datert 26. april 2018.
[6] Fredrikstad kommune 2023-35. Kommuneplanens arealdel, datert 15. juni 2023.
[7] Fredrikstad kommune 2019. Kommunedelplan for klima, datert 5. september 2019.
[8] Fredrikstad kommune 2023. Trafikksikkerhetsplan, datert 07. september 2023.
[9] Fredrikstad kommune/Statens vegvesen 2017. Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad, datert 08./15./16. juni 2017.
[10] Fredrikstad kommune 2007. Overvannsrammeplan, datert 08. november 2007.
[11] Fredrikstad kommune, 2016. Veinorm.
[12] Fredrikstad kommune, 2022. Kommunedelplan for naturmangfold -handlingsplan 2022-2026, datert 5. mai 2022.
[13] Fredrikstad kommune. Kulturminneplan 2023-2035, datert 7.september 2023
[14] Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025
[15] Statlige planretningslinjer for klima og energi, 2024
[16] Kommunal- og moderniseringsdepartementet 1995. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, datert 20. september 1995.
[17] Miljødirektoratet 2018. Naturbase kart. http://kart.naturbase.no/
[18] Artsdatabanken 2022. Artskart. https://artskart.artsdatabanken.no
[19] Fredrikstad kommune 2022. Kartportal, https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/MinimalGallery/index.html?appid=d8e209df58d74fcaaf1affa2e1909408
[20] NIBIO 2022. Arealressurskart. https://kilden.nibio.no/
[21] NGU 2023. Kartportal, https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett
[22] NVE 2023. Kartportal, https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet
[23] Statens vegvesen 2025. Nasjonal vegdatabank (NVDB). https://www.vegvesen.no/fag/teknologi/Nasjonal+vegdatabank
[24] Kulturminnesøk, 2022. Kartportal, https://www.kulturminnesok.no/kart/
[25] Bypakke Nedre Glomma, 2017. Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad, datert 28. april 2017.
[26] Rieber prosjekt AS, 2024. Støy fra Torsnes skytterlags bane, og mulige tiltak.
[27] Fredrikstad kommune, 2025. Skolekapasitet – Innsynsportal. Hentet fra: https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=4d21cc4cc3e846fea5b5968a5fed4681 [Funnet 20.06.2025].

9 Vedlegg

- Vedlegg A1 – Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Vedlegg A2 – Trafikkanalyse
- Vedlegg A3 – Renovasjonsteknisk plan
- Vedlegg A4 – Støyrapport Multiconsult
- Vedlegg A5 – Illustrasjonsplan/utomhusplan, snitt og 3D-illustrasjoner
- Vedlegg A6 – VA- plan og brannvannsdekning
- Vedlegg A7 – Redegjørelse for overvann Toresvei
- Vedlegg A8 – Teknisk plan – Kryss Fv. 107 Torsnesveien – Toresvei
- Vedlegg A9 – Mobilitetsplan
- Vedlegg A10- Støyrapport Rieber prosjekt

- Vedlegg B1 – Varslingsmateriale
- Vedlegg B2 - Kopier av mottatte uttalelser
- Vedlegg B3 – Sammendrag og kommentarer av uttalelser til varsel om oppstart

RAPPORT

Detaljregulering Toresvei

OPPDRAGSGIVER

Odd Amundsen

EMNE

Risiko- og sårbarhetsanalyse

DATO / REVISJON: 19. mars 2026 / 02

DOKUMENTKODE: 10229305-01-PLAN-RAP-002

Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.

RAPPORT

OPPDRAG	**Detaljregulering Toresvei**	DOKUMENTKODE	10229305-01-PLAN-RAP-002
EMNE	Risiko- og sårbarhetsanalyse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Odd Amundsen**	OPPDRAGSLEDER	Kine M. Bangsund
KONTAKTPERSON	Odd Amundsen	UTARBEIDET AV	Kine M. Bangsund
		ANSVARLIG ENHET	10111033 Veg, areal og landskap

SAMMENDRAG

Multiconsult Norge AS er engasjert av grunneier Odd Amundsen for å utarbeide en detaljreguleringsplan for å legge til rette for utbyggingen av et nytt boligområde med småhusbebyggelse i Torsnes i Fredrikstad kommune, planID1217. Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planarbeidet. Hensikten med en ROS-analyse er å gjennomføre en systematisk kartlegging av mulige uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål, for å så identifisere hvordan prosjektet ev. bør endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningslovens § 4-3.

I gjennomgangen av mulige risiko- og sårbarhetsforhold er det identifisert en uønsket hendelse som omfatter nærhet til skytebane. Det foreslås tiltak hvor krav og føringer for skytebanen skal følges opp av eier av skytebanen og politiet.

Det er imidlertid ikke foreslått tiltak som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål og som krever avbøtende tiltak i detaljreguleringsplanen.

02	19.03.2026	Oppdatert etter oppdatert planforslag	Kine M. Bangsund	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund
01	11.06.2025	Oppdatert etter tilbakemelding fra planmyndighet	Kine M. Bangsund	Lise M. Laskemoen	Kine M. Bangsund
00	16.05.2023	Første versjon	Kine M. Bangsund	Kjersti L. Løvik	Kine M. Bangsund
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
1.1 Hensikten med ROS-analyser 5
1.2 Begrepsforklaring 5
2 Metode 6
2.1 Bakgrunn og fremgangsmåte 6
2.2 Prosess 7
2.3 Analyseoppsett 7
2.4 Avgrensning av analysen 7
2.5 Kilder 8
2.6 Analyseskjema 8
2.7 Sammenstilling 10
3 Planområdet og utbyggingsformål/tiltak 11
3.1 Dagens situasjon 11
3.2 Utbyggingsformålet 13
4 Identifisering av uønskede hendelser 15
5 Risiko- og sårbarhetsvurdering 19
5.1 Naturgitte forhold/naturhendelser 19
5.2 Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur 19
5.3 Menneske- og virksomhetsbasert farer 19
6 Oppsummering og konklusjon 20
7 Referanser 21

1 Innledning

1.1 Hensikten med ROS-analyser

Krav om ROS-analyser er et generelt utredningskrav som gjelder alle planer for utbygging, i henhold til Plan- og bygningsloven (PBL) § 4-3. Hensikten med ROS-analyse er å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i planområdet, og gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen.

I en ROS-analyse kartlegges alle risiko- og sårbarhetsforhold i forbindelse med ønsket utbyggingstiltak i et planområde. Med risiko- og sårbarhetsforhold menes forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Dette kan knytte seg til arealet slik det er fra naturens side, eller som følge av arealbruken.

1.2 Begrepsforklaring

Tabell 1: Begrepsforklaring

Begrep	Beskrivelse
ROS-analyse	Risiko- og sårbarhetsanalyse.
Fare	Med fare menes forhold som kan medføre konkrete stedfestede hendelser som innebærer skade eller tap.
Uønsket hendelse	En hendelse eller tilstand som kan medføre skade på mennesker, stabilitet eller materielle verdier.
Risiko	Uttrykk for den fare som uønskede hendelser/tilstander representerer for mennesker, stabilitet eller materielle verdier. Sannsynligheten for og konsekvensen av ulike hendelser gir til sammen et uttrykk for risikoen som en uønsket hendelse representerer.
Sannsynlighet	Et mål for hvor trolig det er at en bestemt hendelse inntreffer i planområdet innenfor et visst tidsrom.
Sårbarhet	Vurderer motstandsevnen til utbyggingsformålet, samfunnsfunksjonene, evt. barrierer og evnen til gjenopprettelse.
Konsekvens	Virkningen den uønskede hendelsen kan få i et planområde.
Usikkerhet	Handler om å vurdere kunnskapsgrunnlaget.
Barrierer	Eksisterende tiltak som f.eks. flom-/skredvoll, sikkerhetssoner rundt farlig industri eller varslingssystemer som kan redusere sannsynlighet for og konsekvens av en uønsket hendelse.
Tiltak	I oppfølging av funn for ROS-vurderingen kan det bli avdekket behov for tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Dette kan være forbedringer i barrierer eller nye tiltak.

2 Metode

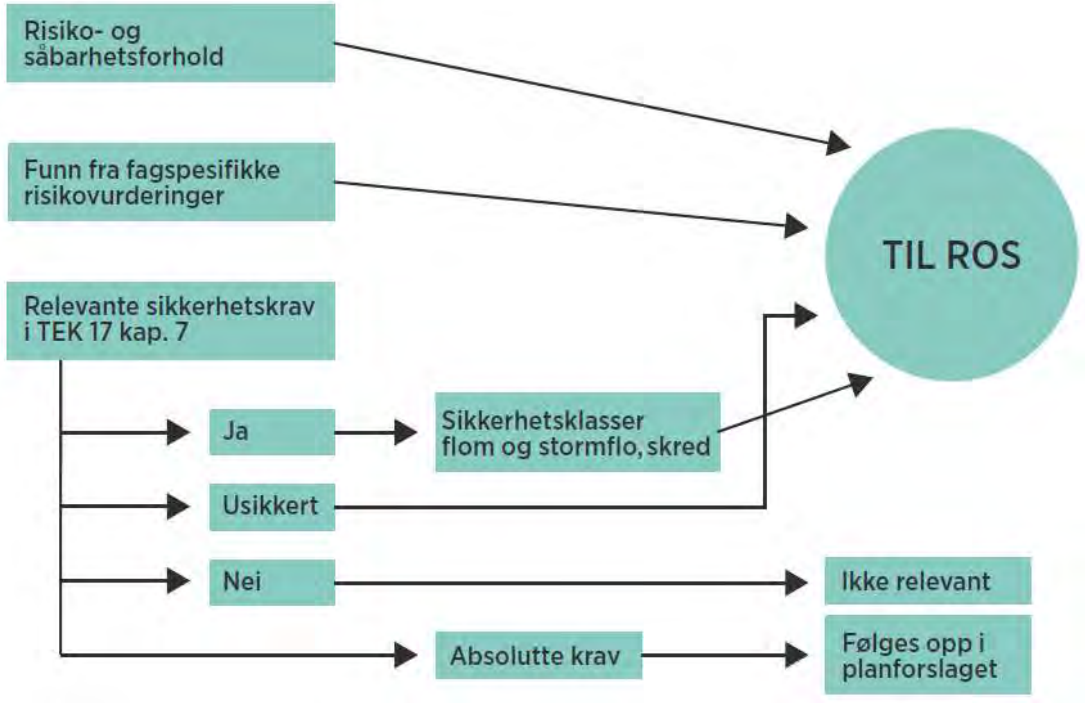
2.1 Bakgrunn og fremgangsmåte

Fremgangsmåten for utarbeidelse av denne ROS-analysen bygger på metode gitt i DSB veileder *«Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging», 2017.* I veilederen anbefaler DSB at en ROS-analyse omfatter:

- Risiko- og sårbarhetsforhold som er vesentlig for å ivareta samfunnssikkerhet.
- Forhold i omkringliggende områder som kan få konsekvenser for planområdet.
- Endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av planlagt utbygging.
- Risiko- og sårbarhetsforhold i kombinasjon, herunder vurdering av endrede konsekvenser når det legges på klimapåslag for relevante naturforhold.
- Mulige konsekvenser av utbyggingen for omkringliggende områder.
- Vurdering av om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere risiko og sårbarhet, eller om ROS-analysen må følges opp gjennom nærmere kartlegginger.

Metoden tilrettelegger for å fange opp detaljert kunnskap om planområdet og utbyggingsformålet, se figur 2-1. Risikomomenter til ROS-analysen identifiseres på ulike måter. Det innebærer å identifisere mulige uønskede hendelser gjennom å:

- kartlegge risiko- og sårbarhetsforhold,
- vurdere funn fra fagspesifikke risikovurderinger
- vurdere om sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift (TEK 17), kap 7, er relevante



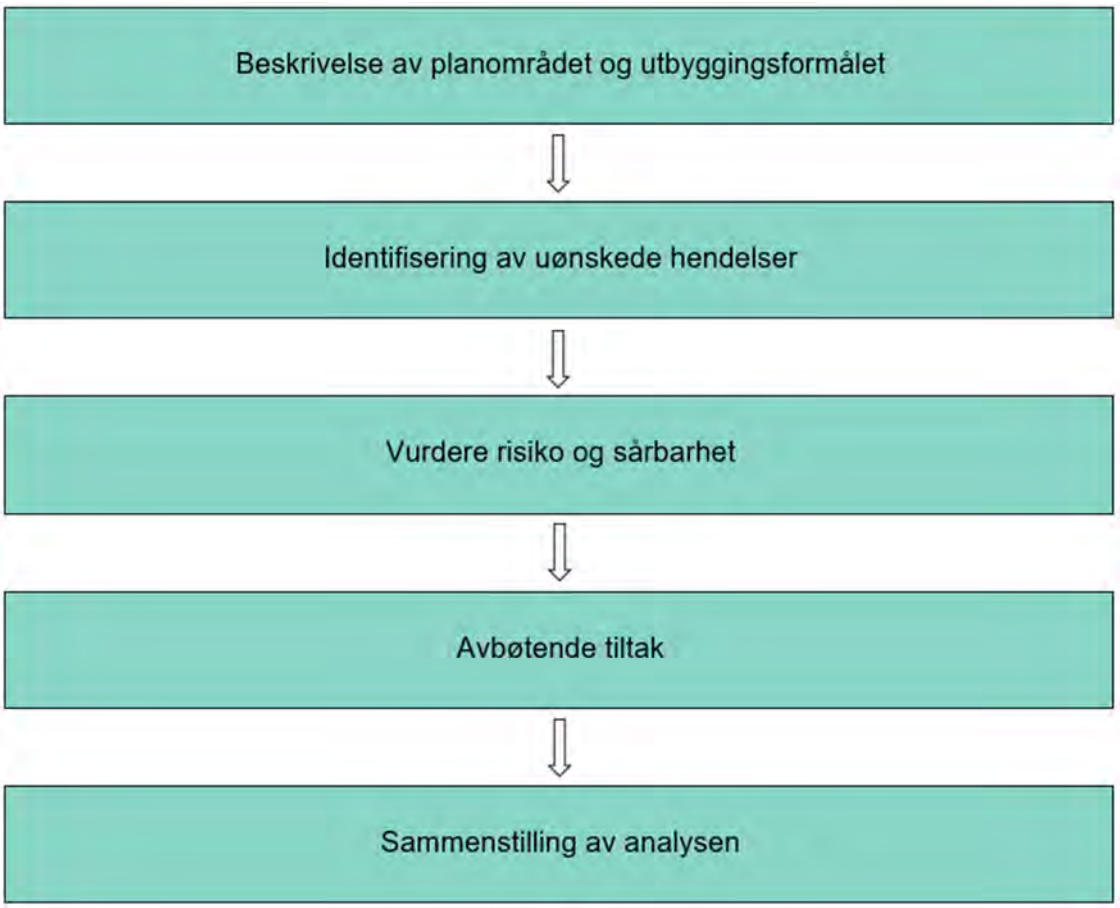
Figur 2-1: Kartlegging av risiko- og sårbarhetsforhold for å identifisere mulige uønskede hendelser. Kilde: DSB veileder «samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging».

2.2 Prosess

I denne saken har man valgt å utarbeide analysen som en ekspertanalyse der fagfolk innen hvert område har bidratt. På grunn av tiltakets begrensede omfang fant man det ikke påkrevd å innkalle til et bredt sammensatt ROS-seminar.

2.3 Analyseoppsett

Oppsettet i denne ROS-analysen tar utgangspunkt i anbefalt oppsett i DSBs veileder, og er inndelt i følgende trinn:



Figur 2-2: ROS-analysens hovedsteg, hentet fra DSBs veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

2.4 Avgrensning av analysen

I henhold til DSB sin veileder skal ROS-analysen inneholde hendelser som kan få konsekvenser for liv og helse, trygghet/stabilitet og eiendom/materielle verdier. Konsekvenser for ytre miljø inngår i begrenset grad, da dette først og fremst omfattes av andre utredninger i planlegging og prosjektering av tiltaket, som f.eks. YM-plan iht. internkontrollforskriften.

Hensikten med ROS-analysen er å påse at forhold som kan medføre *alvorlig* skade på mennesker, miljø, materielle verdier eller samfunnsfunksjoner skal klargjøres i plansaken og ligge til grunn for vedtak av planen. Alvorlige risikoforhold kan medføre krav om endringer, innføring av hensynssoner, planbestemmelser som ivaretar forholdet eller i alvorlige tilfeller at planen frarådes.

Fokus skal rettes mot det som er spesielt ved at virksomheten *lokaliseres som foreslått*, og ikke generelle trekk ved virksomheten som er uavhengig av lokalisering.

Analysen tar i hovedsak for seg forhold som knyttes til driftsfasen, risiko i anleggsfasen vurderes i begrenset grad. Dette forutsettes ivaretatt gjennom reguleringsplan og gjeldende lover og forskrifter. Forhold knyttet til anleggsfasen er kun medtatt dersom den uønskede hendelsen kan få konsekvenser for det omkringliggende området, da dette er relevant for planarbeidet. Uønskede hendelser som f.eks. personskader på anlegget som kan inntreffe i anleggsperioden omfattes av SHA-reglementet, er derfor ikke beskrevet i denne analysen.

Analysen omfatter enkelthendelser, og eventuelle følgehendelser er beskrevet i analyseskjema for den enkelte hendelse. Analysen omfatter ikke flere uavhengige, sammenfallende hendelser.

Denne analysen er utført på detaljreguleringsplan-nivå. På dette nivået er ikke tiltaket ferdig prosjektert. Innenfor de rammer som reguleringsplanen setter kan det være rom for valg av ulike løsninger i byggeplan. Selv om vi gjennom de forutsetningene som er spesifisert i analysen har forsøkt å sette klare rammer for risikovurderingen, kan det være detaljer i løsningsvalg som man ikke har oversikt over på dette planstadiet, og som kan påvirke risikoen.

Analysen som er gjennomført bygger på foreliggende planer og kunnskap. Ved endring i forutsetningene gjennom ny kunnskap eller endringer i løsningsvalg kan risikobildet bli annerledes. Hvis endringer medfører vesentlig økt risiko, må det vurderes om risikoanalysen bør oppdateres. Risikovurderinger må derfor være et løpende tema i videre planarbeid og prosjektering.

2.5 Kilder

Vurderingene i analysen baserer seg på tilgjengelig dokumentasjon om prosjektet, samt på tilgjengelige faglige vurderinger. Dette består i hovedsak av planforslaget med underliggende fagutredninger og offentlig databaser. Kildene i sin helhet kan leses i kapittel 7.

2.6 Analyseskjema

Alle de uønskede hendelsene som er vurdert aktuelle for planområdet er analysert i eget skjema for å identifisere risiko og sårbarhetsforhold, som vist i tabell 2. I skjemaet vurderes mulige årsaker til hendelsen, eksisterende barrierer, sårbarhet, sannsynlighet, konsekvenser og usikkerhet. I tillegg foreslås det forbyggende/risikoreduserende tiltak for planarbeidet.

Som en del av vurderingen av hvert risiko- og sårbarhetsforhold skal sannsynligheten for at en uønsket hendelse skal inntreffe klassifiseres, dvs. det skal anslås hvor hyppig hendelsen kan forventes å inntreffe. Denne vurderingen må bygge på kjennskap til lokale forhold, erfaringer, statistikk og annen relevant informasjon. I denne ROS-analysen har vi benyttet klassifisering som vist i DSBs veileder.

I Tabell 2 er det spesifisert hvilke kriterier som ligger til grunn for vurderingene i analysen. Blant annet er konsekvenser for liv og helse vurdert som store dersom den uønskede hendelsen har dødsfall som verste konsekvens.

Tabell 2: ROS-analyseskjema

Nr.: Gi hendelsen et nr.	Navn uønsket hendelse:	(Navn)			
Beskrivelse av uønsket hendelse: Konkret scenario, herunder omfang og hvor i planområdet den inntreffer. Er det særlige forhold fra beskrivelsen av planområdet som er aktuelle?					
Om naturpåkjenninger (TEK 17)		**Sikkerhetsklasse flom/skred**			**Forklaring**
Ja / nei		*F1/F2/F3 eller S1/S2/S3*			***Høy:** 1 gang i løpet av 20 år, 1/20* ***Middels:** 1 gang i løpet av 200 år, 1/200* ***Lav:** 1 gang i løpet av 1000 år, 1/1000*
Årsaker					
Beskriv mulige årsaker					
Eksisterende barrierer					
- *Hva finnes allerede?* - *Videre vurdering må ta hensyn til disse* - *Vurdering av funksjonalitet*					
Sårbarhetsvurdering					
Sårbarhetsvurderingen tar for seg evne til motstand og gjenopprettelse ved utbyggingsformålet, eventuelle eksisterende barrierer og følgehendelser som følge av den uønskede hendelsen.					
Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Forklaring	
PLAN-ROS SANNSYNLIGHET	*Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år. >10 år*	*1 gang i løpet av 10-100 år. 1-10%*	*Sjeldnere enn 1 gang i løpet av 100 år. <1%*	*Vurderingen skjer på bakgrunn av informasjon fra beskrivelsen av planområdet, kjente forekomster av tilsvarende hendelser, eksisterende barrierer eller forventede hendelser i fremtiden. Det gis en forklaring.*	
FLOM OG STORM SANNSYNLIGHET	*1 gang i løpet av 20 år, 1/20*	*1 gang i løpet av 200 år, 1/200*	*1 gang i løpet av 1000 år, 1/1000*		
Konsekvensvurdering					
	Konsekvenskategorier				
Konsekvenstyper	Store	Middels	Små	Ikke relevant	Forklaring
Liv og helse	Død	Alvorlige personskader	Få og små person-skader		Antall skadde og alvorlighet.
Stabilitet	*Bidrar til manglende tilgang på husly, varme, mat eller drikke. Eller kommunikasjon og fremkommelig-het som forårsaker manglende tilgang til lege, sykehus etc.*	*Bidrar til manglende tilgang på kommunikasjon, fremkommelighet, telefon etc. i en kortere periode uten livsviktige konsekvenser*	*Bidrar til manglende følelse av trygghet i nabolaget som ved manglende gate-belysning, uoversiktlig trafikk, glatte veier etc.*		*Antall og varighet.*
Materielle verdier, skadepotensial	*> 10 millioner*	*1 – 10 millioner*	*< 1 million*		*Direkte kostnader. Økonomiske tap knyttet til skade på eiendom.*
Samlet begrunnelse av konsekvens:					
Usikkerhet			Begrunnelse		
Høy, middels, lav			*1. Hvilke data og erfaringer er benyttet? Er dataene/erfaringene relevante for hendelsen? Dersom data eller erfaringer er utilgjengelige eller upålitelige er usikkerheten høy. Beskriv benyttede kilder.*		

	2. Har vi forstått hendelsen? Hvordan forstår vi den? Dersom forståelsen er dårlig er usikkerheten høy. *3. Er ekspertene som har gjort vurderingen enige? Dersom det er manglende enighet er usikkerheten høy.* *4. Hvilket plannivå er ROS-analysen gjort på? På reguleringsplan/KP/KDP er tiltaket ikke ferdig prosjektert. Planen kan åpne for valg av ulike løsninger i byggeplan. Det kan være detaljer i løsningsvalg som man ikke har oversikt over på dette stadiet, og som kan påvirke risikoen.* *Dersom hendelsen er forstått, ekspertene er enige og det foreligger tilstrekkelig data som er delvis pålitelige, er usikkerheten middels eller lav. Avhengig av hvor pålitelige dataene er.*
Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanleggingen og annet	
Tiltak: - *Foreslå tiltak som kan påvirke sannsynligheten for de uønskede hendelsene, årsakene, sårbarhet, konsekvenser og usikkerhet* - *Er det nødvendig å vurdere flere aktuelle planer, lokalisering og egnethet?* - *Synliggjøre dersom forhold er avdekket, men det ikke skal følges opp av kommunen*	*Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.:* - *Opprettelse av hensynssoner, bestemmelser, arealformål, krav til byggesak etc.* - *Man kan også foreslå at man skal la være å gå videre med planforslaget* - *Det er viktig at alvorlige forhold kommer frem her slik at de følges opp i planforslaget*

Som vist i tabell 2 vil bakgrunnen for vurderingen av hver uønsket hendelse komme tydelig frem ved hjelp av at usikkerheten rundt vurderingen også fremgår av analysen. Dette punktet er ment som en hjelp til kommunen og andre interessenter for å kunne etterprøve vurderingene. Det er derfor viktig at hvert analyseskjema leses i sin helhet, slik at man kan danne en egen mening om de enkelte uønskede hendelsene. Dersom usikkerheten er vurdert til å være høy kan det skyldes:

- manglende relevante data
- at hendelsen er vanskelig å forstå
- at det er manglende enighet blant ekspertene

Ifm. høring av planforslag med ROS-analyser kan det i disse tilfellene tilføyes ny informasjon for å gjøre vurderingen mindre usikker.

Det foreslås risikoreduserende tiltak i forbindelse med uønskete hendelser. Tiltak som foreslås i analyseskjemaet kan både omfatte tiltak basert på verktøy i plan- og bygningsloven (hensynssoner, arealformål og bestemmelser), men også øvrige tiltak som bør følges opp i videre detaljprosjektering, anleggsfasen og den permanente driftsfasen. Aktuelle tiltak kan være nye tiltak eller forbedringer av eksisterende barrierer. Det kan også være tiltak for å etablere ny kunnskap. Tiltakene kan påvirke sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de uønskete hendelsene.

2.7 Sammenstilling

I kapittel 5 vises alle analyseskjema for mulige uønskede hendelser som er presentert i kapittel 4. For å gi en oversikt over tiltak for å hindre uønskede hendelser i planarbeidet og i gjennomføringsfasen, er det laget en sammenstilling av uønskede hendelser og avbøtende tiltak i kapittel 6 Oppsummering og konklusjon.

3 Planområdet og utbyggingsformål/tiltak

Multiconsult AS er engasjert for å gjennomføre risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med detaljreguleringsplan for Toresvei. Planområdet er lokalisert ved Veel tettsted i Torsnes, i Fredrikstad kommune, som vist i Figur 3-1. Planområdet avgrenses av Torsnesveien i vest og sør, Toresvei i nord og eksisterende landbruksområder i øst, og er på ca. 37 daa.

Figur 3-1: Planforslag/planområdet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde med småhusbebyggelse i Torsnes. Planforslaget omfatter et nytt boligområde med småhusbebyggelse, 15 enheter i en kombinasjon av eneboliger med mulighet for utleiedel, og kjede-/rekkehus.

3.1 Dagens situasjon

Planområdet er i dag uregulert og er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel. Området består i dag av spredt boligbebyggelse og blandingsskog på grunnlendt mark. Rett østenfor ligger Veel tettsted hvor barneskole, barnehage og nærbutikk er lokalisert. Mot nord ligger en skytebane som drives av Torsnes skytterlag.

Mellom planområdet og skolen og barnehagen er det 6 boliger. Toresvei går gjennom planområdet i nord og videre mot Veel tettsted. Veien er forbeholdt kjøring til eiendommene og gange/sykkel.

Sikten ut fra innkjørslene ved flere av eiendommene er dårlig og sperres stedvis av høye hekker. Det tar 4-5 minutter å spasere mellom planområdet og skolen/barnehagen.

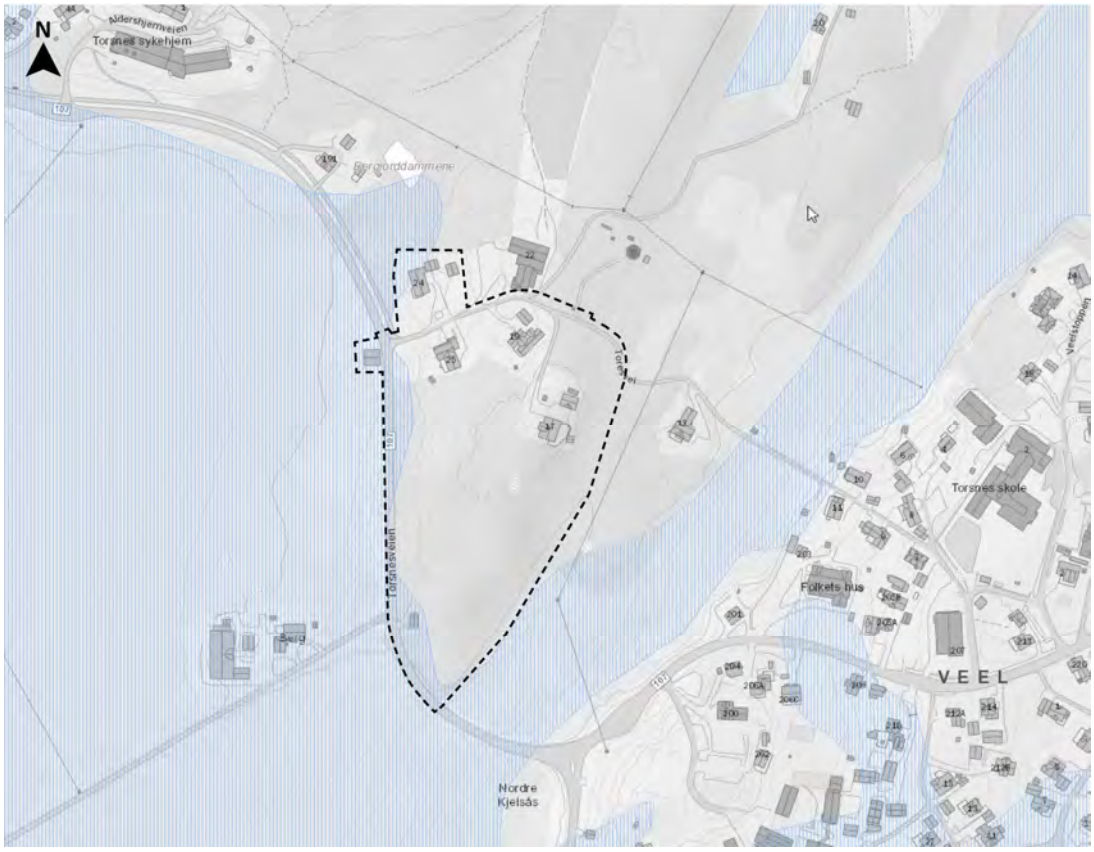
Figur 3-2: Ortofoto (2021) over planområde viser tilgrensede eiendommer og plassering i landskapet.

Eksisterende bebyggelse i området består av tre en-etasjes bolighus med saltak, et skytterhus en sveitservilla, en potetkjeller og en nedlagt smie. Området er dekket med usammenhengende tynne løsmasser med furuskog og einerkratt med store partier med fjell i dagen.

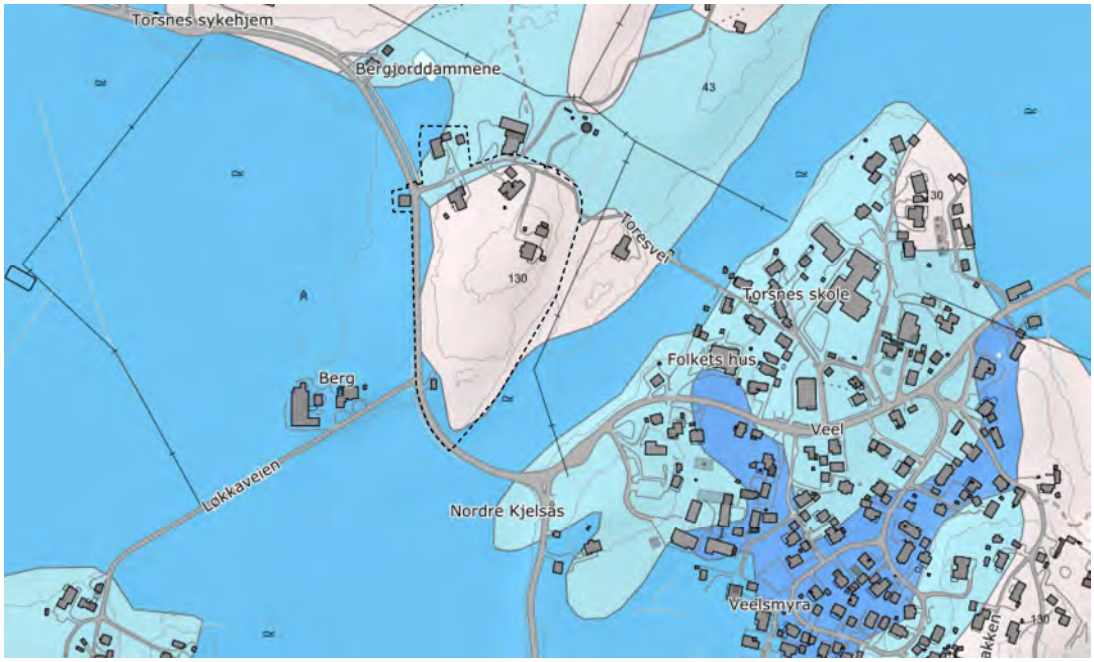
Det aktuelle utbyggingsområdet grenser til Torsnesveien i vest, og har kjøreatkomst fra denne. Torsnesveien har en årsdøgntrafikk på 2200 kjøretøy pr døgn (2021-tall). Trafikken er rushtidspreget med størst belastning før og etter arbeidstid. Atkomstveien Toresvei er kjørevei fra fylkesveien opp til skytterhuset, og går derfra over til gang- og sykkelvei med mulighet for å kjøre til tilliggende eiendommer. Torsnesveien har en fartsgrense på 60 km/t, mens Toresvei har en fartsgrense på 50 km/t. Det er en bolig i utbyggingsområdet som har atkomst fra gang- og sykkelveien, og et hus som ligger halvveis mellom utbyggingsområdet og skolen.

Det går gang- og sykkelvei langs Torsnesveien fra Berjmannsveien til Toresvei. Veien benyttes av skolebarn fra bebyggelsen langs Torsnesveien mot nordvest og av andre som skal gå eller sykle mot Veel sentrum. Inne i Toresvei er det blandet trafikk. I dagens situasjon er trafikken spesielt kaotisk ved henting ved barnehagens naturlekeplass som ligger øst for skytebanen. Bilene parkerer ved skytterhuset ved henting.

I henhold til NGU sin database og befaring i området har utbyggingsområdet bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke. Området ligger ikke inn under NVE's Aktsomhetsområde for marin leire.



Figur 3-3: Utsnitt fra NVEs kartkatalog som viser aktsomhetsområde for marin leire. Hele byggeområdet vil ligge utenfor aktsomhetssonen [2].



Figur 3-4: Utsnitt fra NGUs løsmassekart som viser forenklet kartografi for løsmasser i og rundt planområde [3].

3.2 Utbyggingsformålet

Det planlegges for frittliggende eneboliger og mulighet for konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet. Planen gir mulighet for å oppføre varierte boligtyper for mennesker i ulik livssituasjon. Fleksibiliteten i planen gjør det mulig å tilpasse seg etterspørselen etter ulike boligtyper.

Planforslaget legger opp til å bygge boliger på vestsiden og toppen av kollen sørover fra Toresvei. Ny atkomstvei legges mellom de to boligene som ligger rett på sørsiden av Toresvei. Mot Torsnesveien og østsiden av kollen opprettholdes et vegetasjonsbelte. Eksisterende krigsminner i området integreres i leke- og oppholdsarealer som er felles og offentlige. Eksisterende boliger inngår i planen, og de to eldre landbruksbygningene som er SEFRAK-registrerte får hensynssone bevaring kulturmiljø.

Figur 3-5: Utsnitt fra illustrasjonsplan, datert 19.03.2026.

4 Identifisering av uønskede hendelser

I Tabell 3 gis en oversikt over de identifiserte uønskede hendelsene for detaljregulering for Toresvei, planID 1217. Eventuell spesifikk vurdering av hver enkelt hendelse gis i analyseskjemaene i kapittel 5.

Tabell 3: Identifiserte uønskede hendelser

RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD	BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE	AKTUELT? JA/NEI KOMMENTAR
Naturgitte forhold/naturhendelser Er planområdet utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:		
Sterk vind (storm)	Planområdet ligger på en liten høyde i et landbrukslandskap. Ifølge NVE [2] er gjennomsnittlig vindstyrke 50 meter over bakkenivå på 6 m/s. Området vurderes derfor som lite sårbart for skader som følge av sterk vind.	Nei
Bølger/bølgehøyde	Planområdet ligger ikke ved kysten og temaet vurderes som ikke relevant.	Nei
Snø/is	Det er ingen risiko og sårbarhet utover generell risiko forbundet med temaet.	
Flom i vassdrag	Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde i aktsomhetskart for flomfare [2]. Torsnesveien som er hovedadkomst til planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, men det vurderes som lite sannsynlig for at det vil ha innvirkning på veistrekningen eller redusere fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer.	Nei
Urban flom/overvann	Området er i dag delvis ubebygd med noe spredt bebyggelse. For planlagt situasjon er det ny bebyggelse og tilhørende uteområder og parkering. Deler av området som i dag har permeable flater vil få tette flater. Det forutsettes at området prosjekteres i henhold til notat for redegjørelse for overvann av Svendsen & CO [5]. Notatet forutsetter at overvann håndteres via infiltrasjonsanlegg. Området har et fallforhold som gjør det mulig å etablere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med håndteringen av overvannet og kontakt med bygningsvolumet. Det er derfor valgt regnbed og vadier som løsning.	Nei
Stormflo (høy vannstand)	Planområdet ligger ikke ved kysten og temaet vurderes som ikke relevant.	Nei

RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD	BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE	AKTUELT? JA/NEI KOMMENTAR
Skred (kvikkleire, stein, jord, fjell, snø, inkl. sekundærvirkning (oppdemming, flodbølge), flomras, steinsprang, områdestabilitet/fare for utglidning)	I henhold til NGU sin database og befaring i området har utbyggingsområdet bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke [3]. Området ligger ikke inn under NVE's Aktsomhetsområde for marin leire [2].	Nei
Store nedbørsmengder	Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde i aktsomhetskart for flomfare [2]. Området er i dag delvis ubebygd med noe spredt bebyggelse. For planlagt situasjon er det ny bebyggelse og tilhørende uteområder og parkering. Deler av området som i dag har permeable flater vil få tette flater. Torsnesveien som er hovedadkomst til planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, men det vurderes som lite sannsynlig for at det vil ha innvirkning på veistrekningen eller redusere fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer.	Nei
Skog- og lyngbrann	Det befinner seg noe vegetasjon i form av trær, busker og lignende innenfor planområdet, med det vurderes at området er ikke spesielt utsatt for skog- og lyngbrann utover generell risiko forbundet med temaet.	Nei
Erosjon	Planområder består av bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke [3] og ligger ikke innenfor aktsomhetsområde i aktsomhetskart for flomfare [2] . Erosjonsfaren er derfor vurdert som liten.	Nei
Radon	NGU sitt aktsomhetskart for radon viser at planområdet ligger i et område markert med høy og moderat til lav aktsomhetsgrad [3]. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til håndtering av radon som vil følges videre i byggesak.	Nei, temaet blir tilstrekkelig behandlet i videre arbeider da TEK 17 stiller krav til dette (se § 13-5. Radon).
Grunnvann	Det er ikke kartlagt spesiell risiko i forbindelse med grunnvannstanden i området [3].	Nei
Naturlige terrengformasjoner som utgjør fare (stup, vann, etc.)	Det er registrert noen naturlige terrengformasjoner som kan utgjøre fare innenfor planområdet [2]. Det foreslås ikke tiltak innenfor området med bratt terreng. Sikring av bratt terreng ivaretas via krav i teknisk forskrift.	Nei

RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD	BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE	AKTUELT? JA/NEI KOMMENTAR
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer Kan planen/tiltaket få konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:		
Samferdselsårer som vei, jernbane, luftfart, skipsfart, bru, tunnel og knutepunkt	Planområdet grenser til Torsnesveien i vest, og har kjøreatkomst fra denne via Toresvei i nord. Torsnesveien har en ÅDT på 2200. En utbygging av inntil 25 boenheter beregnet til å føre til en lav trafikkvekst på 125 ÅDT til og fra stedet [6]. Mengden nyskapt trafikk er lav sammenlignet med de øvrige trafikkmengdene. En økning på 125 ÅDT beregnes ikke å føre til betydelig endring i kapasiteten.	Nei
Infrastruktur for forsyning av vann, avløps- og overvannshåndtering, energi/el, gass og telekommunikasjon	Det legges opp til etablering av to nye kummer som medfører tilstrekkelig kapasitet for slokkevann for planlagt bebyggelse. Håndtering av overvann innenfor planområdet vurderes som eget tema. Med dagens informasjon er det ikke vurdert at tiltak som følge av planen vil medføre økt risiko eller sårbarhet for eksisterende infrastruktur for forsyning av vann, avløps- og overvannshåndtering, energi/el, gass og telekommunikasjon.	Nei
Tjenester som skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- og redningstjenester	Det ligger ingen skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- eller redningstjenester i planområdet. Planområdet ligger ca. 400 meter vest for Torsnes barnehage og Torsnes skole, samt en privat barnehage. Torsnes barnehage og skole har pr. i dag tilgjengelig kapasitet. Tiltaket vil ikke redusere fremkommelighet for nød- og redningstjenester.	Nei
Brannvannforsyning	Det vurderes som sannsynlig at kommunale ledninger i Torsnesveien og Toresvei har tilstrekkelig kapasitet på eksisterende ledninger. Det er i prosjektering av nye VA-ledninger lagt opp til etablering av kummer som ivaretar tilstrekkelig kapasitet for brannvannforsyningen. Dette er sikret i planbestemmelsene.	Nei
Bortfall av strøm	Det er ingen risiko eller sårbarhet for bortfall av strøm utover generell risiko og sårbarhet forbundet med temaet.	Nei
Utrykningstid politi, ambulanse og brann	Utrykningstid for politi, ambulanse og brann er tilfredsstillende. Det er 12-14 minutter (ca. 10 km) til nærmeste ambulanse- og politistasjon, og det er ca. 11 minutter (9 km) brannstasjon i Fredrikstad sentrum. Tiltaket vil ikke redusere fremkommeligheten for utrykningskjøretøy.	Nei
Forsvarsområde	Det er ingen kjente forsvarsområder i eller i nærheten av planområdet.	Nei

RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD	BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE	AKTUELT? JA/NEI KOMMENTAR
Ivaretakelse av sårbare grupper.	Det er i eksisterende situasjon ingen sårbare grupper innenfor planområdet.	Nei
Dambrudd	Det er ikke registrert dammer i eller i nærheten av planområdet.	Nei
Menneske- og virksomhetsbaserte farer Kan planen føre til:		
Ulykke med farlig gods	Det er ikke planlagt at det skal gå transport til og fra området med farlig gods.	Nei
Ulykke i av-/påkjørsler, møteulykker/generell trafikkulykke og ulykke med syklende/gående	Det er registrert en trafikkulykke ved avkjørsel via Torsnesveien som omhandlet en utforkjøring. Det er etablert gang- og sykkelvei nord for Torsnesveien, men for Toresvei er det i liten grad tilrettelagt for myke trafikanter i dagens situasjon. Planforslaget legger opp til etablering av et fortau nord for Toresvei som kobles på eksisterende gang- og sykkelvei. Siden Toresvei reguleres som en A1-vei (atkomstvei) reduseres fartsgrensen fra 50 km/t til 30 km/t. Sikkerheten kan økes ytterligere ved å gjøre Toresvei om til g/s-vei med tillatt kjøring inn til eiendommene for å styrke veiens posisjon som skolevei. Det er ellers ingen risiko og sårbarhet utover generell risiko forbundet med dette temaet.	Nei
Virksomhet som håndterer farlige stoffer (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet, storulykkevirksomheter)	Ikke relevant. Det er planlegges ikke virksomhet som håndterer farlige stoffer.	Nei
Fare for akutt forurensning på land eller i sjø, oljeutslipp, etc.	Det er ikke kartlagt forurenset grunn innenfor eller i nærheten av planområdet ifølge Miljødirektoratet sitt kart over grunnforurensning [4].	Nei
Elektromagnetiske forhold	Ikke relevant.	Nei
Fare for sabotasje/terrorhandlinger	Ikke relevant.	Nei
Gruver, åpne sjakter, etc.	Ikke relevant.	Nei
Farer relatert til anleggsarbeid		
Ulykker i forbindelse med anleggstrafikk	Området er i nærheten av skoler/barnehager eller har vei som er kjent brukt som skolevei. Det forutsettes at det utarbeides en SHA-plan som ivaretar sikkerheten på anlegg/riggplass.	Nei
Uvedkommende tar seg inn på anleggsplass/riggplass.	Området er i nærheten av skoler/barnehager eller har vei som er kjent brukt som skolevei. Det forutsettes at det	Nei

RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD	BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE	AKTUELT? JA/NEI KOMMENTAR
	utarbeides en SHA-plan som ivaretar sikkerheten på anlegg/riggplass.	
Ulykker i forbindelse med anleggsgjennomføring/utbygging	Det er ingen risiko og sårbarhet utover generell risiko forbundet med dette temaet.	Nei
Andre uønskede hendelser		
Nærhet til skytebane	Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Torsnes skytebane. Uvedkommende kan ta seg inn i på skytebanens arealer eller skytterlagets klubbhus.	Ja

I gjennomgangen av mulige risikoforhold er det identifisert en uønsket hendelse som det er nødvendig å vurdere videre i eget analyseskjema.

5 Risiko- og sårbarhetsvurdering

5.1 Naturgitte forhold/naturhendelser

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget. Basert på vurderinger anses naturgitte forhold og naturhendelser som tilstrekkelig ivaretatt som tema i planforslaget.

5.2 Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget. Basert på vurderinger anses kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur som tilstrekkelig ivaretatt som tema i planforslaget.

5.3 Menneske- og virksomhetsbasert farer

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget.

5.4 Andre uønskede hendelser

Tabell 4: Risiko- og sårbarhetsvurdering av nærhet til skytebane.

Nr. 1	Navn uønsket hendelse:	Nærhet til skytebane	
Beskrivelse av uønsket hendelse: Uvedkommende tar seg inn i skytebanens arealer eller klubbhus.			
Om naturpåkjenninger (TEK 17)		Sikkerhetsklasse flom/skred	Forklaring
Nei		-	Ikke relevant
Årsaker			
Det planlegges en økning i boliger i området ved skytebanen som kan medføre at uvedkommende tar seg inn i skytebanens arealer eller skytterlagets klubbhus.			
Eksisterende barrierer			
• Det er satt opp sikringsgjerder rundt hele skytebanen. • Sikkerhetsmessige forhold knyttet til skytebaner reguleres av «Forskrift om våpen, skytevåpen, våpendelar og ammunisjon (våpenforskrifta)», kapittel 8. • Politiet skal i henhold til våpenlov og -forskrift godkjenne og kontrollere sivile skytebaner.			

Sårbarhetsvurdering						
Våpenforskrifta stiller krav til godkjenning av skytebaner, samt at eier av skytebanen skal holde skytebanen i forsvarlig stand og gjennomføre kontroll minst en gang i året. Det skal i henhold til Våpenforskrifta være en skytebaneinstruks godkjent av politiet for hver enkelt bane, med bl.a. krav til godkjent skyteleder. Skyteleder følger rutiner for inspisering av våpen etter skyting mm., som skal forhindre vådeskudd.						
Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Forklaring		
			x	Med bakgrunn i krav som stilles i Våpenforskrifta og at skytebaneinstrukten er godkjent av politiet, vurderes det at det er en sannsynlighet for at hendelsen inntreffer sjeldnere enn en gang pr. 50 år.		
Konsekvensvurdering						
		Konsekvenskategorier				
Konsekvenstyper		Store	Middels	Små	Ikke relevant	Forklaring
Liv og helse		x				Liv kan gå tapt.
Stabilitet					x	
Materielle verdier					x	
Samlet begrunnelse av konsekvens: Stor						
Usikkerhet				Begrunnelse		
Middels				Gitt at det er utført kontroll og godkjenning av skytebanen iht. våpenforskrifta, vurderes usikkerheten til å være middels.		
Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanleggingen og annet						
Tiltak: Krav og føringer for skytebanen skal følges opp av eier av skytebanen og politiet.				Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.: Ingen.		

6 Oppsummering og konklusjon

ROS-analysen har som mål å sikre at forhold som kan medføre alvorlige konsekvenser for mennesker, miljø, økonomiske verdier eller samfunnsfunksjoner klargjøres i plansaken, slik at omfang og skader av uønskede hendelser reduseres. ROS-analysen identifiserer hvordan prosjektet eventuelt bør endres, samt tiltak som bør følges opp i videre detaljprosjektering, anleggsfasen og den permanente driftsfasen for området for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå. Analysen danner grunnlag for de valgte løsningene og avbøtende tiltakene som inngår i områdereguleringsplanen, bl.a. i form av fastsettelse av hensynssoner og reguleringsbestemmelser.

I gjennomgangen av mulige risiko- og sårbarhetsforhold er det identifisert en uønsket hendelse som omfatter nærhet til skytebane. Det foreslås tiltak hvor krav og føringer for skytebanen skal følges opp av eier av skytebanen og politiet.

Det er imidlertid ikke foreslått tiltak som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål og som krever avbøtende tiltak.

7 Referanser

[1] Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017. DSB-veileder 2360. Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.
[2] NVE, 2023. Kartkatalog – NVE Temakart [Internett] Hentet fra: https://kartkatalog.nve.no/#kart [Funnet mars 2023].
[3] NGU, 2023. Kart på nett. [Internett] Hentet fra: https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett [Funnet mars 2023].
[4] Miljødirektoratet, 2023. Kartdatabase for grunnforurensning. [Internett] Hentet fra: https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/ [Funnet august 2022].
[5] Svendsen & CO, 2023. Redegjørelse for overvann – Toresvei, 1634 Gamle Fredrikstad, datert 27.02.2023.
[6] Multiconsult Norge AS. Trafikkanalyse, datert 30.11.2022 (10229305-01-RIT-NOT-01).
[7] Multiconsult Norge AS. Vurdering av utendørsstøy, datert 25.01.2023 (10229305-RIA-NOT-001).
[8] Justis- og beredskapsdepartementet, 2021. Forskrift om våpen, skytevåpen, våpendelar og ammunisjon (våpenforskrifta). Hentet fra: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2021-05-07-1452 [Funnet februar 2025].

Multiconsult

NOTAT

Oppdrag	**Detaljreguleringsplan for Toresvei i Torsnes**	Dokumentkode	10229305-01-RIT-NOT-01
Emne	Trafikkanalyse	Tilgjengelighet	Åpen
Oppdragsgiver	Odd Amundsen	Oppdragsleder	Kine Bangsund
Kontaktperson	Odd Amundsen	Utarbeidet av	Darssan Kupandran
Kopi		Ansvarlig enhet	Mobilitet og samfunnsanalyse

SAMMENDRAG

Det skal legges til rette for et nytt boligområde med småhusbebyggelse på 20 til 25 enheter på Torsnes i Fredrikstad kommune. Dagens trafikksituasjon og endringer i trafikktall er redegjort for i trafikkanalysen. I tillegg er det gjort en vurdering av trafikksikkerheten og trafikkavviklingen på eksisterende veinett etter utbygging.

Torsnesveien, med trafikk til og fra Fredrikstad sentrum, går langs planområdet i vest og er veien med størst trafikkmengde i området med 2200 i ÅDT. Planarbeidet, med tilrettelegging av inntil 25 boenheter (en kombinasjon av småhusbebyggelse og leilighetsblokk), er beregnet til å føre til en lav trafikkvekst på 125 ÅDT til og fra stedet. Siden hovedtyngden av trafikken fordeles på Torsnesveien, antas det at nær 100 % av denne veksten tas på Torsnesveien.

Det er ulike faktorer som gjør at det kan forventes noe høyere turproduksjon enn det om er beregnet. Blant annet ligger Torsnes ca. 8 km utenfor Fredrikstad sentrum og rutebusstilbudet har begrenset med avganger, noe som innbyder til høyere bilbruk. Det forventes likevel ingen utfordringer med tanke på trafikkavviklingen, da trafikkmengden på eksisterende veinett allerede er relativt lav og planlagt utbygging kun gir en liten økning i trafikk.

Særlig viktig er det at farten er lav på steder der det samles mange gående, og spesielt barn, i dette tilfelle Toresvei som fungerer som skolevei inn til Torsnes skole og barnehagene ved siden av. Siden Toresvei reguleres som en A2-vei (atkomstvei) reduseres fartsgrensen fra 50 km/t til 30 km/t. Sikkerheten kan økes ytterligere ved å legge til rette for fortau langs hele veien, ev. gjøre Toresvei om til g/s-vei med tillatt kjøring inn til eiendommene for å styrke veiens posisjon som skolevei.

1 Innledning og bakgrunn

I forbindelse med detaljregulering av Toresvei i Torsnes i Fredrikstad kommune er Multiconsult engasjert av grunneier Odd Amundsen for å vurdere de trafikale forholdene rundt planområdet. Det aktuelle planområdet ligger rett sør for Toresvei og rett vest for Torsnes skole. Hovedintensjonen med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde med småhusbebyggelse på 20 til 25 enheter. Det planlegges for frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet med varierte boligtyper. Bebyggelsen planlegges med gode felles-, offentlige- og private uterom.

I forbindelse med planarbeidet skal det utarbeides en trafikkanalyse. Analysen skal:

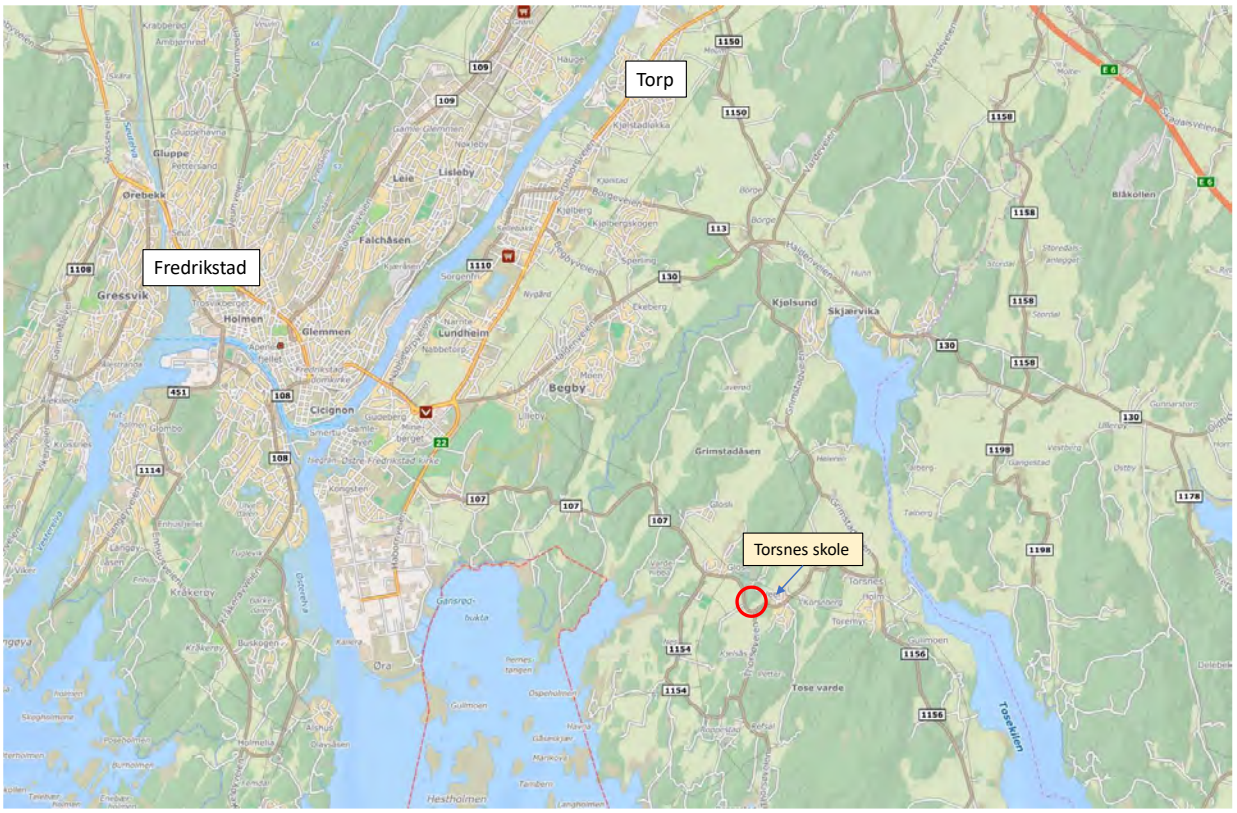
- Redegjøre for dagens trafikksituasjon og endringer i trafikktall som følge av utbyggingen planen legger opp til
- Vurdere trafikkavviklingen på eksisterende veinett etter utbyggingen
- Vurdere trafikksikkerheten i området og konsekvenser for skoleveien langs planområdet

01	30.06.2023	Endringer iht. kommentarer fra OL	DARK	TORBJB	KIMB
00	30.11.2022	Trafikkanalyse Toresvei, Fredrikstad kommune	DARK	TORBJB	KIMB
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

2 Dagens situasjon

Veel er et velfungerende lokalsenter med de fleste servicetilbud som etterspørres i hverdagen. Arbeidsplasser og videregående skole for beboerne vil i hovedsak ligge utenfor lokalsamfunnet, og vil generere noe biltrafikk.

Torsnesveien passerer planområdet, og i rushperioder er bilstøyen merkbar. Planområdet er plassert like vest for Torsnes skole, Torsnes barnehage og Veelstoppen barnehage.



Figur 2-1: Planområdet markert med rød sirkel, like vest for Torsnes skole. Torsnes ligger ca. 8 km fra Fredrikstad sentrum (kartkilde: kart.finn.no)

2.1 Gatenett, funksjon og atkomst

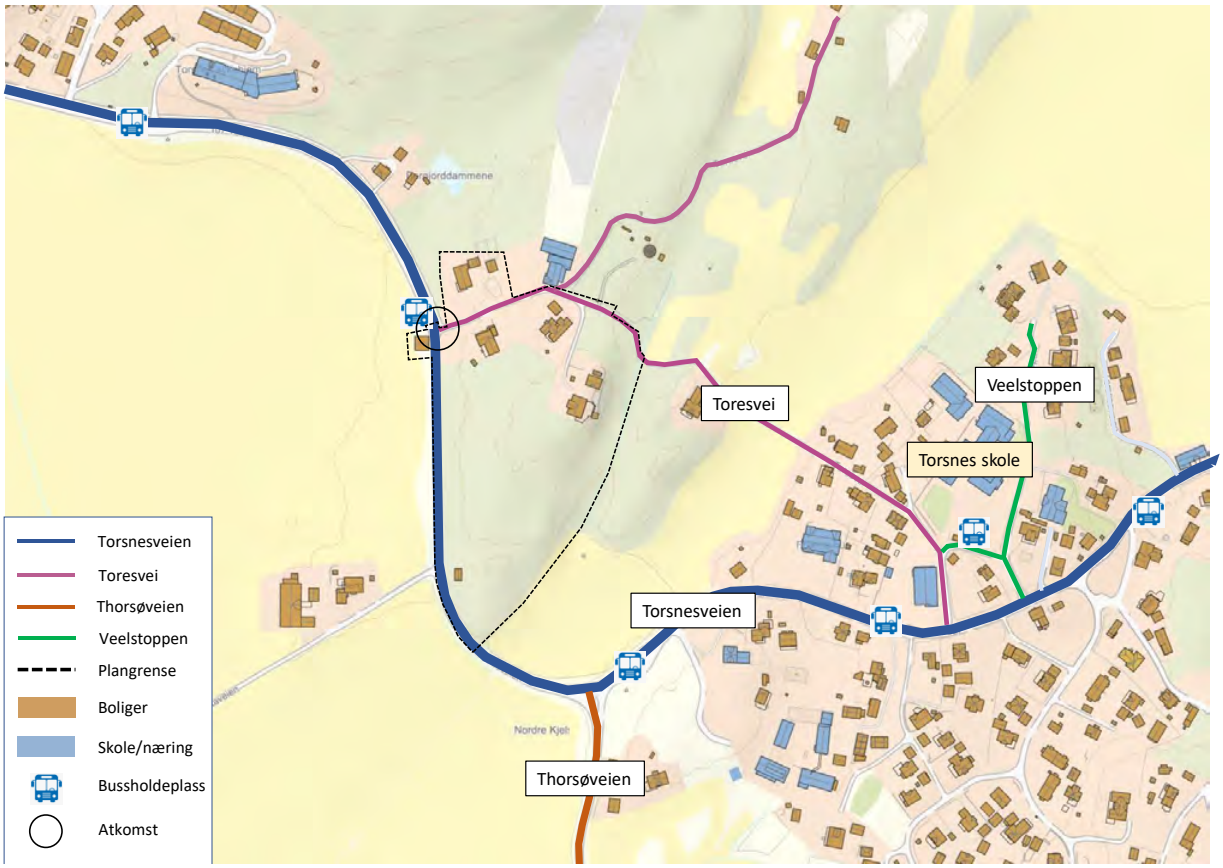
Atkomst til området skjer via Toresvei som rustes opp (markert med svart sirkel i Figur 2-2). Toresvei fungerer i dag som skolevei.

Planområdet er i dag stort sett ubebygd og er markert som framtidig boligområde i ny kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune. Eksisterende bebyggelse i området består av en-etasjes trebygninger med saltak, et skytterhus og en sveitservilla.

Det aktuelle området har ingen viktig funksjon som rekreasjonsområde i dag.

Figur 2-2 viser at området rundt har blandede funksjoner med både boliger (småhus/eneboliger), skole, barnehager, fritidslokaler og næring, i tillegg til et skytterhus like nord for plangrensen.

De fleste servicetilbud som etterspørres i hverdagen finnes i nærområdet, men arbeidsplasser og videregående skole er utenfor gang-/sykkelavstand.



Figur 2-2: Gatenett og funksjon. Plangrensen (svart stiplet linje) er et foreløpig forslag (kartkilde: kilden.nibio.no)

2.2 Trafikkmengder

Figur 2-3 viser ÅDT for dagens Torsnesveien, Herregårdsveien og Thorsøveien. Følgende tall er registrert med registreringsår oppgitt i parentes:

- Torsnesveien (2021):
  - ÅDT: 2200
  - Andel tunge kjøretøy: 5 %
- Herregårdsveien (2021):
  - ÅDT: 360
  - Andel tunge kjøretøy: 5 %
- Thorsøveien (2021):
  - ÅDT: 280
  - Andel tunge kjøretøy: 8 %

Da reising til og fra Fredrikstad sentrum via Torsnesveien er det korteste og raskeste alternativet, samler Torsnesveien høyere trafikkmengder enn de øvrige veiene. I tillegg trafikkerer rutebussene på Torsnesveien og boliger og servicetilbud i lokalsamfunnet er stort sett plassert langs denne veien, som gir en høyere ÅDT.

Figur 2-3: ÅDT fra 2021 for dagens Torsnesveien, Herregårdsveien og Thorsøveien (killde: vegkart.no)

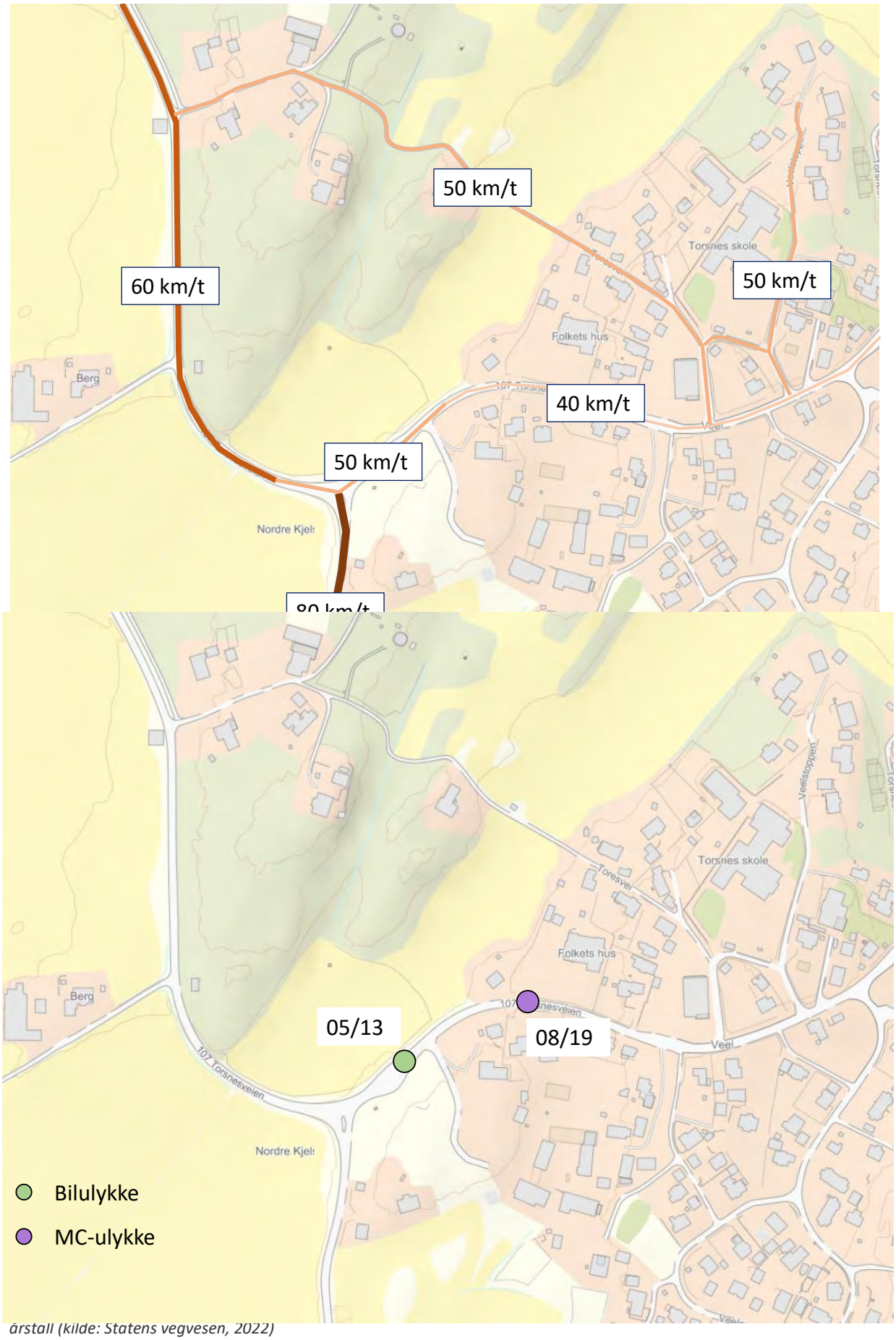
2.3 Fartsgrense

Figur 2-4 viser fartsgrensene rundt planområdet, hentet fra Statens vegvesen sin databank vegkart.no. Langs fv. 107 Torsnesveien fra Fredrikstad sentrum og inn mot planområdet er fartsgrensen 60 km/t. Fartsgrensen avtar gradvis i svingen ved kryss Torsnesveien x Thorsøveien og videre østover i retning tettbygd strøk på Torsnes.

Generelt gjelder disse fartsgrensene:

- 40 km/t:
  - Veier og gater innenfor tettbygde strøk
  - Ofte veger som går mellom områder i byer og tettsteder
  - Mye lokal aktivitet at bilistene må holde lavere fart enn 50 km/t
- 50 km/t: Generell fartsgrense innenfor tettbygd strøk
- 60 km/t:
  - Veger utenfor tettbygd strøk som ofte ligger i utkanten av byer eller tettsteder
  - Strekninger med mange avkjørsler, kryss, bebyggelse og/eller gående og syklende
  - Strekninger med lokaltrafikk til og fra boliger og ulike virksomheter (skoler, butikker, bussholdeplasser, bensistasjoner mm.)
- 80 km/t: Generell fartsgrense utenfor tettbygd strøk

Fartsgrensen på Thorsøveien og Herregårdsveien er satt til 80 km/t, da veiene går utenfor tettbygd strøk rundt Torsnes skole.



årstall (kilde: Statens vegvesen, 2022)

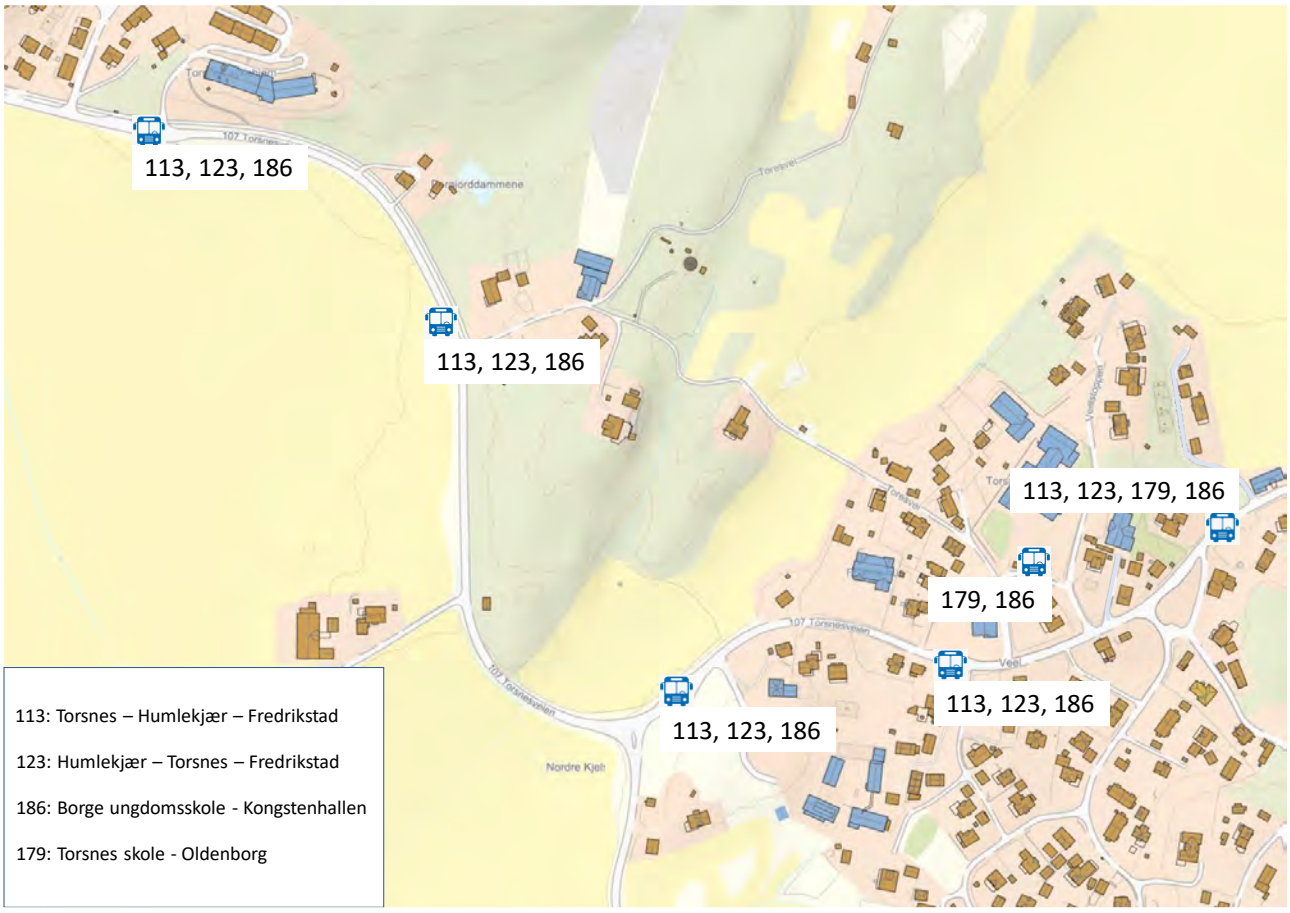
Følgende trafikkulykker er politiregistrert de siste ti år (2012 til 2022) nær planområdet i Torsnes:

Dato	Ulykkestype	Involvert
24.05.2013	Påkjøring bakfra	2 personbil
30.08.2019	Utforkjøring	MC

Begge ulykkene har funnet sted på fv. 107 Torsnesveien sør for planområdet. Et lavt ulykkeantall i området indikerer at veinettet ikke er spesielt ulykkesutsatt.

Fylkesveiene er derimot smale og består av mye lokal aktivitet med bl.a. trafikk til og fra skolen og barnehagene. Det er derfor nødvendig å opprettholde lav fartsgrense og andre fartsdempende tiltak for å ivareta trafikksikkerheten, særlig på skoleveier.

2.5 Myke trafikanter og kollektivtrafikk



Figur 2-6: Busslinjer tilknyttet Torsnes (kilde: Entur)

Figur 2-6 viser at Torsnesveien er godt dekket med bussholdeplasser med korte avstander mellom holdeplassene. Rutebusstilbudet har derimot begrenset med avganger.

Følgende busslinjer kjører til og fra Torsnes:

Tabell 1: Rutebusstilbud tilknyttet Torsnes (Entur og Moovit)

Linje	Avganger	Kommentar
113: Torsnes – Humlekjær – Fredrikstad	Ukedager: 6 Lørdag: 4	Reisetid Fredrikstad til Torsnes: 15 min
123: Humlekjær – Torsnes – Fredrikstad	Ukedager: 6 Lørdag: 4	Reisetid Fredrikstad til Torsnes: 35 min
186: Borge ungdomsskole – Kongstenhallen	Mandag, tirsdag, torsdag og fredag: 1 Opererer ikke øvrige dager	Skolerute
179: Torsnes skole – Oldenborg	Mandag, tirsdag, torsdag og fredag: 1 Opererer ikke øvrige dager	Skolerute

Både linje 113 og 123 starter og slutter i Fredrikstad sentrum. Skolerutene 179 og 186 kjører kun 1 gang om dagen hver mandag, tirsdag, torsdag og fredag. Rutene opererer ikke de øvrige dagene. Det er kun rute 179 og 186 som benytter holdeplassen på Torsnes skole. Øvrige ruter kjører via Torsnes samvirkelag bussholdeplass, som ligger 120 m fra Torsnes skole holdeplass. Samtlige linjer kjører via Torsø herregård, Roppestad, Nes og tilbake på Torsnesveien.

Det er generelt sett få gang- og sykkelveier langs fylkesveiene og kommunale veier på Torsnes. Det er tilrettelagt for gang- og sykkelvei på Torsnesveien nordfra fram til krysset ved skytterhuset, og et lite stykke fra Prix-bygget til krysset inn til Veelstoppen. Omtrent 100 m vest for Prix-bygget er det derimot varslet med skilt 142 «Barn», som varsler om barn som ferdes eller oppholder seg på området i forbindelse med skole, barnehage o.l.

Toresvei fungerer i dag som skolevei. Veien er smal og tilknyttet boliger. Her er det ingen tilrettelegging for myke trafikanter, slik at skolebarna må gå i kjørebanen med øvrig trafikk. Redusere hastigheten eller tilrettelegge Toresvei, samt øvrige boligveier med fortau, bidrar til å øke sikkerheten på veien betraktelig.

På sørsiden av Torsnesveien er det ingen oppmerket gangfelt eller kryssingsmulighet for myke trafikanter som går av bussholdeplassen, i tillegg til manglende fortau. Strekningen har derimot fartsgrense 40 km/t og forvarslet med fareskilt for fartshump, slik at strekningen kan anses å ha tilstrekkelig med fartsdempende tiltak.

3 Framtidig situasjon

3.1 Plan

Det planlegges for frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Det planlegges for 20-25 boenheter (5 utleiedeler i eneboligene), inkludert et leilighetsbygg nord på planområdet.

Den framtidige utbyggingen i området vil framstå som en utvidelse av eksisterende bebyggelse. Det antas at berørte naboer har størst interesse av utbyggingen på grunn av økt trafikkbelastning.

Det vil bli regulert interne lekeområder og grønnstruktur, med etablering av snarvei i retning skolen fra de interne lekeområdene.

Toresvei fungerer i dag som skolevei. Denne funksjonen vil videreføres gjennom planarbeidet. Det vil bli regulert interne lekeområder og grønnstruktur. Fra de interne lekeområdene ligger det til rette for etablering av snarvei i retning skolen. I planen legges det opp til å etablere fortau langs Toresvei fra Torsnesveien til skytterhuset, samtidig som veien reguleres som en A2-vei (atkomstvei) iht. Fredrikstad kommune sin veinorm. Dermed reduseres den dimensjonerende farten fra 50 km/t til 30 km/t iht. veinormen.

Figur 3-1: Illustrasjonsplan for planområdet (kilde: Multiconsult, 2022)

3.2 Parkering

Det stilles krav til parkering for bil og sykkel i kommuneplanen til Fredrikstad kommune (Kommuneplanens arealdel 2020 – 2032). Antall ordinære parkeringsplasser og parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede beregnes hver for seg og vil til sammen utgjøre totalt antall parkeringsplasser. Følgende bestemmelser gjelder for Fredrikstad kommune:

Tabell 2: Parkeringsbestemmelser for Fredrikstad kommune (kilde: Kommuneplanens arealdel 2020-2032)

	ORDINÆR PARKERING		**PARKERING FOR FUNKSJONSHEMMEDE**
Formål	**Min per boenhet**	**Maks per boenhet**	**Min per boenhet**
Leiligheter, rekkehus	Utenfor byområdet: 0,5	1,2	0,1
Eneboliger	Utenfor byområdet: 1	2	

I tillegg har kommunen egne retningslinjer for sykkel:

Tabell 3: Parkeringsplasser for sykkel (kilde: Kommuneplanens arealdel 2020-2032)

Sykkelparkering	**Min per boenhet**
Leiligheter/rekkehus < 50 m^2 BRA	1
Leiligheter/rekkehus > 50 m^2 BRA	2
Eneboliger	2

Beregnet antall parkeringsplasser for bil og sykkel på planområdet beregnes da som følger:

Tabell 4: Beregnet antall parkeringsplasser for bil og sykkel på planområdet

		Rekkehus	**Enebolig**	**Utleiedel**	**Leilighet**	**Totalt**
Antall boliger		9	6	5	5	**25**
Bilparkering	**Min. antall p-plasser**	5	6		3	**14**
	Maks antall p-plasser	11	12		6	**29**
Parkering for funksjonshemmede	**Min. antall plasser**	1			1	**2**
Sykkelparkering		18	12		10	**40**

I beregningene er det gjort en antakelse om at alle boliger er over 50 m^2. Dersom det tilrettelegges for totalt 25 boenheter, skal det avsettes på det meste 31 parkeringsplasser, inkludert 2 plasser for funksjonshemmede. Det forutsettes ingen egne parkeringsplasser for utleiedelene, da dette inngår som en del av avsatt parkeringsplass for eneboligene. Av sykkelparkering skal det settes av totalt 40 plasser (beregnet antall parkeringsplasser er avrundet til nærmeste hele tall (jf. kommuneplanen)).

3.3 Turproduksjon

Planområdet er stort sett ubebygd (jf. kapittel 2.1). Trafikken som eksisterende bebyggelse genererer forventes derfor å være ubetydelig sammenliknet med de 25 boenhetene som kommer i framtidig situasjon.

Endringen i trafikktall som følge av planlagt utbygging beregnes ut ifra antall boliger planen legger opp til og antall parkeringsplasser som avsettes til disse. Fra Statens vegvesen sin håndbok V713 «Trafikkberegninger» er det oppgitt at boliger av erfaring genererer 3,5 bilturer per døgn. Dette antas å gjelde for boliger som har tilgang på parkeringsplass.

Torsnes er imidlertid et område med dårlig kollektivdekning og langt unna sentrum. Det bygges i tillegg større boenheter (småhusbebyggelse). Dette indikerer en større bilturproduksjon enn 3,5 per enhet. PROSAM rapport 137 «Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus» gir et mer detaljert bilde av turproduksjon tilknyttet boligprosjekter. I rapporten framgår følgende resultattabell:

Tabell 5: Utklipp fra tabell i PROSAM-rapport 137 med antall bilbevegelser per hushold (sum til/fra) (kilde: PROSAM rapport 137 "Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus)

		Personer i husholdet			
Km fra Oslo sentrum	**Bebyggelse**	**1 person**	**2 personer**	**3 personer**	**4 personer**
20 km +	Middels tetthet/urbant	1,4 – 1,9	3,0 – 4,1	4,4 – 5,8	5,4 – 6,9
	Middels tetthet	1,6 – 2,4	3,4 – 5,0	4,9 – 6,9	5,9 – 8,1
	Lav tetthet/urbant	1,4 – 2,4	3,0 – 4,9	4,5 – 6,7	5,5 – 7,9
	Lav tetthet	1,6 – 2,7	3,5 – 5,4	5,1 – 7,4	6,2 – 8,6

Dersom man antar 2 til 3 personer i hvert hushold kan man forvente mellom 3,0 og 7,4 bilturer ut/inn per hushold i gjennomsnitt (markert med rødt i Tabell 5). Turproduksjonsfaktoren justeres derfor opp til 5,0 bilturer per boenhet per døgn. Ytterligere faktorer som bakgrunn for oppjusteringen beskrives i kapittel 3.4.

Det planlegges for totalt 25 boliger. Med en turproduksjonsfaktor på 5,0 kjøretøy/døgn beregnes det 125 kjøretøy/døgn til og fra boligene.

I dagens situasjon er det Torsnesveien som har klart størst trafikkmengde med en ÅDT på 2200 kjøretøy/døgn sammenliknet med øvrige veier, etterfulgt av Herregårdsveien med en ÅDT på 360 kjøretøy/døgn og Thorsøveien med en ÅDT på 280 kjøretøy/døgn. Man kan dermed anta at nær 100 % av trafikkøkningen fordeles til Torsnesveien som følge av ny utbygging på Torsnes.

Ny ÅDT på Torsnesveien blir da 2300 kjøretøy/døgn (avrundet iht. SVV sin håndbok V713).

3.4 Trafikale konsekvenser

Planområdet på Torsnes er beregnet til å gi en trafikkmengde på 125 kjøretøy per døgn. Torsnesveien får altså en relativt liten økning i trafikkmengde, hvor det antas at nær 100 % av økningen fordeles til denne veien. Bilstøyen i rushperioder på Torsnesveien vil dermed fortsatt være godt merkbar. Siden det er nye boliger som skal bygges er det viktig at disse skjermes godt for støy fra veitrafikken. Dette kan gjøres på ulike måter, for eksempel ved bruk av støyrammer av stål eller tre som lokal skjerm, enten på eiendommen eller langs støyutsatt strekning, eller mer taktisk valg av vinduer, ventiler og dører, forsterkning av yttervegg og tak, slik at støy innendørs reduseres i størst mulig grad. Ytterligere tiltak beskrives i egen støyrapport.

Siden arbeidsplasser og videregående skoler ligger utenfor gang- og sykkelavstand, vil dette generere noe ytterligere biltrafikk. Følgende faktorer kan bidra til høyere turproduksjon:

- Store boliger, mange personer per bolig
- Småhus/eneboliger
- Mange barnefamilier
- Dårlig kollektivtilbud
- I og ved mindre byer og tettsteder

Følgende kjennetegner planområdet på Torsnes:

- Torsnes ligger ca. 8 km fra Fredrikstad sentrum
- Utenom et leilighetsbygg nord på planområdet, er det planlagt for frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse med ca. 20-25 boenheter
- Planen søker å treffe både enslige, par og familier
- Rutebusstilbudet har begrenset med avganger og dekker ikke hele døgnet

Punktene samsvarer med faktorer som bidrar til høyere turproduksjon. Avstanden fra sentrum er stor, og siden planen legger opp til boliger for blant annet barnefamilier og det er begrenset med servicetilbud på Torsnes, kan man med stor sannsynlighet anta høyere turproduksjon. Derfor oppjusteres turproduksjonsfaktoren for å hensynta faktorene.

Det vil likevel ikke ha noe betydning for trafikkavviklingen på eksisterende veinett etter utbyggingen. En mindre økning på rundt 125 kjøretøy/døgn vil ikke gi avviklingsutfordringer.

Toresvei sin funksjon som skolevei videreføres. Siden planområdet vil generere vesentlig høyere trafikk enn dagens situasjon, kan det forventes at noe av denne økningen fordeles på Toresvei, både med bil, gange og sykkel. Dermed vil det være nødvendig å sikre veien tilstrekkelig og tilrettelegge for at biltrafikken inn og ut fra planområdet mest mulig går via kryss Torsnesveien x Toresvei. Aktuelle tiltak som anbefales er:

- Sette ned fartsgrensen til 30 km/t (Toresvei reguleres som en A2-vei og dermed settes fartsgrensen ned)
- Legge til rette for fortau langs hele veien
- Gjøre Toresvei om til gang- og sykkelvei, med tillatt kjøring inn til eiendommene, for å sikre skoleveien tilstrekkelig og unngå blandet trafikk i størst mulig grad

4 Oppsummering

Det skal legges til rette for et nytt boligområde med småhusbebyggelse på 20 til 25 enheter på Torsnes i Fredrikstad. Dagens trafikksituasjon og endringer i trafikktall er redegjort for i analysen. I tillegg er det gjort en vurdering av trafikksikkerheten og trafikkavviklingen på eksisterende veinett etter utbygging.

Torsnesveien, som går langs planområdet i vest, har størst trafikkmengde med 2200 i ÅDT. Planområdet med 25 boenheter er beregnet til å gi en trafikkmengde på 125 kjøretøy per boenhet per døgn. Med en antakelse om at nær 100 % av denne mengden fordeles på Torsnesveien, gir det følgende resultater:

Tabell 6: Økning i ÅDT for Torsnesveien, Herregårdsveien og Thorsøveien som følge av ny utbygging

	Torsnesveien	**Herregårdsveien**	**Thorsøveien**
Dagens ÅDT	2200	360	280
Ny ÅDT	2300	360	280
Prosentvis økning	5 %	0 %	0 %

Det er ulike faktorer som gjør at det kan forventes noe høyere turproduksjon enn det om er beregnet. Blant annet ligger Torsnes ca. 8 km utenfor Fredrikstad sentrum og rutebusstilbudet har begrenset med avganger, noe som innbyder til høyere bilbruk. Det forventes likevel ingen utfordringer med tanke på trafikkavviklingen, da trafikkmengden på eksisterende veinett allerede er relativt lav og planlagt utbygging kun gir en liten økning i trafikk.

I tillegg er det viktig med tilstrekkelig sikkerhet for myke trafikanter. Fylkesveiene er smale og består av mye lokal aktivitet med bl.a. trafikk til og fra skoleområdet. Noen steder er det ingen tilrettelegging for myke trafikanter, som gjør at skolebarna må gå i kjørebanen med øvrig trafikk.

Det er særlig viktig at farten er lav på steder der det samles mange gående, og spesielt barn, i dette tilfelle Toresvei som fungerer som skolevei inn til Torsnes skole og barnehagene ved siden av. Tilrettelegging for fartshumper er et effektivt tiltak som sikrer kryssingsmuligheten for gående ytterligere. Siden Toresvei reguleres som en A2-vei reduseres fartsgrensen til 30 km/t. Sikkerheten kan økes ytterligere ved å legge til rette for fortau langs hele veien, ev. gjøre Toresvei om til g/s-vei med tillatt kjøring inn til eiendommene for å styrke veiens posisjon som skolevei.

Multiconsult

NOTAT

Oppdrag	**Toresvei - Detaljreguleringsplan**	Dokumentkode	10228305-01-PLAN-NOT-005
Emne	Renovasjonsteknisk plan	Tilgjengelighet	Åpen
Oppdragsgiver	Odd Amundsen	Oppdragsleder	Kine Marie Bangsund
Kontaktperson	Odd Amundsen	Utarbeidet av	Kine Marie Bangsund
Kopi		Ansvarlig enhet	Veg, areal og landskap Fredrikstad

SAMMENDRAG

Det legges til grunn en renovasjonsløsning med felles avfallsbeholdere for de nye boenhetene i boligområdet. Dette anses som mest hensiktsmessig da området skal utvikles med 19-25 boenheter fordelt på eneboliger, rekkehus og leiligheter. I eneboligene er det mulighet for utleiedel som utgjør inntil 6 boenheter. Oppsamlingsenhetene er foreslått lokalisert slik at de blir enkle å bruke for de som skal kaste avfall og samtidig enkle å håndtere ved henting av avfall. Planforslaget har lagt til grunn at oppsamlingsenhetene skal plasseres i henhold til kravet fra veilederen.

Det legges til rette for totalt 18 avfallsbeholdere for nye boliger, hvorav 4 til restavfall, 4 til papir og papp, 3 til glass- og metallemballasje og 7 dunker til matavfall. Det kan endres volum på dunker ved eventuell utleiedel i eneboligene. Avfallsbeholderne står til daglig en felles oppstillingsplass og beboerne må frakte avfallet fra boligene.

For leiligheter i felt BKS1 legges det til rette for 6 avfallsbeholdere, hvorav en til restavfall, en til papir/papp, to til glass- og metallemballasje og to til matavfall.

1 Innledning

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av et nytt boligområde ved Toresvei, i henhold til overordnede føringer fra kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for å etablere eneboliger med mulighet for utleiedel, rekkehus og leiligheter med tilhørende felles lekeplasser.

I henhold til kommuneplan for Fredrikstad kommune skal det ved regulering utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av kommunen før reguleringsplanen vedtas.

Den renovasjonstekniske planen blir vedlegg til reguleringsplanen.

Det har vært dialog med renovasjonsenheten i Fredrikstad kommune som grunnlag for planutarbeidelsen.

01	16.06.2025	Oppdatert etter tilbakemelding fra renovasjon i Fredrikstad kommune	Kine M. Bangsund	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund
00	12.06.2023	Første versjon	Kine M. Bangsund	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

2 Renovasjonsteknisk plan

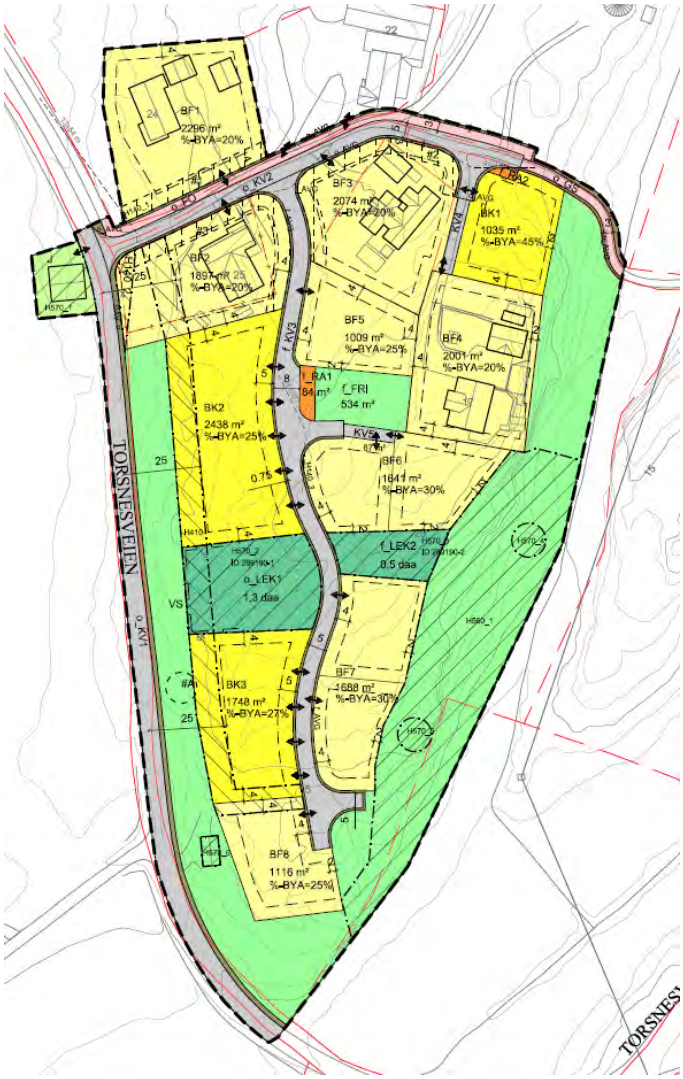
2.1 Avfallstype

Reguleringsplanen åpner for etablering av ca. 2755 m^2 bebyggelse. Det kan bygges 19-25 boenheter fordelt på 6 eneboliger, 9 rekkehus og 4 leiligheter. I eneboligene er det mulighet for utleiedel som utgjør inntil 6 boenheter.

Avfallet vil bestå av husholdningsavfall.

2.2 Teknisk løsning

Det legges til grunn en løsning med felles avfallsbeholdere for alle nye boenheter innenfor planområdet.



Figur 2-1: Utsnitt fra reguleringsplankart, datert 16.06.2025.

Figur 2-2: Utsnitt fra illustrasjonsplan, datert 13.06.2025.

Det er etter dialog med kommunens renovasjonsavdeling valgt en felles avfallsløsning med bakgrunn i at egne avfallsbeholdere innebærer trilling av dunker over en lang avstand. Dette er tungt og upraktisk spesielt for matavfall og glass.

Det er ikke behov for overflatecontainere eller nedgravde avfallscontainere da planlagt utbygging i området kun omfatter en økning på 19-25 boenheter. En løsning med felles avfallsbeholdere for nye boenheter vil være bedre tilpasset utbygging av området over tid enn en løsning med

halvnedgravde eller nedgravde containere. Felles beholdere vil være en mer fleksibel og økonomisk gunstig løsning for utbygger. Eksisterende eneboliger kan evt. benytte seg av de felles oppstillingsplassene.

Avfallstypene som skal kunne kastes i avfallsbeholdere er restavfall, matavfall, papir/papp og glass- og metallemballasje.

Ifølge opplysninger fra kommunen vil også plast kunne kastes i restavfallet når det nye sorteringsanlegget kommer i drift. Det antas å skje om et par år.

Hver husstand får utdelt en rød boks til farlig avfall og elektronisk avfall som hentes etter egen henteordning.

Tabell 2-1: Fordeling av avfallsbeholdere til eneboliger og rekkehus.

Avfallstype	Restavfall	Papp og papir	Glass og metall	Matavfall	**Totalt**
Volum	660	660	240	140	**6980**
Antall beholdere	4	4	3	7	**18**
Areal (m2)	3,9	3,9	1,3	1,8	**10,9**

Det legges til rette for totalt 18 avfallsbeholdere for rekkehus og eneboliger, hvorav 4 til restavfall, 4 til papir og papp, 3 til glass- og metallemballasje og 7 dunker til matavfall. Avfallsbeholderne står på felles oppstillingsplass, og beboerne må frakte avfallet fra boligene. Hvis det legges til utleiedel i eneboligene, kan volum på avfallsbeholdere endres.

Tabell 2-2: Fordeling av avfallsbeholdere til leiligheter.

Avfallstype	Restavfall	Papp og papir	Glass og metall	Matavfall	**Totalt**
Volum	660	660	240	140	**2080**
Antall beholdere	1	1	2	2	**6**
Areal (m2)	1,0	1,0	0,8	0,5	**3,3**

For leilighetene legges det til rette for 6 avfallsbeholdere, hvorav en til restavfall, en til papir og papp, to til glass- og metallemballasje og to mindre beholdere til matavfall.

Det kan endres volum på dunker. Endelig avgjørelse for valg av løsning vil bli tatt på et senere tidspunkt.

Det legges inn 108 m^2 til felles renovasjon i reguleringsplanen.

2.3 Hoveddimensjoner

I henhold til Fredrikstad kommunes veileder skal valgt løsning dimensjoneres slik at tømming for restavfall skjer hver 14. dag, og matavfall med samme frekvens. Tømming av papir/papp skal forgå hver 4. uke. Tømming av glass- og metallemballasje skal foregå hver 8. uke.

For oppsamling i avfallsdunker stilles det krav om at alle eiendommer skal avsette et tilstrekkelig stort og hensiktsmessig areal for plassering av oppsamlingsenhetene.

Oppsamlingsplassen skal etableres:

- Lett tilgjengelig for renovatørene. Maks 1 meter fra kjørbar vei.
- På bakkenivå på et stabilt, plant og fast underlag, fritt for vannansamling.
- Slik at det ikke oppstår hygieniske problemer eller at omgivelsene blir sjenert.
- Slik at konsekvensene ved brann blir små.
- Slik at det ikke oppstår skader på andre gjenstander (for eksempel ved tømming).

Det er lagt til rette for at renovasjonsbiler kan snu ved oppsamlingsplassene. Det er regulert inn en vendehammer for liten lastebil i samsvar med krav til dimensjonering i veilederen for renovasjonsteknisk planlegging. Veibredden er regulert til totalt 6,5 meter inklusiv skulder og ivaretar kravene til kjørbar vei i veilederen. Andre kjøretøy kan passere renovasjonsbilen når den står ved avfallsplassene.

Figur 2-3: Utklipp som viser dimensjonering på kjørvei, vendehammer og plassering av renovasjonsbil.

2.4 Plassering av oppsamlingsenheter

Oppsamlingsenhetene er foreslått lokalisert slik at de blir enkelt å bruke for de som skal kaste avfall og samtidig enkel å håndtere ved henting av avfall. Det foreslås at felles avfallsbeholdere for restavfall, glass- og metallemballasje og papir/papp, samt matavfall plasseres i eget avfallshus i felt f_RA1.

Figur 2-4: Utklipp fra plankart som viser areal avsatt til renovasjon (felt f_RA1 og f_RA2).

Det er i planforslaget avsatt 84 m^2 til felles oppsamlingsplass for avfallsbeholdere til eneboliger og rekkehusene ved friområdet nedenfor dammen (felt f_FRI). Dette vurderes å være rikelig areal for etablering av felles avfallshus, og for evt. økning i antall dunker.

Oppsamlingsplassen ligger sentralt i området og det er 150 meter til boligene lengst unna.

Det er også lagt inn et areal på 22 m^2 til felles oppsamlingsplass for avfallsbeholdere til leiligheter i nordre del av boligfeltet (felt f_RA2). Eksisterende enebolig (gbnr. 679/152) benytter i dag arealet til avfallsbeholdere og dette kan utvides med oppstillingsareal for avfallsbeholdere til leilighetene.

Planforslaget har lagt til grunn at oppsamlingsenhetene skal plasseres i henhold til kravet fra veilederen.

2.5 Stedfestede plikter og rettigheter som er relevante for renovasjon

Det foreligger ikke per i dag relevante stedfestede servitutter.

2.6 Konsekvenser for nabo- og gjenboeiendommer

Eksisterende enebolig (gbnr. 679/152) vil kunne benytte seg av den felles oppstillingsplassen ved leilighetsbygget. Det er avsatt store nok fellesarealer for renovasjon til at øvrige boliger også kan knytte seg til en fellesordning.

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Detaljreguleringsplan for Toresvei, Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10229305-RIA-NOT-001
EMNE	Vurdering av utendørsstøy	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Odd Amundsen	OPPDRAGSLEDER	Kine Marie Bangsund
KONTAKTPERSON	Odd Amundsen	SAKSBEH	Bernt Mikal Larsen
KOPI		ANSVARLIG ENHET	10232041 Akustikk, Region Sør

SAMMENDRAG

Det skal legges til rette for et nytt boligområde med småhusbebyggelse på 20 til 25 enheter på Torsnes i Fredrikstad kommune.

Det er gjort vurderinger av støy fra veitrafikk og skytebane for det ønskede utbyggingsområdet.

Det er beregnet støysonekart i 4 m høyde for planområdet med og uten foreslått bebyggelse.

Det er i tillegg beregnet fasadenivåer for foreslåtte boliger og lydnivå på private og felles uteoppholdsarealaer.

Beregningene viser at delen av planområdet nærmest Torsnesveien ligger i gul støysone. Dette inkluderer rekkehusene planlagt med fasader mot Torsnesveien og eneboligen lengst syd i planområdet. Resterende planlagte boliger ligger utenfor gul støysone mht vegtrafikkstøy.

Så lenge det avsettes tilstrekkelig felles og offentlig uteareal i planområdet med tilfredsstillende lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB, og det sikres at hver bolig har en privat uteplass med tilfredsstillende lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB, er kommuneplanens krav til uteoppholdsareal tilfredsstilt.

Beregningene viser at alle boenheter vil få tilgang til minst to fasader som er vendt mot stille side ($L_{den} \leq 55$ dB) uten skjerming. Med foreslåtte skjermer på private uteplasser vil de fleste av boligene få lydnivå på fasader som tilfredsstiller grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB).

Det er angitt forslag til reguleringsbestemmelser for støy for planområdet.

Det er gitt skjermingstiltak for uteareal mot Torsnesveien, som sikrer tilfredsstillende støyforhold i høyde 1,5 m for lekeplassen BLK3. Det må bygges skjerm som gitt i vedlegg opp til minimum kote 16,5.

Skytebanestøy beregnet med demping av standplassbygg (Råvatn) og voll opp til topphøyde kote 19 m på østsiden av banen, viser at bebyggelse nærmest banen (BKS1) kan få en stille side på terrengnivå. Boenheter må i dette bygget være vertikaldelt, og ha soverom i nederste etasje vekk fra skytebanen. Selv med redusert skyteaktivitet (2 dager i uken og maksimum 20 000 skudd årlig), vil man med denne løsningen ikke oppnå tilfredsstillende maksimalnivå i nærmiljøparken hvor denne er lokalisert idag.

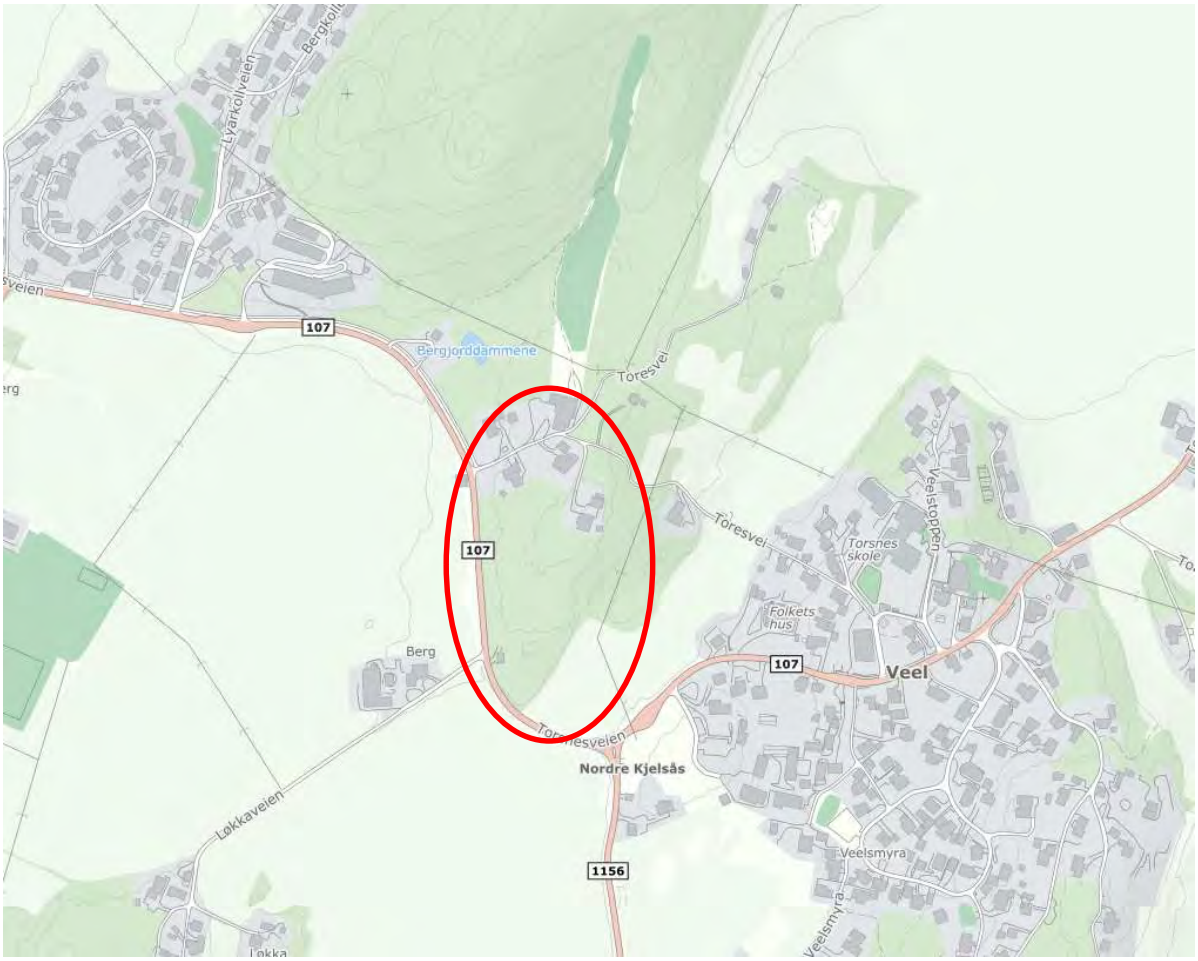
For å for BKS1 kunne få en stille side utenfor både 1. og 2. etasje vekk fra banen, må topphøyde på skjerm/voll økes til kote 21 m most øst. Man vil med en slik skjerming også få tilfredsstillende støyforhold for størsteparten av arealet som er tiltenkt å være nærmiljøpark. Forutsetningen er at skyting foregår maksimum 2 ganger/dager i uka og at man årlig holder seg innenfor maksimum 20 000 skudd på banen.

001	18.01.24	Vurdering av vegtrafikkstøy og skytebanestøy	Bernt Mikal Larsen	Rolf Mikkelsen	Bernt Mikal Larsen
000	25.01.2023	Vurdering av utendørsstøy, Toresvei Fredrikstad	Ida Vik Presterud/Ricardo Villares	Christer Aarnæs	Ida Vik Presterud
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

1 Situasjonsbeskrivelse

I forbindelse med detaljregulering av planlagt boligområde i Toresvei på Torsnes i Fredrikstad kommune, er Multiconsult engasjert av grunneier Odd Amundsen for å vurdere støyforholdene fra veitrafikk og skytebane i planområdet. Det aktuelle planområdet ligger rett sør for Toresvei og rett vest for Torsnes skole. Hovedintensjonen med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde med småhusbebyggelse på 20 til 25 enheter.

Figur 1 viser utsnitt fra kart over området med markert planområde. Figur 2 viser situasjonsplan med planlagt bebyggelse. Området har støypåvirkning fra Torsnesveien og ligger i nærheten av Torsnes skytebane.



Figur 1: Kartutsnitt fra området, planområdet markert innenfor rød linje. **Kilde: 1881.no**

Figur 2: Situasjonsplan for Tores vei **Kilde: Multiconsult**

2 Krav og retningslinjer

2.1 Kommuneplan for Fredrikstad kommune

I kommuneplanen [1] i seksjon 13 Uteoppholdsareal er det angitt følgende bestemmelser for utendørs oppholdsareal per boenhet:

13 UTEOPPHOLDSAREAL
jf. pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8
jf., pbl § 11-11 nr. 2

13.1 Krav til areal
a. Arealenes fordeling per bolig

PER BOLIG	TOTALT AREAL	PRIVAT	FELLES	OFFENTLIG TILGJENGELIG
Sentrumsformål	Minst 15 kvm per boenhet		Minst 5 kvm per bolig på terreng, dekke eller takterrasse	Minst 10 kvm per bolig på terreng
Sentrumsområdet	Minst 25 kvm per boenhet	Minst halvparten av boligene skal ha privat uteplass.	Minst 10 kvm, av dette minst 5 kvm på terreng eller dekke med jordlag.	Minst 15 kvm per bolig på terreng.
Byområdet	Minst 50 kvm per boenhet	Alle boliger skal ha privat uteplass.	Minst 15 kvm, av dette minst 10 kvm på terreng eller dekke med jordlag.	Minst 30 kvm per bolig på terreng.
Utenfor byområdet	Minst 80 kvm per boenhet	Alle boliger skal ha privat uteplass	Minst 30 kvm på terreng eller dekke med jordlag.	Minst 40 kvm per bolig på terreng.

b. Ved bygging av tre eller færre boenheter kan kravene til felles og offentlig uteoppholdsareal løses som privat uteoppholdsareal.

Definisjoner:
Totalt areal for uteoppholdsareal er summen av privat, felles og offentlig uteoppholdsareal.

Privat uteoppholdsareal: Balkonger, terrasser, hager eiet i privat eie.

Felles uteoppholdsareal: Eies av flere private eiere i fellesskap.

Offentlig uteoppholdsareal: Arealet skal være tilgjengelig for offentligheten og skal derfor plasseres på terreng. Arealet kan være privat, felles eller kommunalt eid. Nærmiljøparker bør eies av kommunen.

Figur 3: Utklipp fra Fredrikstad kommuneplan.

Det skrives videre i seksjon 13.2.c :
«Arealene skal oppfylle normer for luftkvalitet og støy i henhold til gjeldende statlige regler og retningslinjer.»

Videre i kommuneplan står det omtalt i seksjon 25.2 følgende angående støy:

25.2 Støy og støv
Normer for luftkvalitet, støygrenser og vannkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. Grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i T-1442 2016 eller senere versjoner skal gjelde. I støyutsatte områder skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støybestemmelsene kan overholdes og det skal redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak.

Krav til utredning av støy gjelder også støyfølsom arealbruk som kan være utsatt for støykilder som ikke er vist i støysonekartet, eller hvor støynivået antas å være over grenseverdiene i retningslinje T-1442.

Figur 4: Utklipp fra Fredrikstad kommuneplan.

2.1.1 Oppsummert krav

Det må være minst 80 m^2 egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB per boenhet, hvor minst 70 m^2 må være på terreng. Uteoppholdsareal kan for boliger som planlegges her løses enten ved at alle 80 m^2 er på egen tomt, eller som en kombinasjon av fellesareal og privat uteplass for hver boenhet som også har tilfredsstillende lydforhold.

Alle rom i boliger med støyfølsomme bruksformål må ha tilfredsstillende lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB utenfor åpningsbart vindu.

2.2 Klima- og miljødepartementets retningslinje, T-1442

Gjeldende versjon av T-1442 [2] er utarbeidet i tråd med EU-regelverkets metoder og målestørrelser, og er koordinert med støyreglene som er gitt etter forurensningsloven og byggteknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

T-1442 skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater. Det gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk i støysoner rundt eksisterende virksomhet.

Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlig avvik kan imidlertid gi grunnlag for innsigelse til planen fra statlige myndigheter, bl.a. Statsforvalteren. Retningslinjen kan gjøres juridisk bindende i reguleringsplan.

T-1442 har til formål å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkende natur- og friluftsområder. Støybelastning skal beregnes og kartlegges ved en inndeling av tre soner:

Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Hvit sone angir en sone med tilfredsstillende støynivå, og ingen avbøtende tiltak anses som nødvendige.

Kriterier for soneinndeling for de aktuelle støykildene er gitt i tabell 1. Når minst ett av kriteriene for den aktuelle støysonen er oppfylt, faller arealet innenfor sonen.

Tabell 1: Nedre grenseverdi for gul og rød sone. Alle tall i dB, frittfeltverdier beregnet 4 m over terreng.

Støykilde	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-7	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-7
Veg	$L_{den} > 55$	$L_{5AF} > 70$	$L_{den} > 65$	$L_{5AF} > 85$
Skytebane	$L_{den} > 35$ $L_{AFmax} > 65$	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{den} > 45$ $L_{AFmax} > 75$	Aktivitet bør ikke foregå

T-1442s tabell 2 gir anbefalte støygrenser ved bygging av boliger. Relevante deler av tabellen er gjengitt i tabell 2. Det gjøres oppmerksom på at tilsvarende tabell i T-1442/2016 som det refereres til i kommuneplan het tabell 3.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved bygging av boliger (utdrag av tabell 2 i T-1442). Gjennomsnittlig støynivå L_{den} og maksimalt støynivå L_{5AF}. Alle tall i dB.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom, nattperioden kl. 23–07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23
Veg	$L_{den} \leq 55$[1]	$L_{5AF} \leq 70$[2]	
Skytebane	$L_{den} \leq 35$	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{AFmax} \leq 65$

3 Forutsetninger

3.1 Tiltaket

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av flere boliger i området.

Plassering av planlagt ny bebyggelse er mottatt fra oppdragsgiver.

3.2 Beregningsforutsetninger

Beregningene er utført etter Nordisk beregningsmetode for støy fra veg [5] ved hjelp av programmet Cadna/A versjon 2023 MR1.

[1] A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB ekstra tillegg på kveld / natt. Tidspunktene for de ulike periodene er dag: 07-19, kveld: 19-23, natt: 23-07
[2] A-veide nivå målt med tidskonstant «Fast» på 125 ms som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode.

Beregningene er utført med utgangspunkt i trafikkmengde for vei og skiltet hastighet. Digital terrengmodell er benyttet.

Det er beregnet støysonekart i 4 meter over terreng og støykoter på utendørs oppholdsarealer 1,5 meter over terreng, inklusive fasaderefleksjonsbidrag fra alle eksisterende bygninger, men refleksjoner skal ikke medtas fra egne bygninger. Opp til 2. ordens refleksjoner er inkludert. Det er antatt myk mark for hele området.

Fasadepunkter er beregnet i 1,5 meters høyde over OK gulv for første etasje, og med etasjehøyder på 2,8 m.

3.3 Trafikkdata

Trafikktall er hentet fra Trafikkanalyse [6] som er gjennomført i sammenheng med reguleringen. Skiltet hastighet er hentet fra Nasjonal vegdatabank (NVDB)[7].

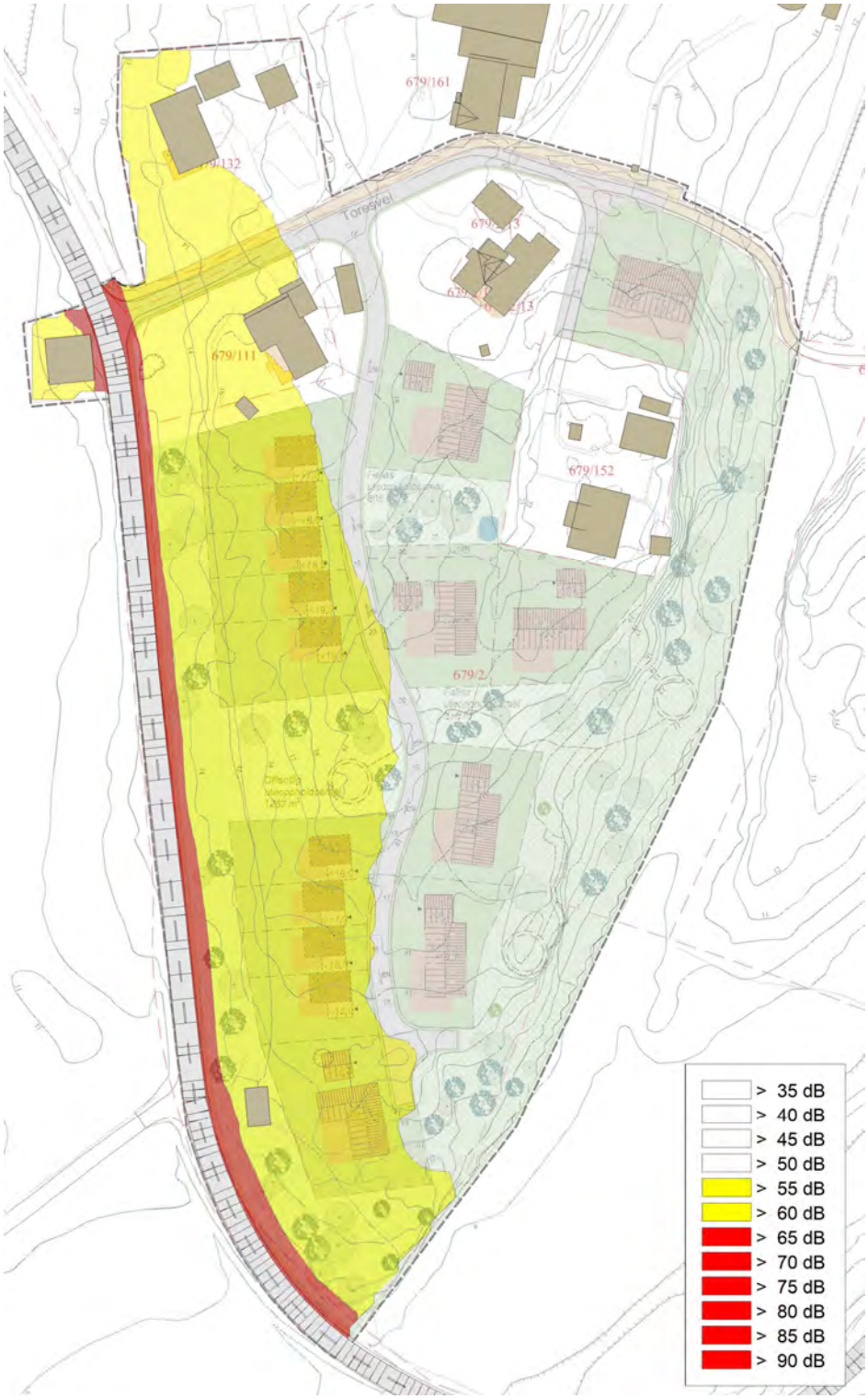
Tabell 3 Trafikktall for vei benyttet i beregningene

	Dagens ÅDT (% tunge)	Ny ÅDT (% tunge)	Skiltet hastighet
Torsnesveien	2200 (5%)	2300 (5%)	60 km/t (reduseres til 50 km/t og så 40 km/t sør og øst for området som reguleres)

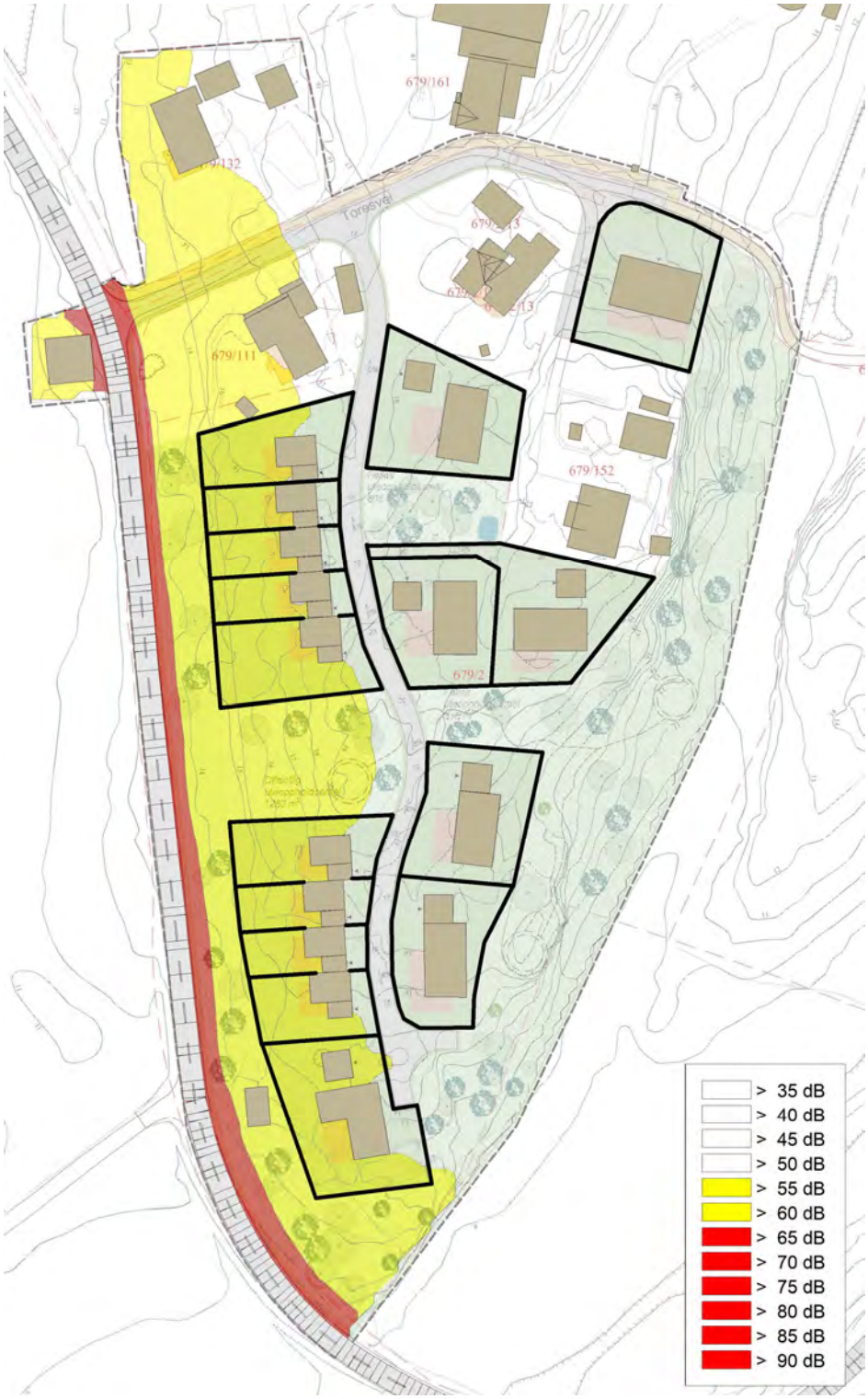
4 Beregninger av vegtrafikkstøy

4.1 Beregningsresultater støysonekart

Figur 5 og figur 6 viser støysonekart fra vegtrafikk med lydnivå L_{den} i 4m høyde over terreng for dagens situasjon og for fremtidig situasjon med bebyggelse.



Figur 5: Lydnivå L_{den} i 4 m høyde (dagens situasjon)

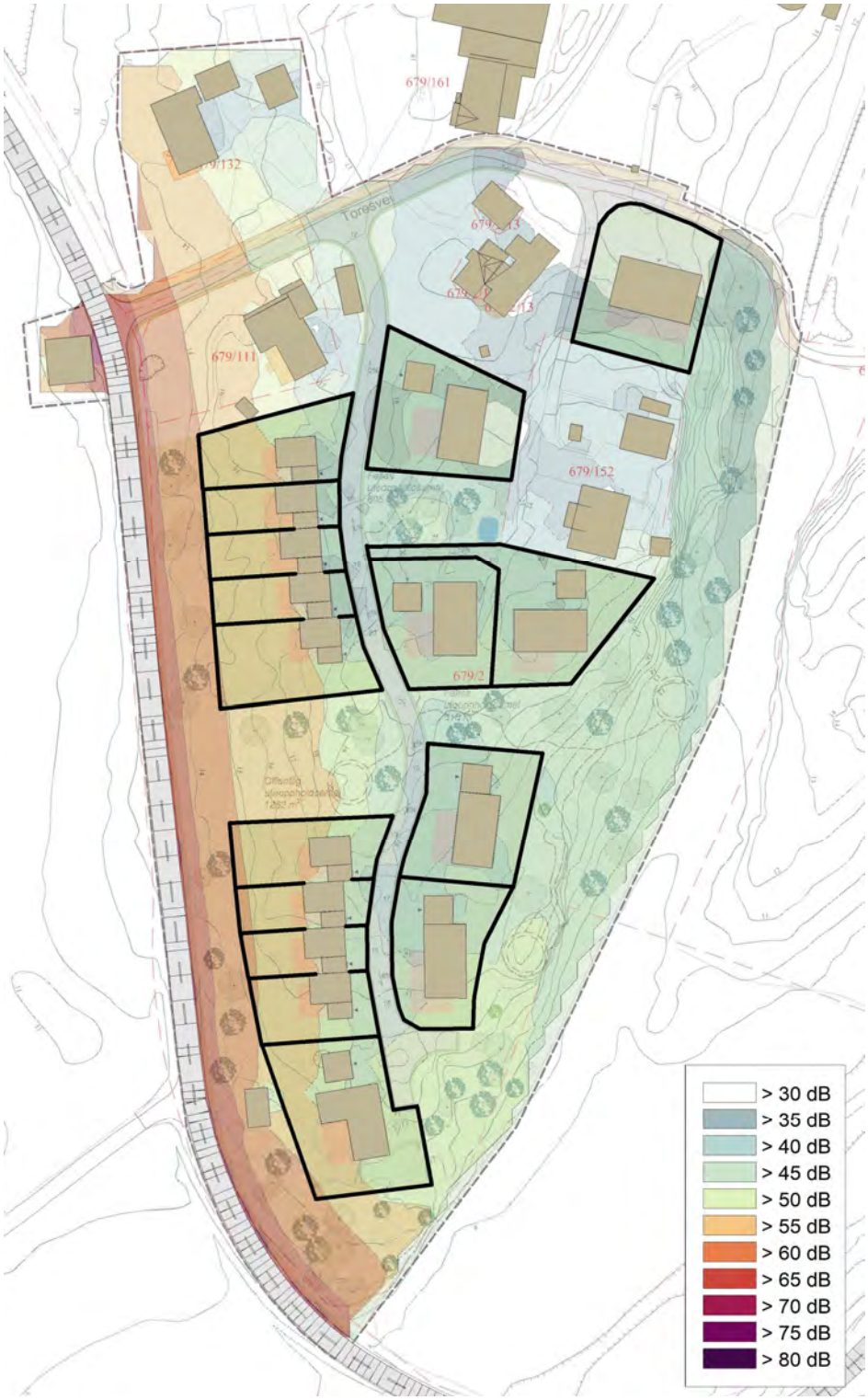


Figur 6: Lydnivå L_{den} i 4 m høyde (fremtidig situasjon)

Beregningene viser at området er støypåvirket fra Torsnesveien. Gul støysone strekker seg til første rekke med planlagte boliger. Den økte trafikken som følge av utbyggingen har ubetydelig påvirkning på støysituasjonen.

4.2 Beregningsresultater uteoppholdsareal

Figur 7 viser beregnet lydnivå L_{den} i 1,5 m høyde over terreng fra vegtrafikk med planlagt bebyggelse.

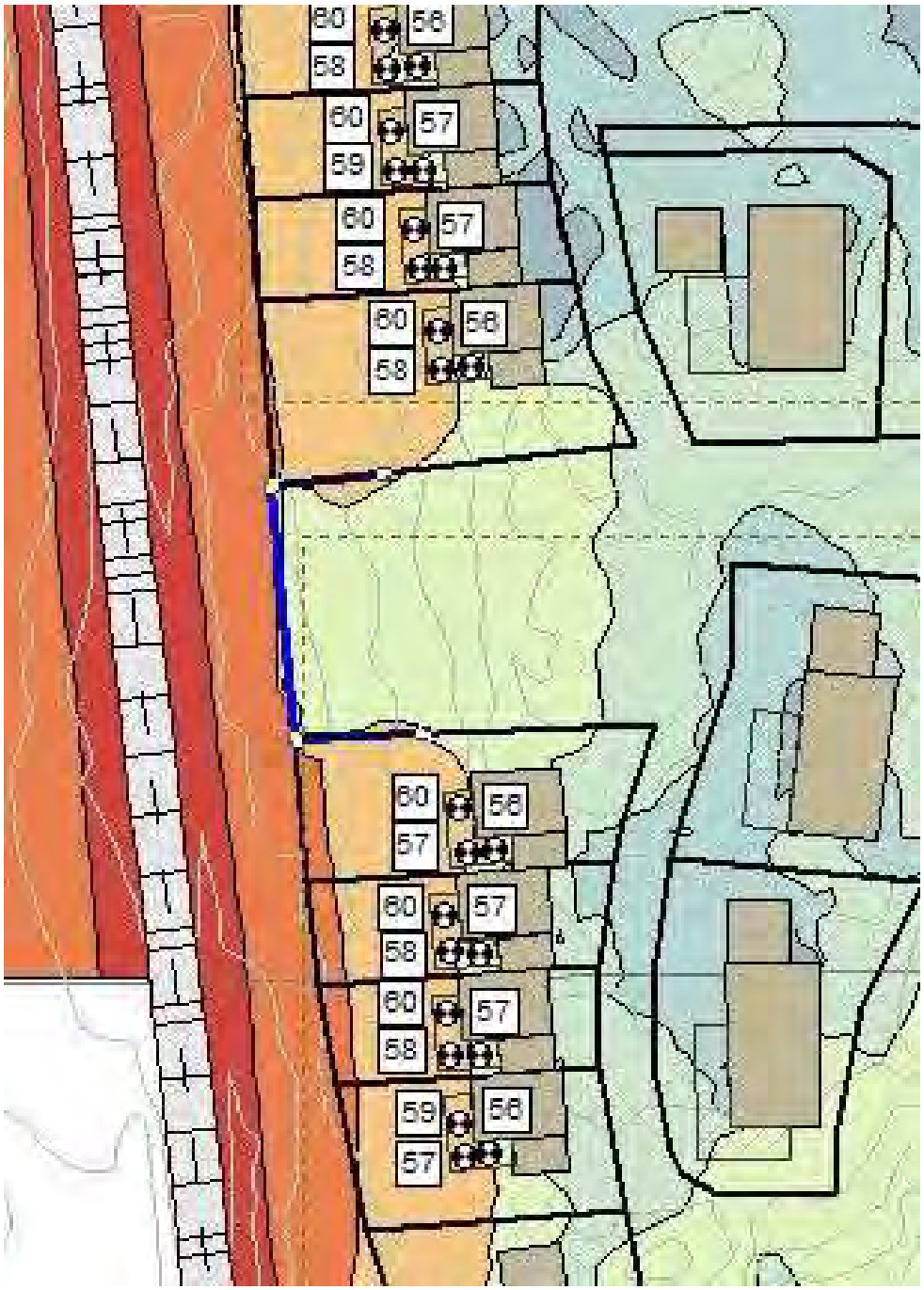


Figur 7A: Lydnivå L_{den} i 1.5 m høyde (fremtidig situasjon)

Boligene langs Torsnesveien har lydnivå på L_{den} > 55 dB på størsteparten av arealet avsatt til hage/uteareal. De spredte eneboligene bak første husrekke har tilfredsstillende lydnivå på hele tomtene og vil derfor sannsynligvis ha tilfredsstillende uteareal på egen tomt.

Areal avsatt til felles uteoppholdsareal på østsiden av boligenes tilfartsvei har tilfredsstillende lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB.

På arealet merket offentlig uteoppholdsareal på vestsiden av boligenes tilfartsvei, er lydnivået tilfredsstillende for deler av arealet uten skjerming. Med en skjerm som markert med blå farge mot veg og litt inn på sidene med skjermtopp kote 16,5 oppnås tilfredsstillende støyforhold på hele dette uteområdet i 1,5 m høyde som vist nedenfor i figur 7B.



Figur 8B: Lydnivå L_{den} i 1.5 m høyde lekeplass BLK3 (fremtidig situasjon) – skjermtopp kote 16,5

Det er ikke undersøkt at andre kriterier enn støy for uteoppholdsareal er oppfylt for omtalte arealer.

Figur 9 viser beregnet lydnivå 1,5 m over gulv på private uteplasser for boligene i gul sone. Forslag til skjermingsløsning og resultater er vist i Figur 10 og 11.

Figur 9: Lydnivå 1,5 m over gulv på private uteplasser, uskjermet situasjon.

Det er overskridelser av grenseverdien $L_{den} \leq 55$ dB for samtlige uteplasser for boligene i gul sone.

Figur 10 viser forsalg til lokale skjermer på private uteplasser for å oppnå tilfredsstillende lydnivå. Støyskjerm er 1,5 m høy over gulv på uteplass og strekker seg langs hele sør- og vestsiden av uteplassene.

Figur 10: Forslag til skjerming av private uteplasser for boliger i gul sone. Støyskjerm mot sør og vest med høyde 1, 5 m over gulv på uteplass.

Figur 11 viser beregnet lydnivå 1,5 m over gulv på private uteplasser for boligene i gul sone med skjermingsforslaget vist i figur 10.

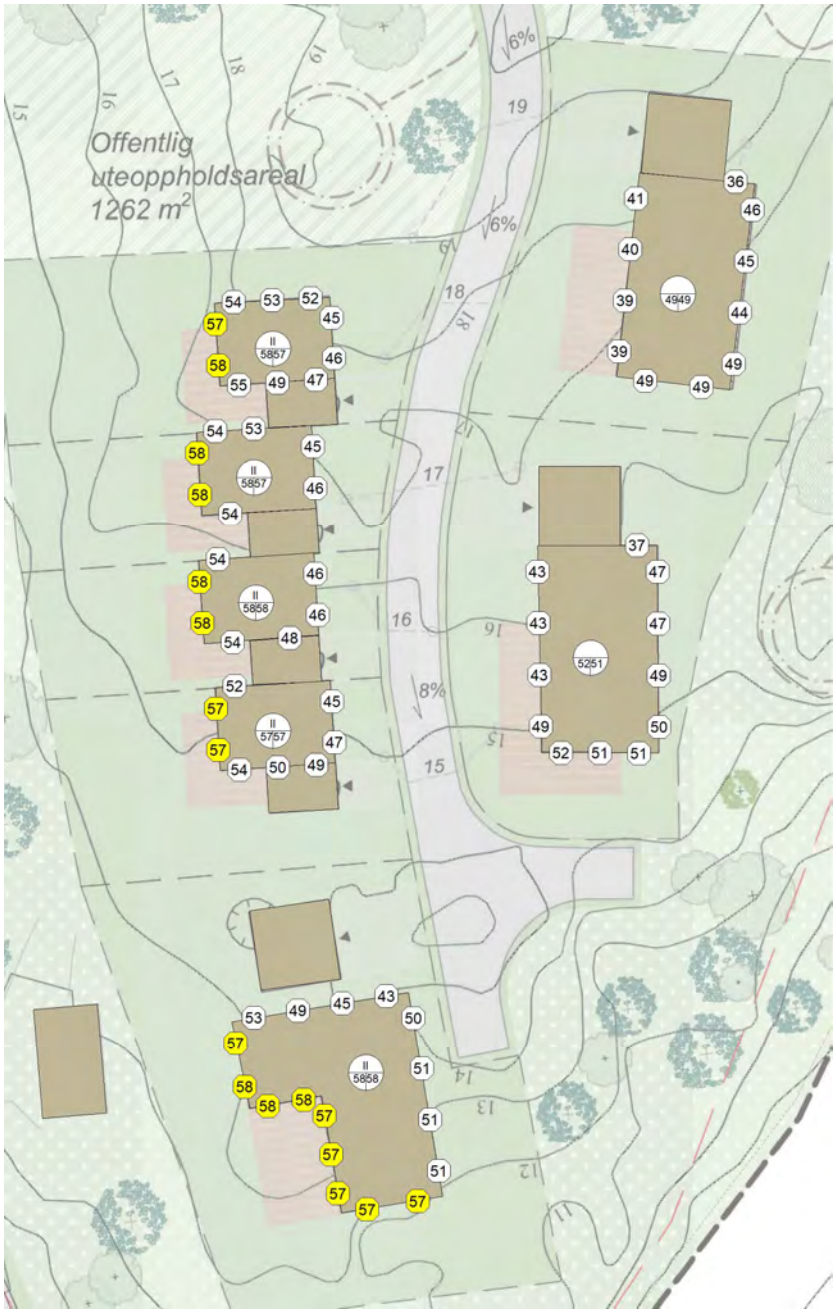
Figur 11: Lydnivå 1,5 m over gulv på private uteplasser med skjermer.

Med foreslått skjerming vil alle private uteplasser få tilfredsstillende lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB.

4.3 Beregningsresultater fasadeverdier

Figur 12 og figur 13 viser beregnede fasadenivåer L_{den} for de planlagte husene. Det er ikke lagt inn noen endring av terreng som kommer som følge av bygging, derfor er det noe varierende hvor mange etasjer de ulike byggene får i beregningsmodellen. Det er derfor lagt mest vekt på hovedetasje (øverst), som normalt sett vil ha høyeste lydnivå, og ikke på underetasje. Det vil være nødvendig med en mer detaljert beregning av fasadeverdier for det gitte antall etasjer når byggesøknad med tilhørende detaljerte tegninger lages.

Figur 12: Fasadenivåer for hovedetasje (del nord)



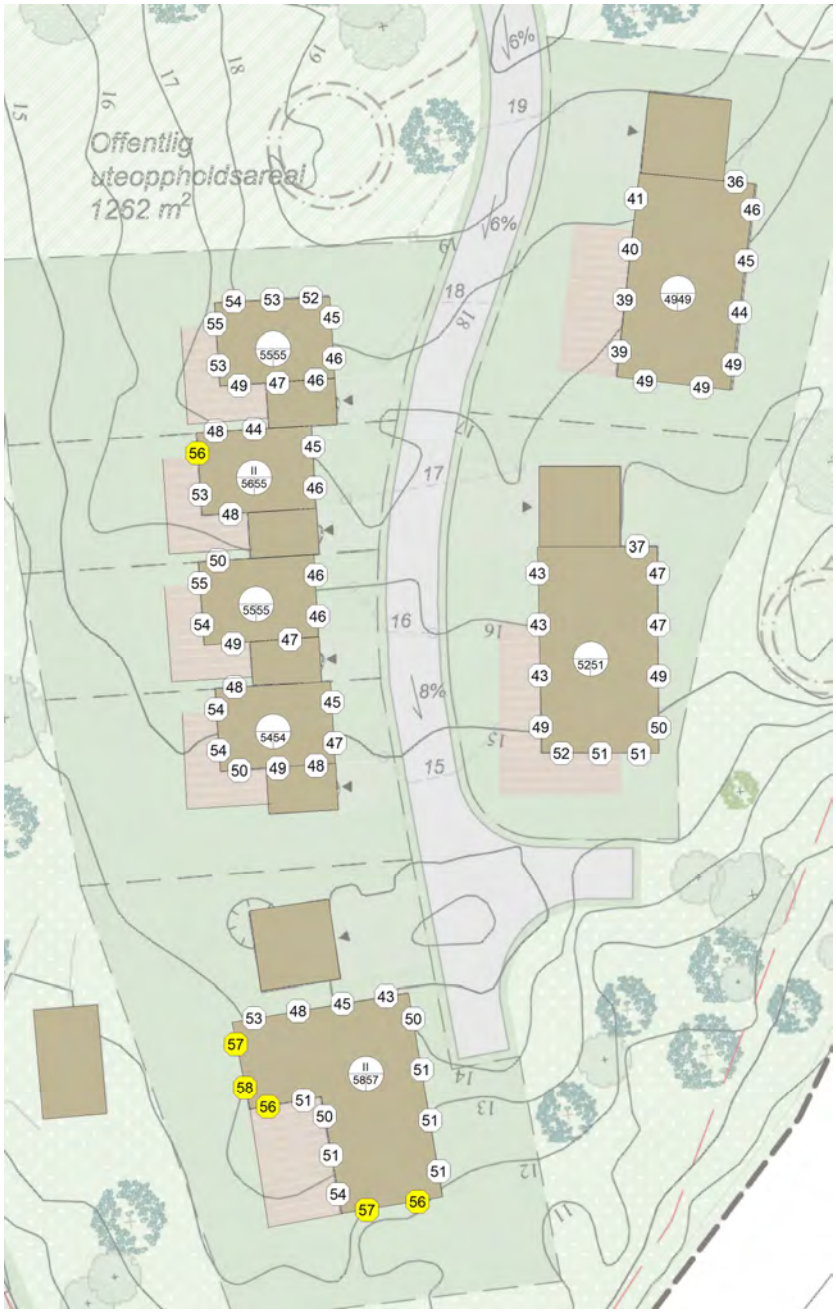
Figur 13: Fasadenivåer for hovedetasje (del sør)

Beregningen viser at boligene på østsiden av tilfartsveien har stille side på alle fasader.

Rekkehusene langs Torsnesveien har stille side mot nord, øst og sør, eneboligen lengst sør har stille side mot nord og øst. Rekkehusene har lydnivå på L_{den} 56-58 dB mot vest, eneboligen i sør har lydnivå på L_{den} 57-58 mot sør og vest.

Figur 14 viser lydnivå for hovedetasjen når lokal støyskjerm for uteplass er inkludert i beregningen. Dette vil gi lavere fasadeverdier, og for de fleste boligene tilfredsstillende lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB på fasaden mot vest for hovedetasje.

Figur 14: Fasadenivåer med 1,5 meter høy støyskjerm på uteplass/veranda (del nord)



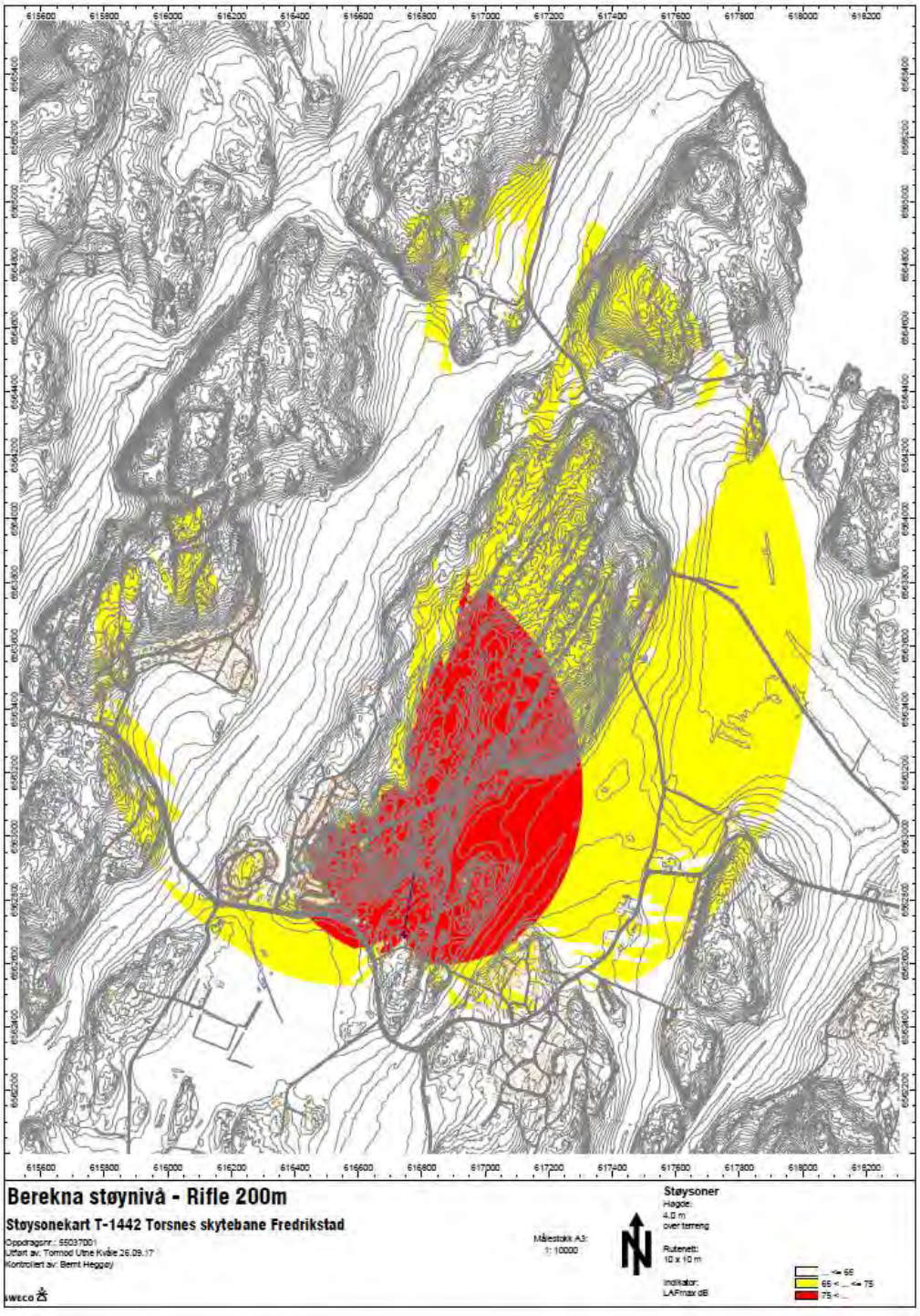
Figur 15: Fasadenivåer med 1,5 meter høy støyskjerm på uteplass/veranda (del sør)

5 Støy fra Torsnes skytebane

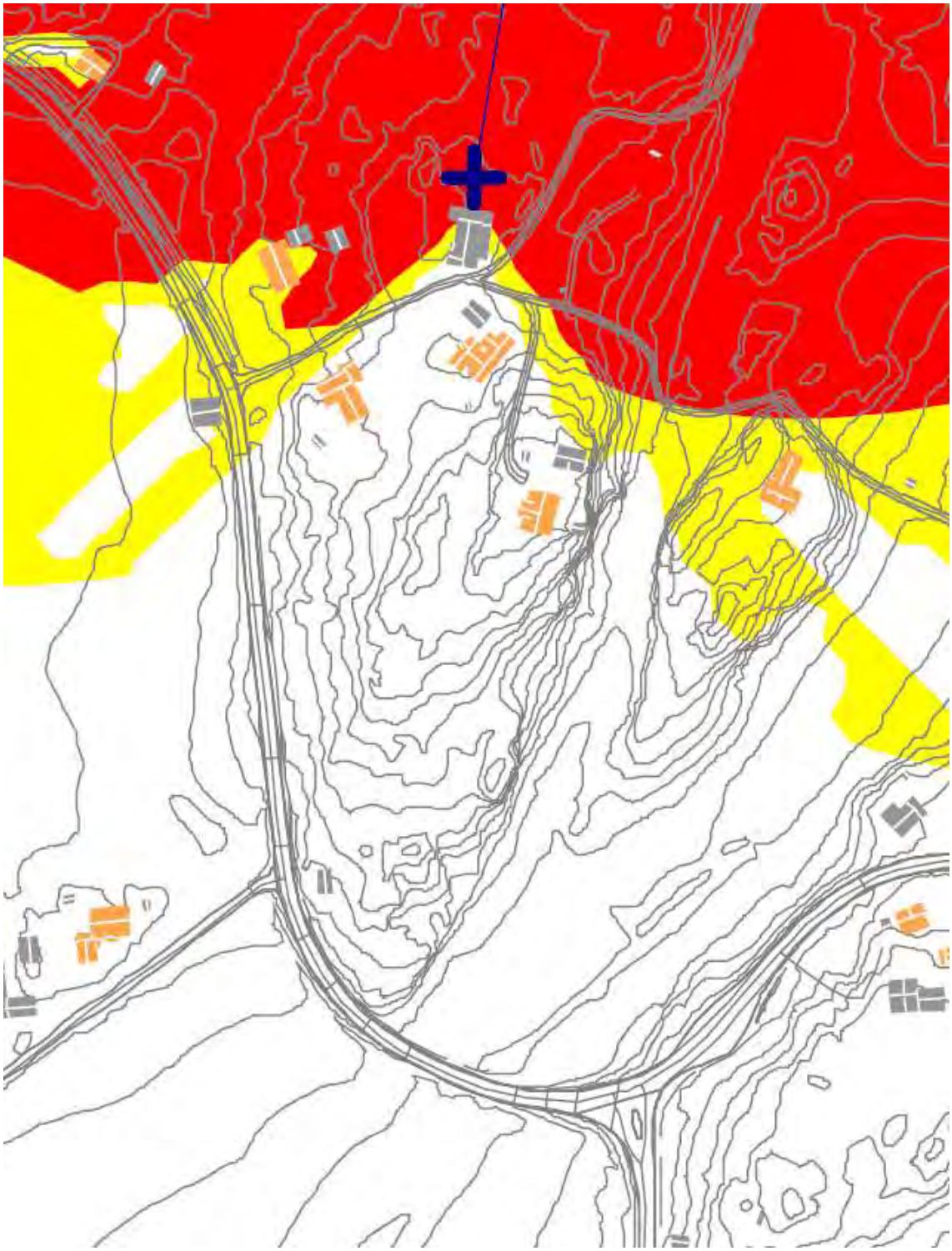
5.1 Støysonekart fra Sweco

Rett nord for planområdet ligger Torsnes skytebane. Sweco gjennomførte i 2017 en støykartlegging for denne skytebanen [8]. Skytebaner av denne størrelsen vurderes etter grenseverdier angitt i seksjon 2.2 i denne rapporten.

Figur 16 viser støysonekart for Torsnes skytebane fra Sweco sin rapport. Figur 17 er et utsnitt fra samme kart for å vise planområdet i Toresvei. Hele planområdet ligger utenfor gul støysone fra Torsnes skytebane.



Figur 16: Støysonekart Torsnes skytebane. L_{AFmax}. **Kilde: Sweco**



Figur 17: Støysonekart Torsnes skytebane. L_{AFmax}. Zoomet inn på planområdet i Toresvei. **Kilde: Sweco**

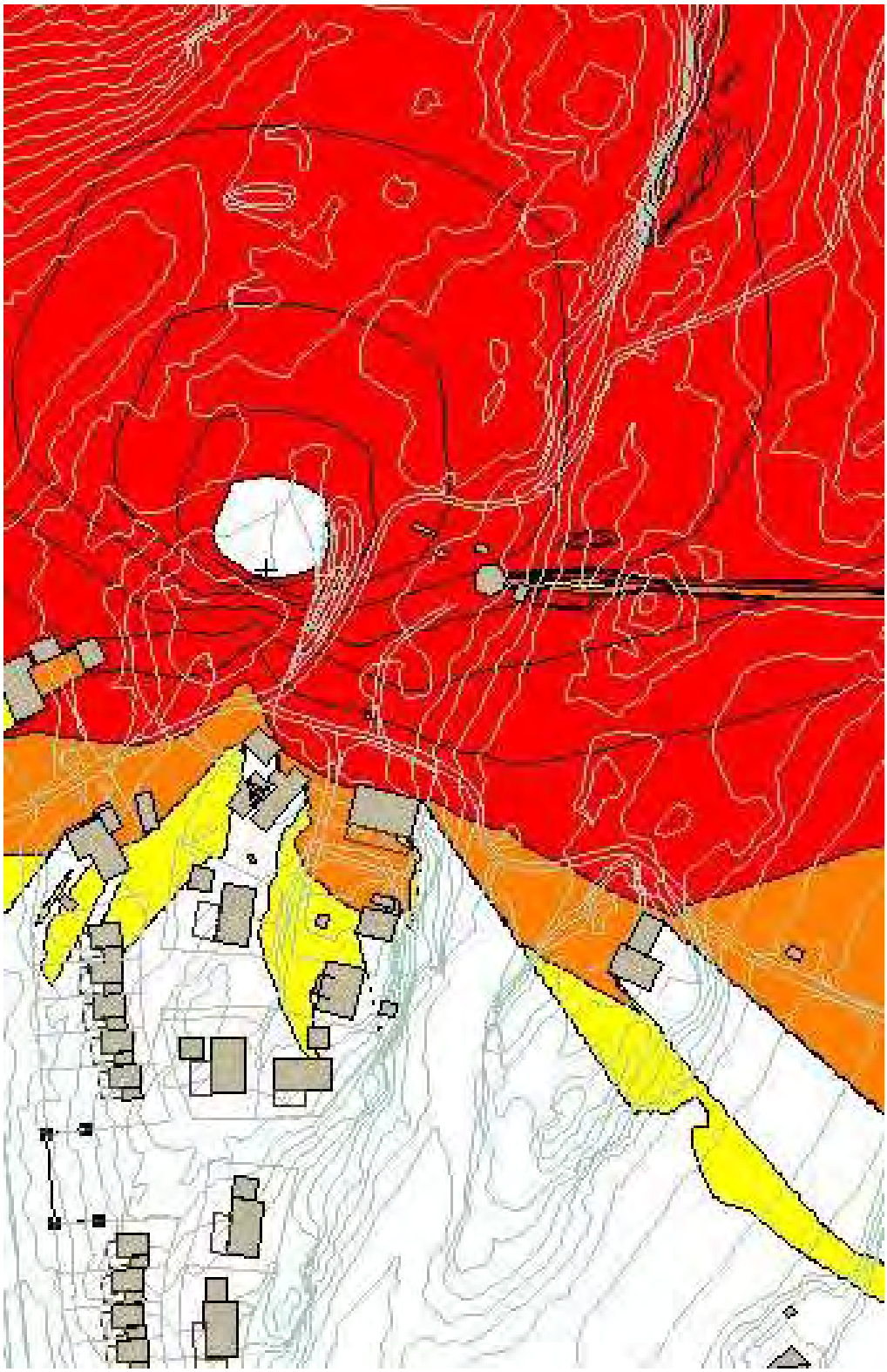
5.2 Støysonekart og beregninger fra Multiconsult

Multiconsult har i 2024 gjennomført egne beregninger av skytebanestøy. Disse beregningene viser utfordringer både for nærmiljøpark og for nærmeste bebyggelse. Det er gjort beregninger av støy med jaktvåpen og standplassdemping type Råvatn. Støygrense for skytebanestøy er $L_{A,F,max}$ 65 dBA utenfor vinduer med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal i tidsrommet kl. 07-23. Ved færre enn 20 000 skudd og aktivitet inntil 2 dager i uka kan støygrensen heves til $L_{A,F,max}$ 70 dBA.

Beregning uten skjerming rundt banen

I figur 17 er vist beregning med kun demping av standplassbygg til omgivelser og ingen annen skjerming rundt banen. Fargene angir:

- Gul $L_{A,F,max}$ 65-70 dBA
- Brun $L_{A,F,max}$ 70-75 dBA
- Rød $L_{A,F,max}$ 75 dBA eller høyere

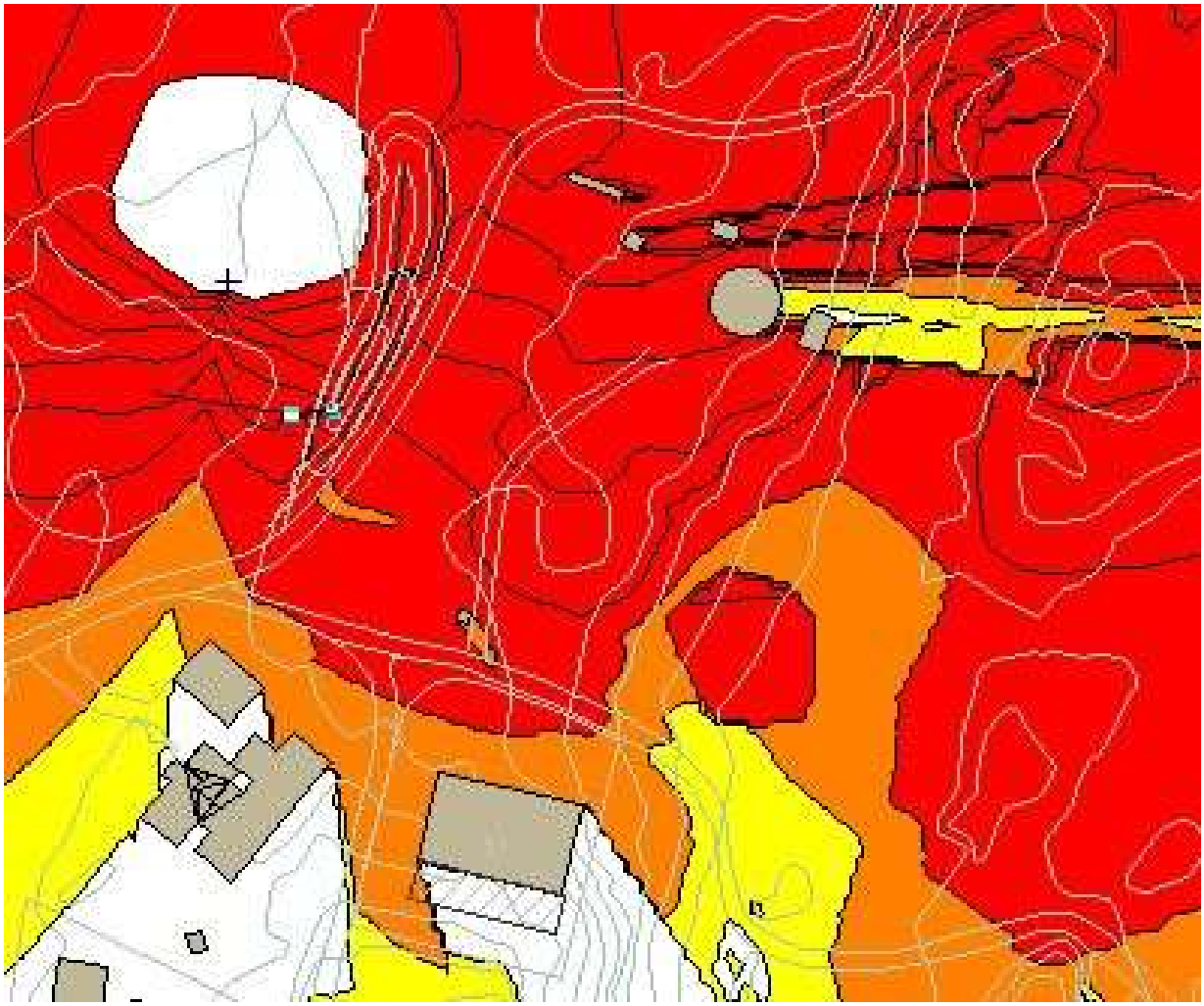


Figur 17: Støysonekart Torsnes skytebane. L_{AFmax}. 4 m høyde

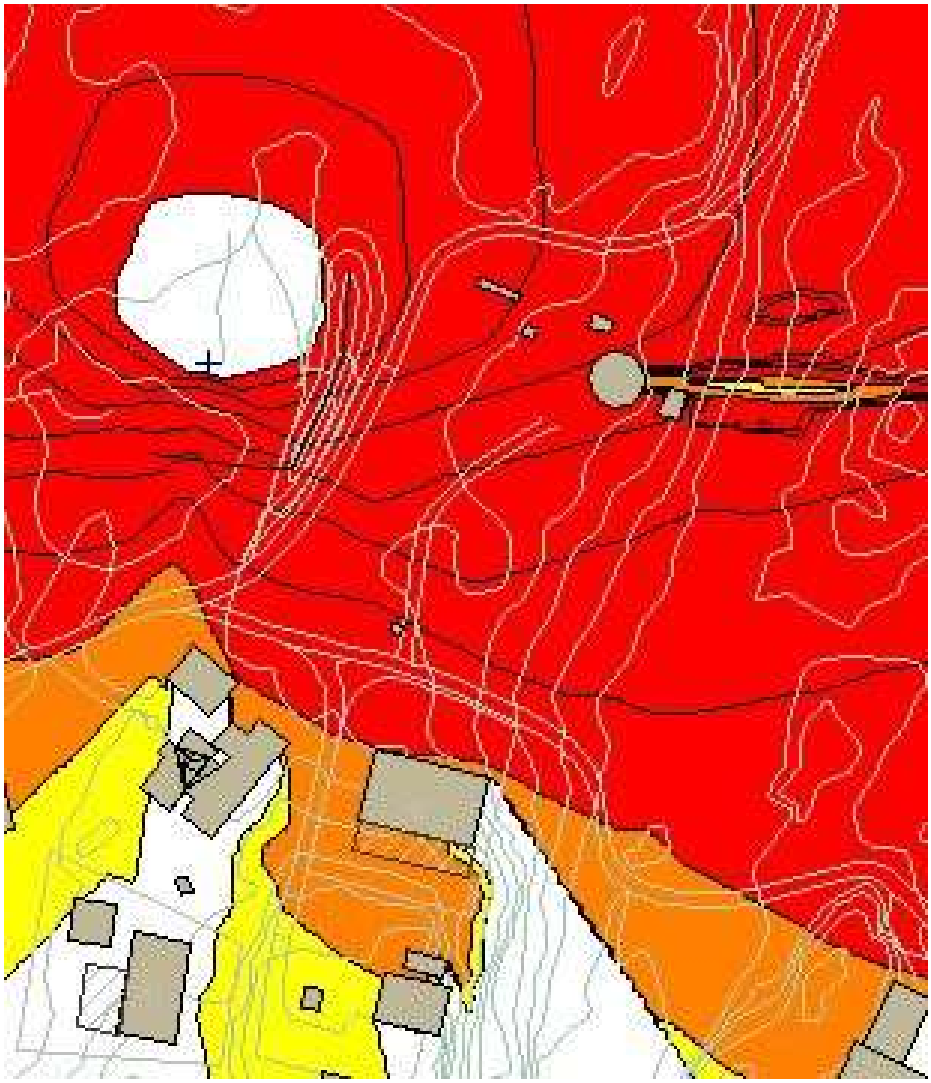
Beregningene i 4 m høyde viser at det verken vil være mulig å innfri både vanlig grense for uteoppholdsareal/nærmiljøpark på 65 dBA eller hevet grense ved redusert aktivitetsnivå på 70 dBA. Dersom man ønsker å ha nærmiljøpark i samme område som i dag uten skjermingstiltak, må man da legge ned skytebanen. Alternativt kunne man flytte nærmiljøparken til annet sted, om skytebanen fortsatt skal være i drift og det ikke bygges skjermingstiltak rundt banen.

Beregning med voll på østsiden av banen til kote 19 og effekt av bygg bak

Det er utført støyberegning med en voll og skjerm som slutter tett mot byggene bak skytebanen og der vollen har topphøyde 19 m. Beregningene av støy med dette tiltaket er gjort i både 1.5 og 4 m høyde. Resultatene er vist i figur 18 og 19 nedenfor.



Figur 18: Støysonekart for skjermet situasjon (voll kote 19) Torsnes skytebane. L_{AFmax}. 1.5 m høyde



Figur 19: Støysonekart for skjermet situasjon (voll kote 19) Torsnes skytebane. L_{AFmax}. 4 m høyde

Bebyggelsen BKS1 kan få «stille side» vekk fra skytebanen utenfor 1. etasje, men ikke utenfor 2. etasje på fasaden vekk fra banen, selv mot grensen på 70 dBA som kan legges til grunn ved redusert aktivitet som vist i figur 19.

Beregning med voll på østsiden av banen til toppkote 21 og effekt av bygg bak

Det er også utført beregninger av Multiconsult, når høyde på voll med skjerm økes til toppkote 21 m. Beregninger av denne situasjonen er vist i figur 20 og 21 nedenfor.

Figur 20: Støysonekart for skjermet situasjon (voll/skjerm kto 21) Torsnes skytebane. L_{AFmax}. 1.5 m høyde

Beregningen viser at man med voll/skjerm opp til kote 21 vil ha støynivå lavere enn 70 dBA (brun farge) for store deler av arealet planlagt som nærmiljøpark.

Figur 21: Støysonekart for skjermet situasjon (voll/skjerm kto 21) Torsnes skytebane. L_{AFmax}. 4 m høyde

Beregningen i 4 m høyde viser at det er mulig å oppnå stille side både utenfor 1. og 2 etasje, når volle/skjerm på østsiden av banen har topphøyde kote 21 m.

6 Forslag til reguleringsbestemmelser

Følgende punkter anbefales inkludert i reguleringsbestemmelser for området:

- Alle boenheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side (L_{den} ≤ 55 dB). Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom i hver boenhet skal ha mulighet for lufting gjennom åpent vindu/dør vendt mot stille side.
- Det skal tilbys minst 80 m^2 per boenhet utendørs oppholdsareal som skal tilfredsstille L_{den} ≤ 55 dB fordelt på privat, felles og offentlig uteareal som beskrevet i figur 3.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.
- Nødvendige støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

7 Konklusjon

7.1 Vegtrafikkstøy

Beregningene viser at delen av planområdet nærmest Torsnesveien ligger i gul støysone. Dette inkluderer rekkehusene planlagt med fasader mot Torsnesveien og eneboligen lengst syd i planområdet. Resterende planlagte boliger ligger utenfor gul støysone mht vegtrafikkstøy.

Størsteparten av rekkehusenes tomter som er egnet til uteareal har støynivåer som overskrider grenseverdien. Hvis det avsettes tilstrekkelig felles og offentlig uteareal i planområdet som får tilfredsstillende lydnivå L_{den} ≤ 55 dB og det sikres at hver bolig har en privat uteplass med tilfredsstillende lydnivå L_{den} ≤ 55 dB er kommuneplanens krav til uteoppholdsareal tilfredsstilt.

Beregningene viser at alle boenheter vil få tilgang til minst to fasader som er vendt mot stille side (L_{den} ≤ 55 dB) uten skjerming. Med foreslåtte skjermer på private uteplasser vil de fleste av boligene få lydnivå L_{den} ≤ 55 dB på alle fasader.

Det er ikke foretatt noen tilpassing av terreng rundt boligene i modellen siden dette ikke foreløpig er detaljtegnet. Beregnet lydnivå på fasader vil kunne endres noe ved oppdaterte beregninger, fordi endringer i terrenget vil kunne medføre at beregningshøyde for fasadepunkter endres. Derfor må resultatene her kun sees på som en veiledning. Det bør gjøres en ny vurdering av lydnivå på uteplasser og fasader, og dimensjonering av støyskjerm når endelige tegninger foreligger i en eventuell byggesøknad.

Det er ikke undersøkt at andre kriterier for uteoppholdsareal enn lydnivå er oppfylt for omtalte arealer.

Felles lekeplass (BLK 3) er vist å få tilfredsstillende støyforhold i 1,5 m høyde når det etableres skjerm langs vei og et stykke inn på sidene med topp av skjerm/voll på kote 16,5 eller høyere.

Det er angitt forslag til reguleringsbestemmelser for planområdet.

7.2 Skytebanestøy

Det foreligger støysonekart fra Sweco mht. skytebanestøy i tillegg til at Multiconsult i denne saken har gjennomført egne beregninger av skytebanestøy. Multiconsult sine beregninger viser utfordringer både for nærmiljøpark og for nærmeste bebyggelse. Det er gjort beregninger av støy med jaktvåpen og standplassdemping type Råvatn. Støygrense for skytebanestøy er $L_{A,F,max}$ 65 dBA utenfor vinduer med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal i tidsrommet kl. 07-23. Ved færre enn 20 000 skudd og aktivitet inntil 2 dager i uka kan støygrensen heves til $L_{A,F,max}$ 70 dBA.

Beregninger med voll til kote 19 øst for banen

Beregningene i 1.5 m høyde (figur 18) med voll/skjerm til kote 19 på østsiden av banen viser at det verken vil være mulig å innfri både vanlig grense for uteoppholdsareal/nærmiljøpark på 65 dBA eller hevet grense ved redusert aktivitetsnivå på 70 dBA. Dersom man ønsker å ha nærmiljøpark i samme område som i dag, foreslås det derfor å legge ned skytebanen. Alternativt må man flytte nærmiljøparken til annet sted, om skytebanen fortsatt skal være i drift med en slik skjermingsløsning.

Bebyggelsen BKS1 kan få «stille side» vekk fra skytebanen utenfor 1. etasje, men ikke utenfor 2. etasje på fasaden vekk fra banen, selv mot grensen på 70 dBA som kan legges til grunn ved redusert aktivitet som vist i utklipp fra beregninger ovenfor.

Beregninger med voll/skjerm til kote 21 øst for banen

Beregningene i 1.5 m høyde (figur 20) med voll/skjerm til kote 21 på østsiden av banen viser at det da vil være mulig å innfri hevet grense ved redusert aktivitetsnivå på 70 dBA for store deler av planlagt nærmiljøpark.

Bebyggelsen BKS1 kan få «stille side» vekk fra skytebanen utenfor 1. etasje og utenfor størsteparten av 2. etasje på fasaden vekk fra banen mot grensen på 70 dBA som kan legges til grunn ved redusert aktivitet som vist i utklipp fra beregninger ovenfor.

Sammenlikning mot Sweco sine beregninger

Det er uklart for Multiconsult om Sweco sin beregning både inkluderer skjerming av standplassbygget (som en redusert kildeverdi på våpenet) i tillegg til full skjermingseffekt av byggene like bak. Dette kan i så fall være en overestimering av demping i støy fra banen på grunn av både standplassbygget og bygningene rett bak som trolig er for høy i forhold til den reelle situasjonen, slik at det beregnede nivå fra Sweco i soner bak banen er for lavt. Sweco har heller ikke oppgitt hvilken type standplassdemping de har lagt til grunn for sitt støysonekart.

Anbefaling mht skytebane og planområder

Siden det er vanskelig å etablere gode skjermingstiltak mot skytebanestøy, anses det mest hensiktsmessige i denne saken å legge ned skytebanen som vil gi størst fleksibilitet for arealutviklingen og utforming av boenheter. Dersom man ønsker å beholde skytebanen og samtidig innfri støykrav, kan følgende løsning velges:

- Redusert aktivitet på banen, 2 dager/kvelder per uke og maks 20 000 skudd per år
- Skjerm/voll opp til kote 21 på østsiden av banen mot nærmiljøparken

8 Referanser

[1] Fredrikstad kommune, «KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2032. Planbeskrivelse Bestemmelser og retningslinjer», 02 2021.

[2] Klima- og miljødepartementet, «T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», 2021.

[3] Kommunal- og distriktsdepartementet, «FOR-2017-06-19-840 Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift - TEK17), sist endret FOR-2021-04-28-1315», Oslo, jul. 2017. [Online]. Tilgjengelig på: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840

[4] Standard Norge, «NS 8175 Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper», 2012.

[5] TemaNord, *Road traffic noise: Nordic prediction method*. Nordic Council of Ministers, 1996.

[6] Multiconsult, «Trafikkanalyse Toresvei, Fredrikstad kommune», 10229305-01-RIT-NOT-01, 11 2022.

[7] Statens vegvesen, «Nasjonal Vegdatabank (NVDB)». Statens vegvesen. [Online]. Tilgjengelig på: https://vegkart.no/

[8] SWECO, «Torsnes skytebane Fredrikstad revidert støysoneberegning_A», 55037001_RIAKU02_REV0, 28/9-17.

TEGNFORKLARING

- Privat hage
- Privat uteplass
- Felles/offentlig uteoppholsareal
- Eks. skogbunn/fjell i dagen
- Asfaltert vei
- Oppkjørsel
- Tredekke
- Dam
- Fortau
- Eldre landbruksbygninger i plan
- Eksisterende bebyggelse
- Ny bebyggelse
- Renovasjonspunkt
- Støyskjerm
- Eksisterende vegetasjon
- Barlind
- Løpeganger m/ tilhørende skytestillinger
- Nye koter
- Eksiterende koter
- Renovasjonsbil, liten lastebil

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.
D	Korrigert illustrasjonsplan for endring av felt BF6 i regplan (endret eiendom i øst)	13.04.2026	OLEK	VL	KIMB
C	Høyder bygg	09.03.2026	OLEK	VL	KIMB
B	Tomt m/ bebyggelse nord for Toresvei 17 er fjernet fra planen.	10.12.2025	VOV	VL	KIMB
A	Justert: eiendomsgrenser, veibane, snuhammere. Tilføring: søppelbod, sporingskurver.	13.05.2025	VOV	VL	KIMB

DETALJREGULERINGSPLAN
Toresvei

ILLUSTRASJONSPLAN

Fag: LARK | Format: A1/A3
Dato: 28.11.2022
Målestokk: 1:500 (A1) 1:1000 (A3)
Euref 89 UTM32
NN2000

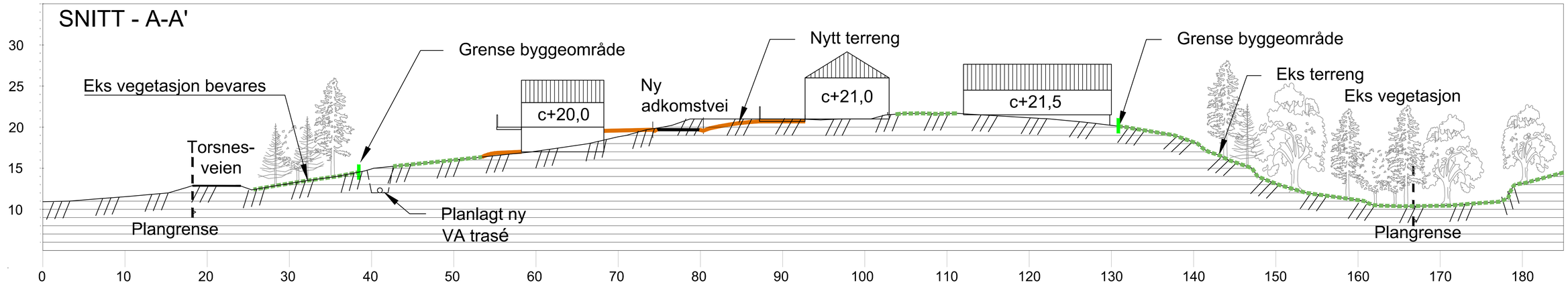
Multiconsult
www.multiconsult.no

Status: Reguleringsplan | Konstr./Tegnet: VOV | Kontrollert: VL | Godkjent: KIMB
Oppdragsnr.: 10229305-01 | Tegningsnr.: A001 | Rev.: D

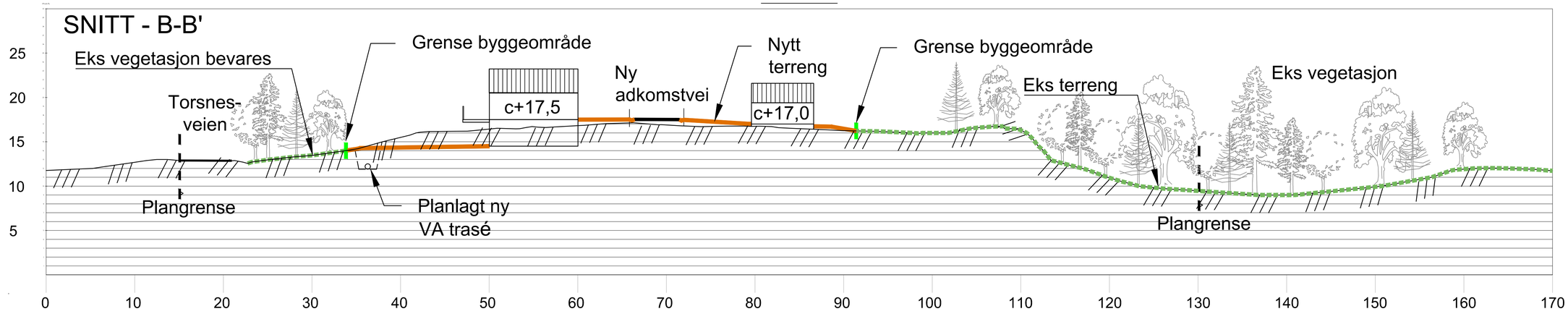
1050

0:\010229\10229305-01\10229305-01-03 ARBEIDSOMRAADE\10229305-01 TVF\10229305-01-04 TEGNINGER\lay_illustrasjonsplan.dwg, - Layout: (0030 Oversiktsplan 1_500)

SNITT - A-A'



SNITT - B-B'



UTSNITT ILLUSTRASJONSPLAN SOM VISER SNITTHENVISNINGER

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

DETALJREGULERINGSPLAN
Toresvei

Fag: LARK | Format: A1/A3
Dato: 03.03.2026

TERRENGSNITT ILLUSTRASJONSPLAN
Snitt A-A og B-B

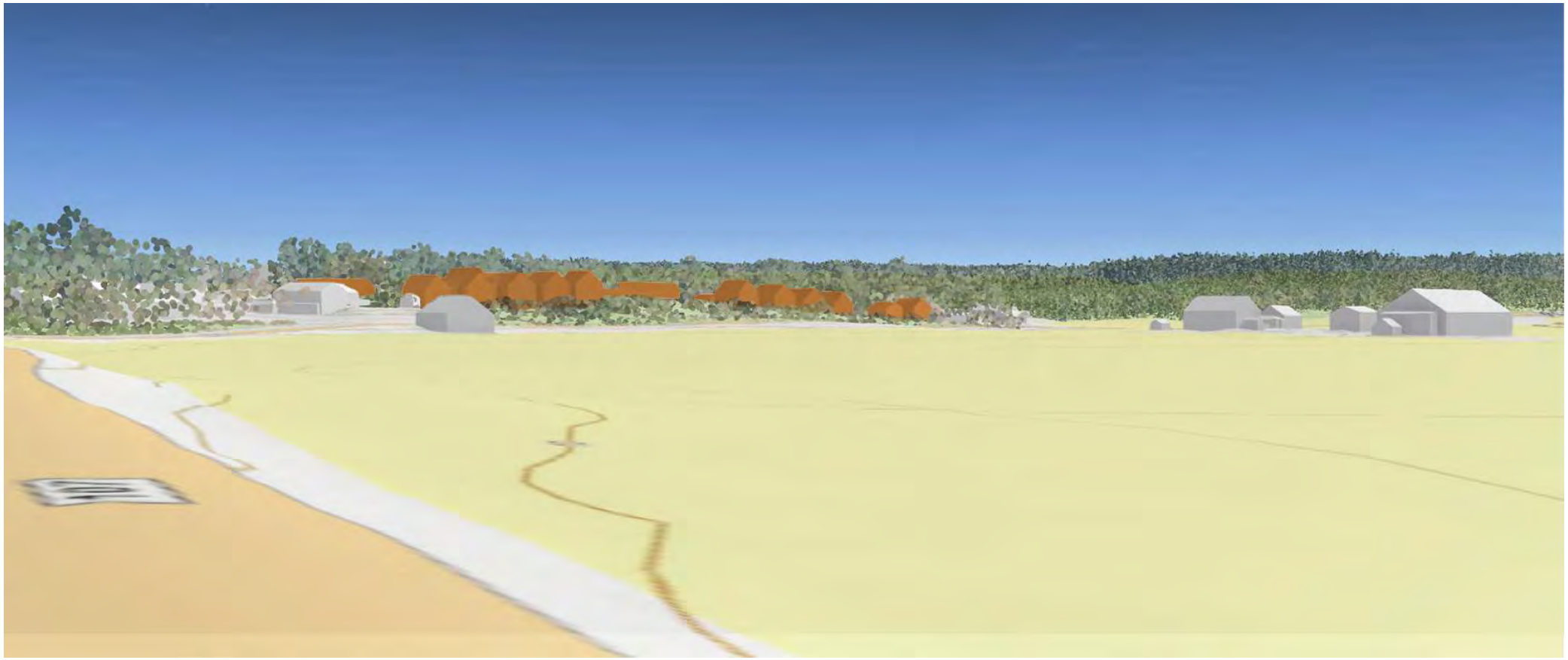
Målestokk: 1:250 (A1) 1:500 (A3)
Koordinatsystem: Euref 89 UTM32
Høydesystem: NN2000

Multiconsult
www.multiconsult.no

Status	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
Foreløpig	OLEK	VL	KIMB

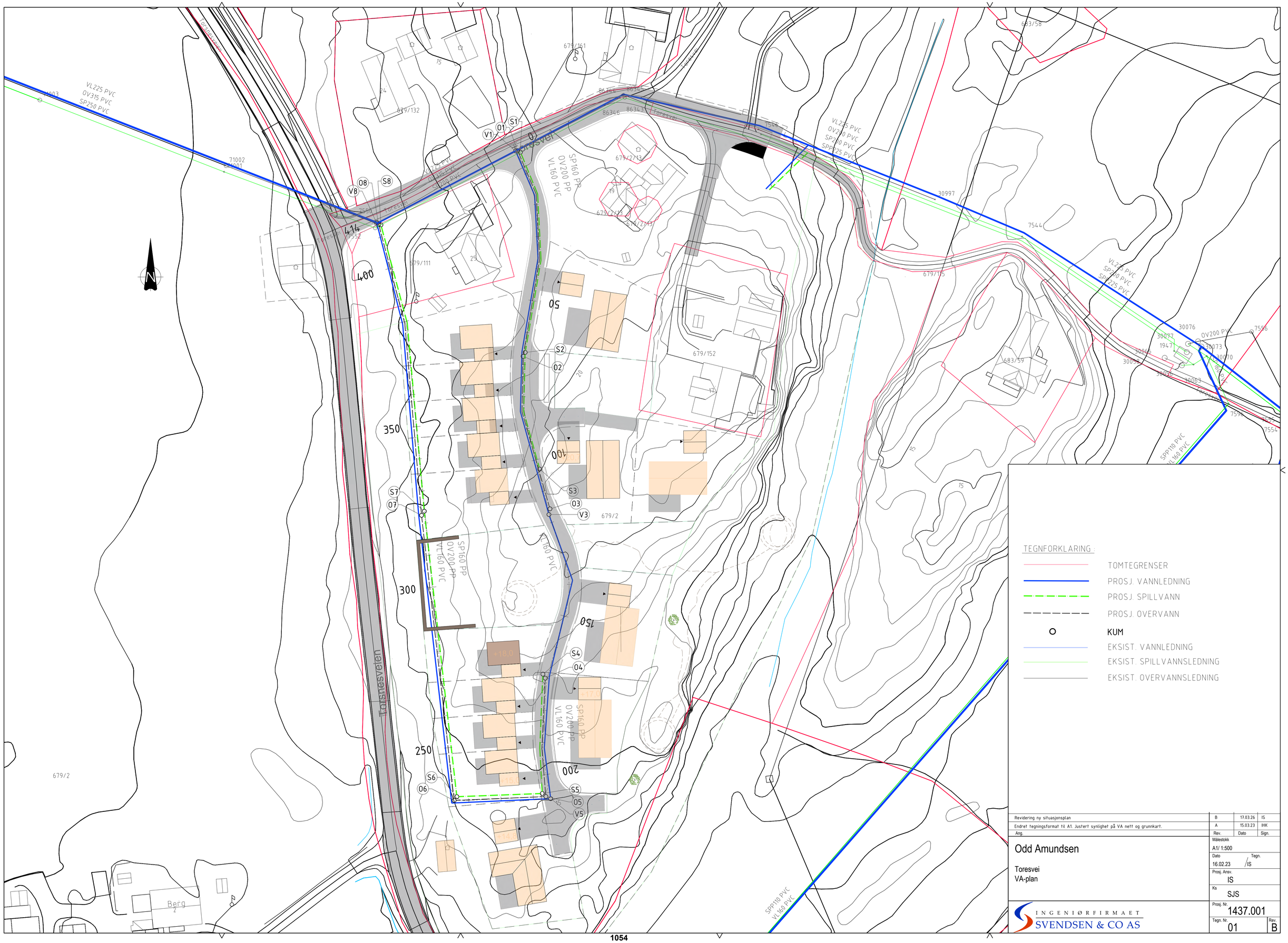
Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
10229305-01	LARK-TEG-002	-

O:\O\10229\10229305-01\10229305-01-03 ARBEIDSOMRAADE\10229305-01 TVF\10229305-01-04 TEGNINGER\lay_terrengsnitt.dwg - Layout: (LARK-TEG-002) - Plottet av: olek Dato: 2026.03.16 kl.12:52



Bebyggelsen sett fra Herregårdsveien. Illustrasjon: Fredrikstad kommune/Multiconsult.

Bebyggelsen sett med fugleperspektiv fra sørvest med Berg gård i forgrunnen og Veel i høyre bildekant. Illustrasjon: Fredrikstad kommune/Multiconsult.



TEGNFORKLARING:

- TOMTEGRENSER
- PROSJ. VANNLEDNING
- PROSJ. SPILLVANN
- PROSJ. OVERVANN
- KUM
- EKSIST. VANNLEDNING
- EKSIST. SPILLVANNSLEDNING
- EKSIST. OVERVANNSLEDNING

Ang.	Rev.	Dato	Sign.
Revidering ny situasjonsplan	B	17.03.26	IS
Endret tegningsformat til A1. Justert synlighet på VA nett og grunnkart.	A	15.03.23	IHK

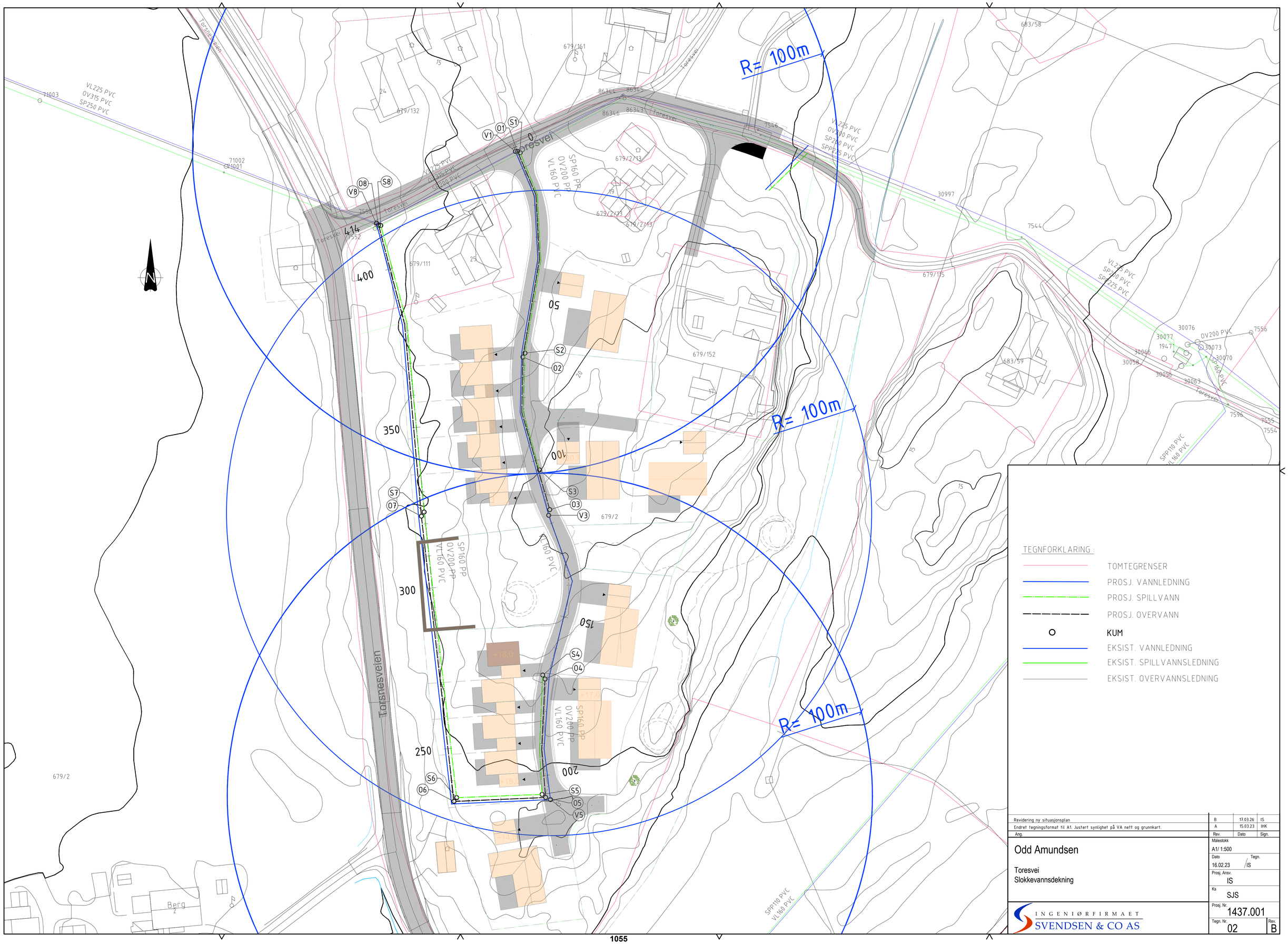
Odd Amundsen

Toresvei
VA-plan

Målestokk: A1/ 1:500
Dato: 16.02.23
Tegn.: IS
Prosj. Ansv.: IS
Ks: SJS
Prosj. Nr.: 1437.001
Tegn. Nr.: 01
Rev.: B

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

1054


R= 100m
R= 100m
R= 100m
Torsnesveien
Toresvei
Toresvei
Toresvei

LENGDEPROFIL VA-profil
KOTE 25
KOTE 20
KOTE 15
KOTE 10
KOTE 5
LENGDEMÅLING
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200 210 220 230 240 250 260 270 280 290 300 310 320 330 340 350 360 370 380 390 400 410 420
S1
O1
V1
O2
S2
O3
S3
S4
O4
O6
S6
O7
S7
Tilpasses eksist. høyder
Tilpasses eksist. høyder

| Markdata | | |

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Til: Fredrikstad kommune, Vann og avløp
Fra: Ingeniørfirmaet Svendsen & Co, ved Iselin Svendsen
Dato: 27.02.23
Revidering A: 17.03.26

Redegjørelse for overvann – Toresvei, 1634 Gamle Fredrikstad

Sammendrag

Denne redegjørelsen beskriver dagens overvannssituasjon, konsekvenser av tiltaket, og en redegjøring av tiltak for å sikre at hensyn til overvann er ivaretatt.

Trinn 1: Takkvann slippes på terreng. Regnbed, vadi og permeabelt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde den naturlige vannbalansen i området.

Trinn 2: Regnbed og vadi fordrøyer overvann fra terreng.

Trinn 3: I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier.

Summen av disse tiltakene vurderes til å bedre overvannssituasjonen fra dagens situasjon, til tross for utbygging og tillagt klimapåslag i beregningene. Overvannet håndteres på egen eiendom, det søkes ikke om påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett. Det er tillagt et klimapåslag på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5.

Ved ekstremnedbør vi overvannet følge eiendommens trygge flomveier.

Generelt om tomten og dagens situasjon

Området er lokalisert i Fredrikstad kommune og består av eiendom med gårds- og bruksnummer 679/2.

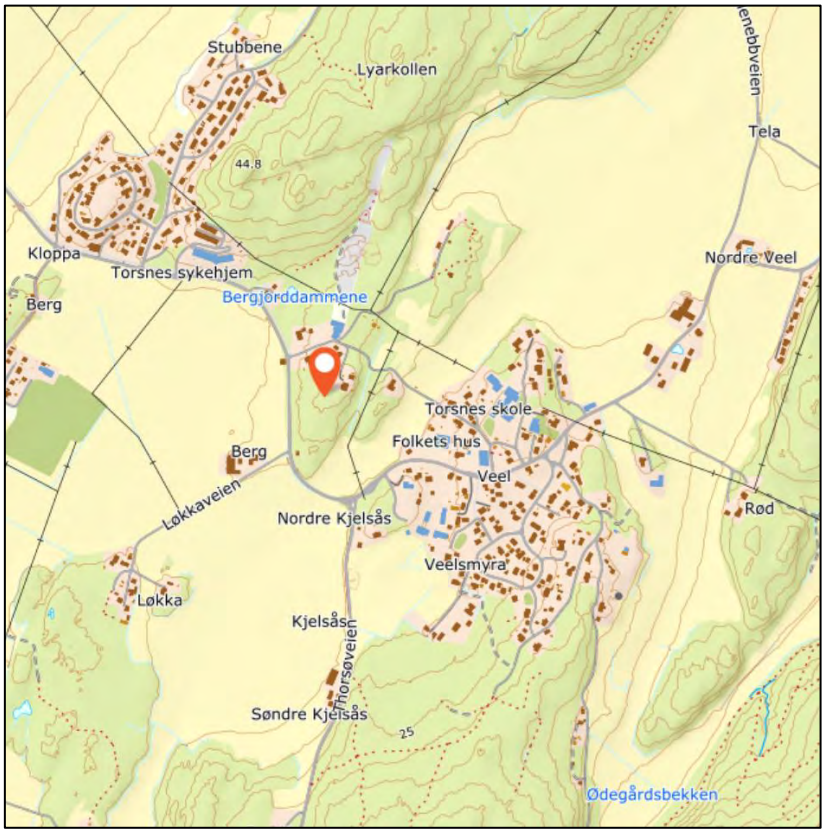


Fig 1 – Områdets plassering.

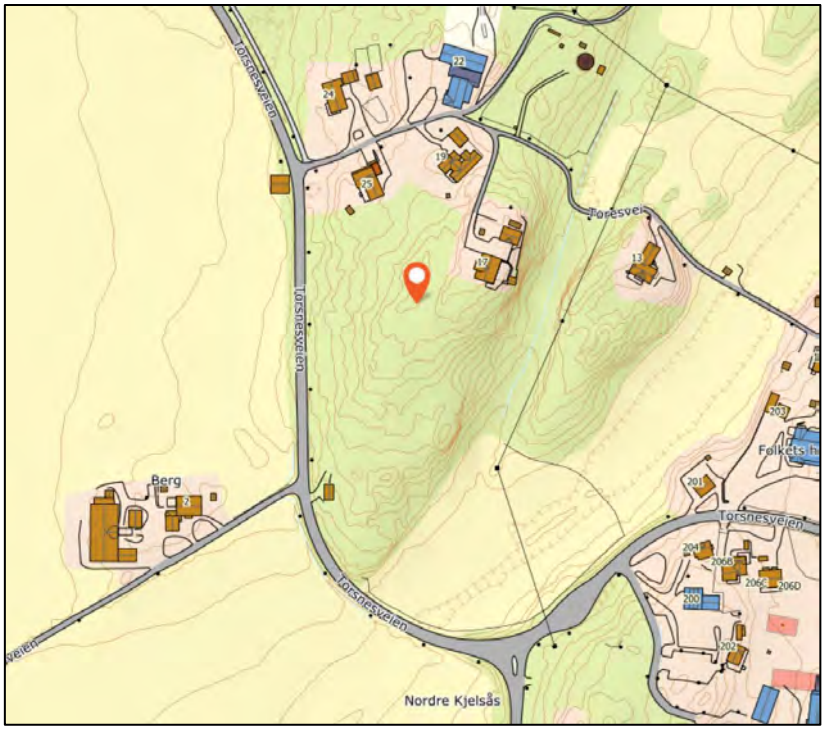


Fig 2 – Områdets plassering.

Løsmassekart

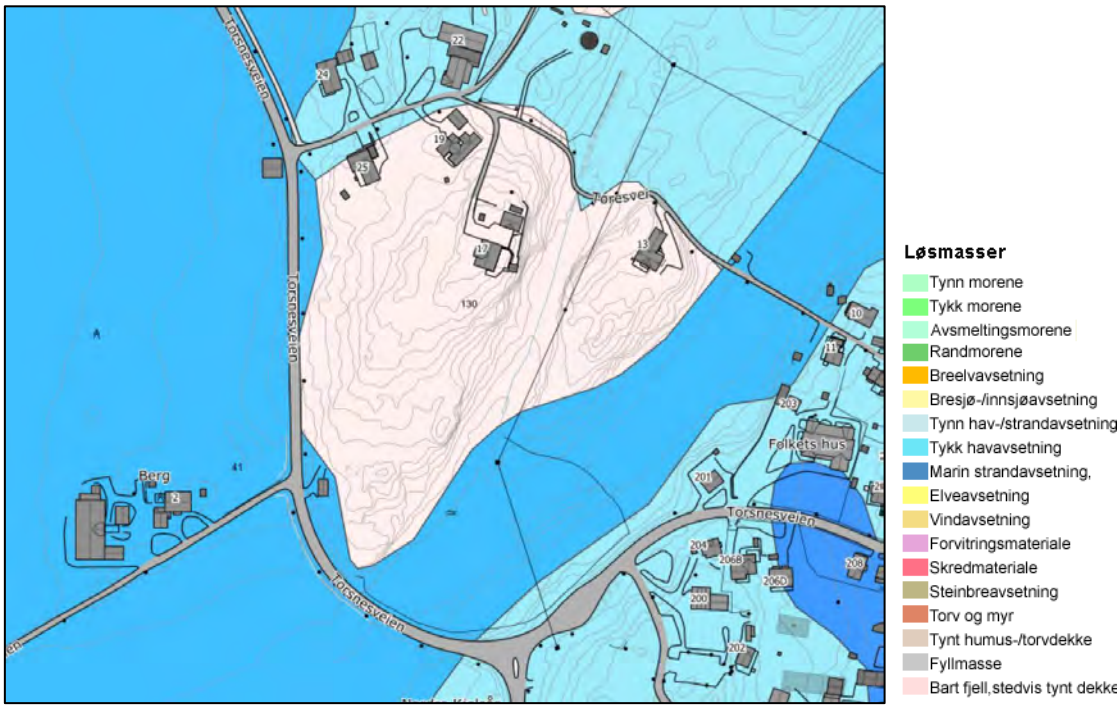


Fig 3 – Løsmasseinndeling, NGU

NGUs løsmassekart viser at grunnen består for det meste av bart fjell, og noe marin strandavsetning.

Bart fjell brukes om fjelloverflate uten løsmassedekke.

Marin strandavsetning brukes om sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter. Avsetningstypen kan også omfatteskredmasser fra kvikkleireskred, ofte angitt med tilleggssymbol.

Løsmassekartene gir kun en grov inndeling av typer løsmasser.

Infiltrasjonskart

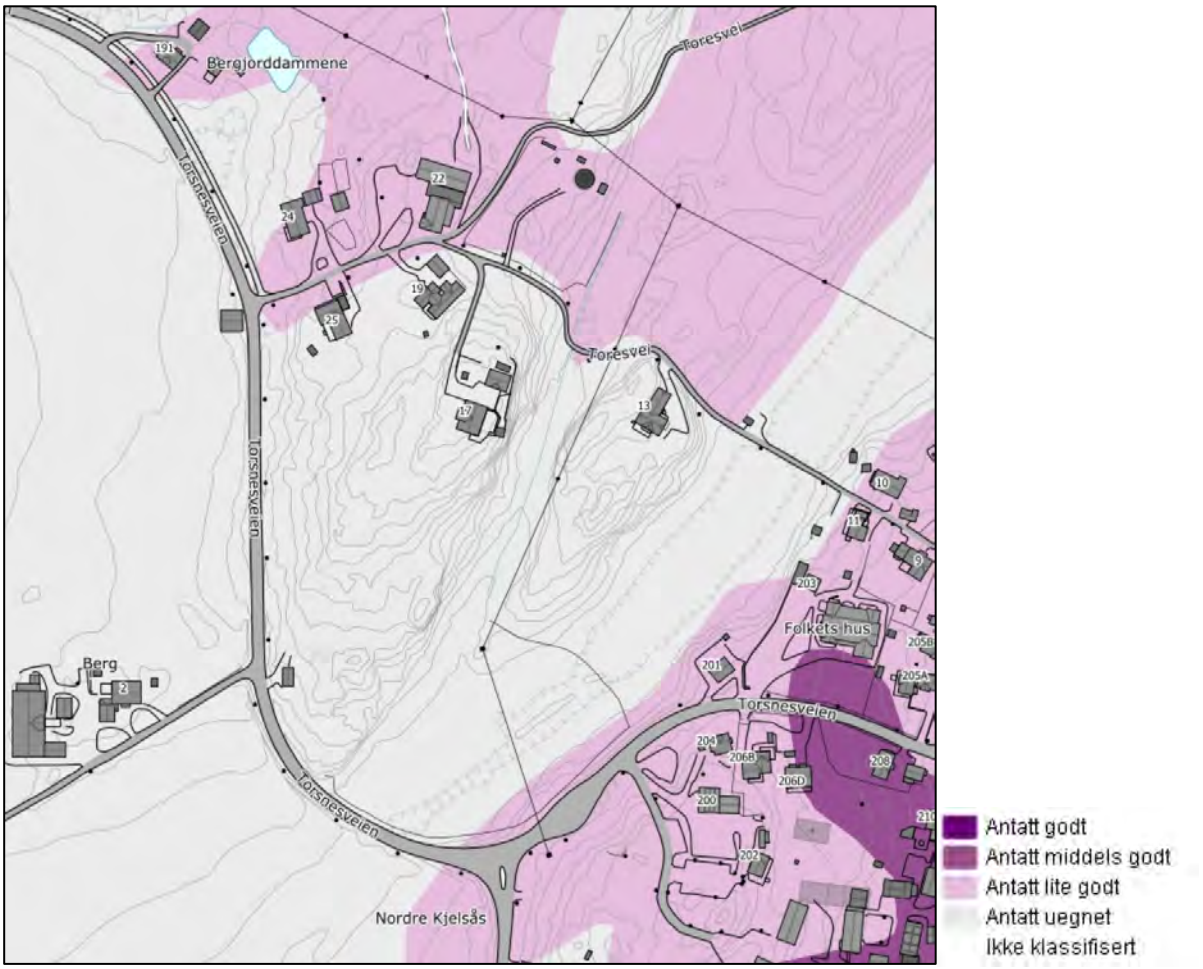


Fig 4 - Infiltrasjonsevne

NGU sitt infiltrasjonskart viser at tomten er antatt lite uegnet for infiltrasjon, men erfaringsmessig er områder som dette delvis bearbeidet og planert med ulike fyllmasser. Dette gir ofte en bedre infiltrasjonskapasitet enn hva løsmassekartene viser. Slike forhold medfører at det kan benyttes overvannstiltak hvor infiltrasjon er en del av løsningen.

Grunnvannsstand

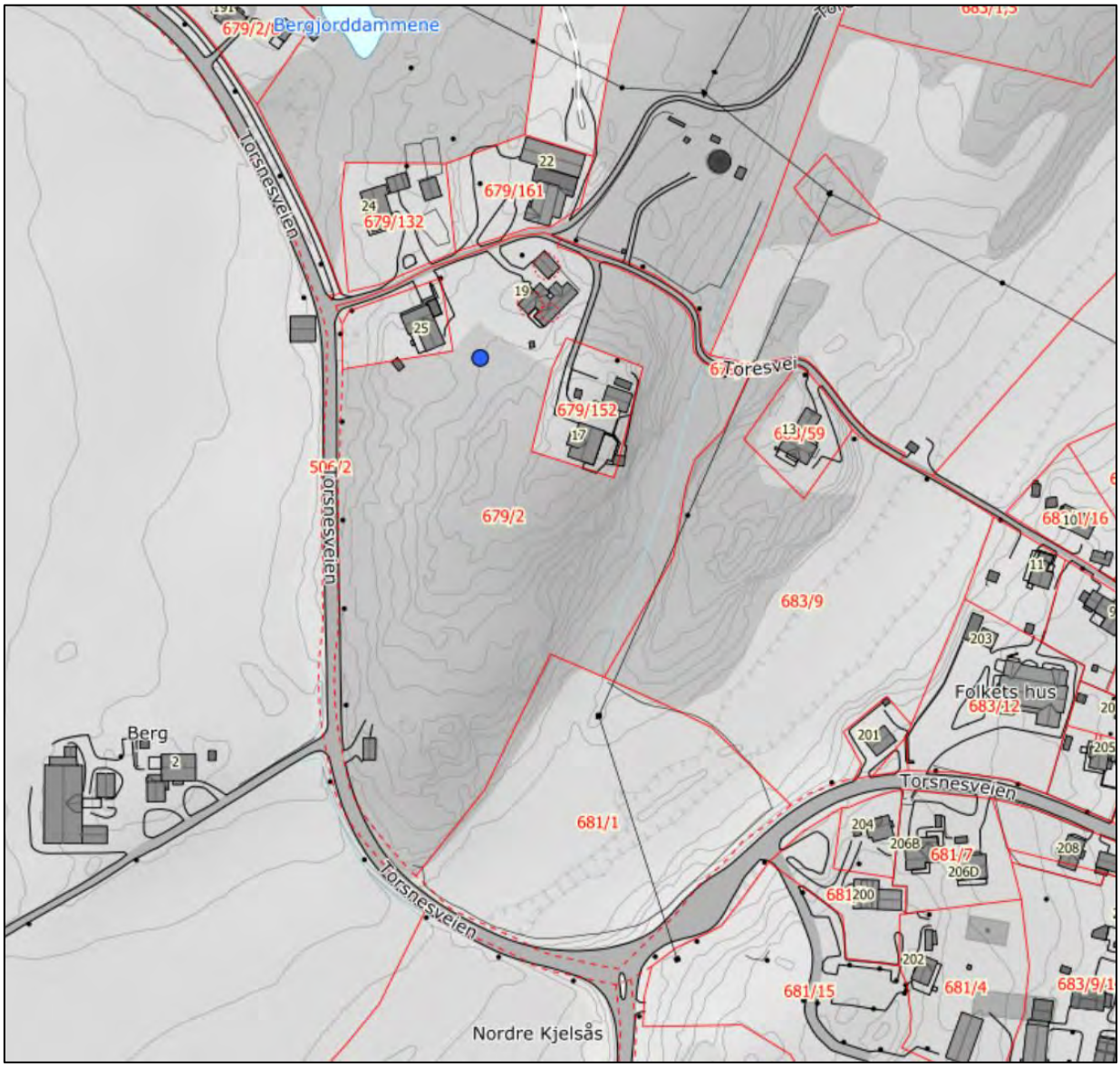


Fig 5 – Utsnitt fra Granada - Avstand til nærmeste borehull med relevant informasjon.

Det er ingen aktuelle brønnkort fra GRANADA grunnvannsregisteret, som gir relevant informasjon om stabil grunnvannsstand.

**Stabil grunnvannstand og infiltrasjonsevne på området bør kontrolleres ved oppstart, ved utgraving av byggegrop. Dersom det skulle avdekkes andre grunnforhold, må det gjøres nye vurderinger.*

Flomveier

Eiendommen ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom. Kartet (Fig 6) viser utsnitt fra Scalgo Live, der nærliggende flomsoner er markert, dersom disse finnes. Av figuren ser man at det ikke finnes noen aktsomhetsområde for flom på eiendommen.
Det er gjort en simulering i ScalGo Live for område (Fig 7). Normal avrenning fra eiendommen mot tilstøtende eiendommer vil være marginal etter at LOD tiltak er etablert.

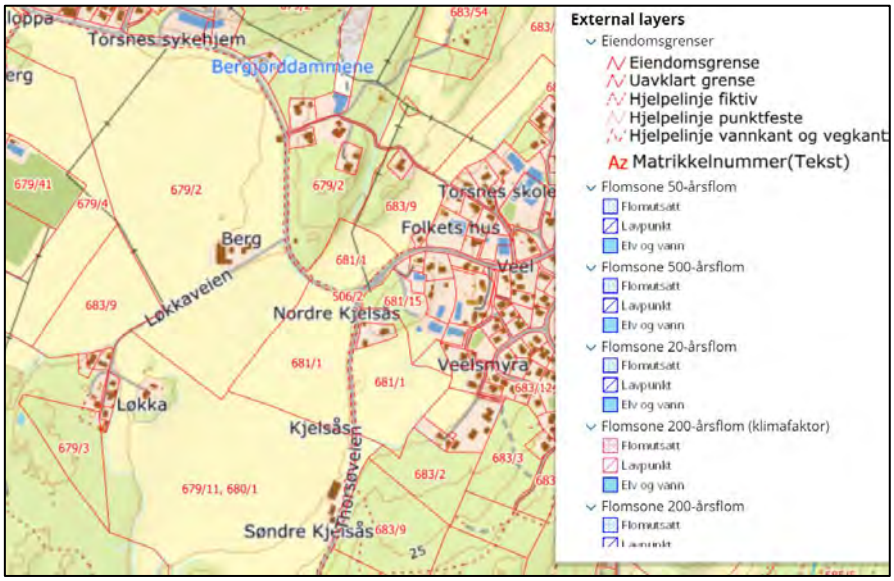


Fig 6 - Flomsoner

Fig 7 – Avrenningslinjer fra simulering i ScalGo.

Forutsetninger for overvannshåndtering

Overvann er en samlebetegnelse på vann som renner på overflaten som følge av nedbør og smeltevann. Håndtering av overvann har lenge foregått ved å lede det vekk i rør og videre til enten resipient eller renseanlegg. I nyere tid ønskes lokal overvannshåndtering grunnet klimaendringer, for liten kapasitet i ledningsnettet, forringelse av ledningsnettet og større andeler med tette flater. Denne metoden tar i bruk løsninger som infiltrerer, fordrøyer og sikrer at overvannet transporteres vekk via sikre flomveier. En god måte å håndtere overvannet på ivaretar sikkerhet mot skade på miljø, helse og infrastruktur. (NOU2015/16)

Norsk vann sin tre-trinns strategi

Norsk Vann sin 3-trinns strategi går ut på at nedbør fra mindre regnhendelser skal fanges opp og infiltreres i trinn 1, nedbør fra store regnhendelser skal fordøyes før det føres videre til avløpsanlegget i trinn 2 og nedbør fra ekstreme regnhendelser skal ledes sikkert vekk i trygge flomveier.

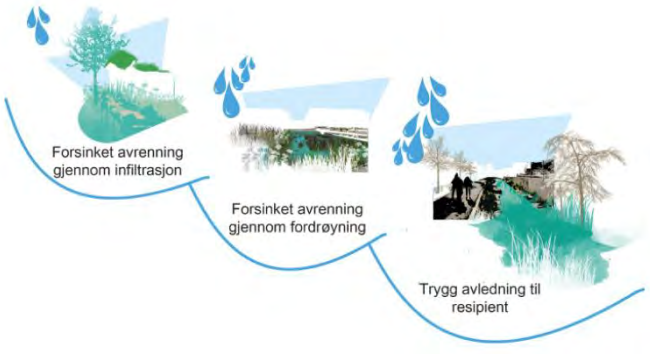


Fig 8 – Norsk vanns tretrinnsmodell – (Illustrasjon – Regjeringen.no)

Planbestemmelser og veiledere

Gjeldene bestemmelser for området er «Hovedplan vann og avløp 2008-2028».

Fuktsikring av bygninger

Terrenget må opparbeides med fall slik at alt overvann renner bort fra byggverk, det må tas hensyn til at tilbakefyllingsmassene vil sette seg over tid. Etter at massene har satt seg, skal minumumfall vekk fra byggverk være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra vegg.

Dersom forhold ikke gjør dette mulig, må det vurderes avskjærende drensgrøfter eller andre tilpasninger. Drenering av yttervegger sikres ved tilbakefylling med drenerende masser slik at overflatevann ikke blir stående mot veggen. (Byggforskserien blad 514.221)

Overvannsberegninger og dimensjoneringsgrunnlag

Prinsippet for overvannsvurdering er at avrenningen fra tomten ikke skal endres som en følge av tiltaket og at det skal tillegges en sikkerhetsmargin i forhold til fremtidige klimaendringer på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5. I våre beregninger har vi beregnet avrenning før tiltak og etter tiltak. Det vil i de aller fleste tilfeller være en endring i avrenning, om ikke fra endring i andel tette flater, så fra tillegget gitt av klimafaktoren. Differansen i avrenning skal fordrøyes på egen tomt.

Overvannsmengder

I etterfølgende overvannsberegninger er kun overflater innenfor tiltaksgrensen inkludert i beregningene. Returperioder og avrenningskoeffisienter for nedbør er basert på krav stilt i «Hovedplan vann og avløp 2008-2028». IVF-kurve for Fredrikstad er benyttet.

For beregning av vannmengder er den rasjonale formelen benyttet:

$$Q = \varphi \times A \times I \times kf$$

Q = vannmengde (l/s)

φ = avrenningskoeffisient

A = areal (ha)

I = nedbørintensitet (l/s×ha)

kf = klimafaktor, satt til 1,5

Nedbørdata

Returperioder(år); Nedbørintensitet i liter pr. sekund pr. hektar(10 000m²) (l/s*ha)
3030 FREDRIKSTAD
Periode: 1970-2013
Antall sesonger: 30

Nedbørintensitet [l/sha]		Regnvarighet [min]															
		1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
Gjentaksintervall [år]	2	256	227,2	200,1	164,3	119,4	96,4	81,2	64	50,1	40,7	29,6	23,5	17,5	10,5	6,8	4,2
	5	327,5	288,3	253,6	211,2	158,9	131,4	111,6	87,8	70,5	57,3	41,2	30	22,3	13,3	8,1	5,1
	10	374,8	328,7	289,1	242,3	185	154,5	131,7	103,5	84	68,2	49	39	25,5	15,1	9	5,6
	20	420,2	367,5	323	272	210,1	176,7	151	118,6	97	78,7	56,3	41	28,5	16,8	9,8	6,1
	25	434,6	379,8	333,8	281,5	218	183,8	157,2	123,4	101,1	82,1	58,7	43	29,5	17,3	10	6,3
	50	479	417,7	367,1	310,6	242,5	205,5	176	138,2	113,8	92,3	65,9	50	34	19	10,8	6,8
	100	523	455,3	400	339,5	266,8	227	194,8	152,8	126,4	102,5	73,1	53	39	20,7	11,6	7,3
	200	567	492,8	433	368,3	291,1	248,5	213,5	167,4	139	112,7	80,3	68	44	22,4	12,4	7,8

Fig 9 – Nedbørsdata benyttet.

Inndeling av arealer

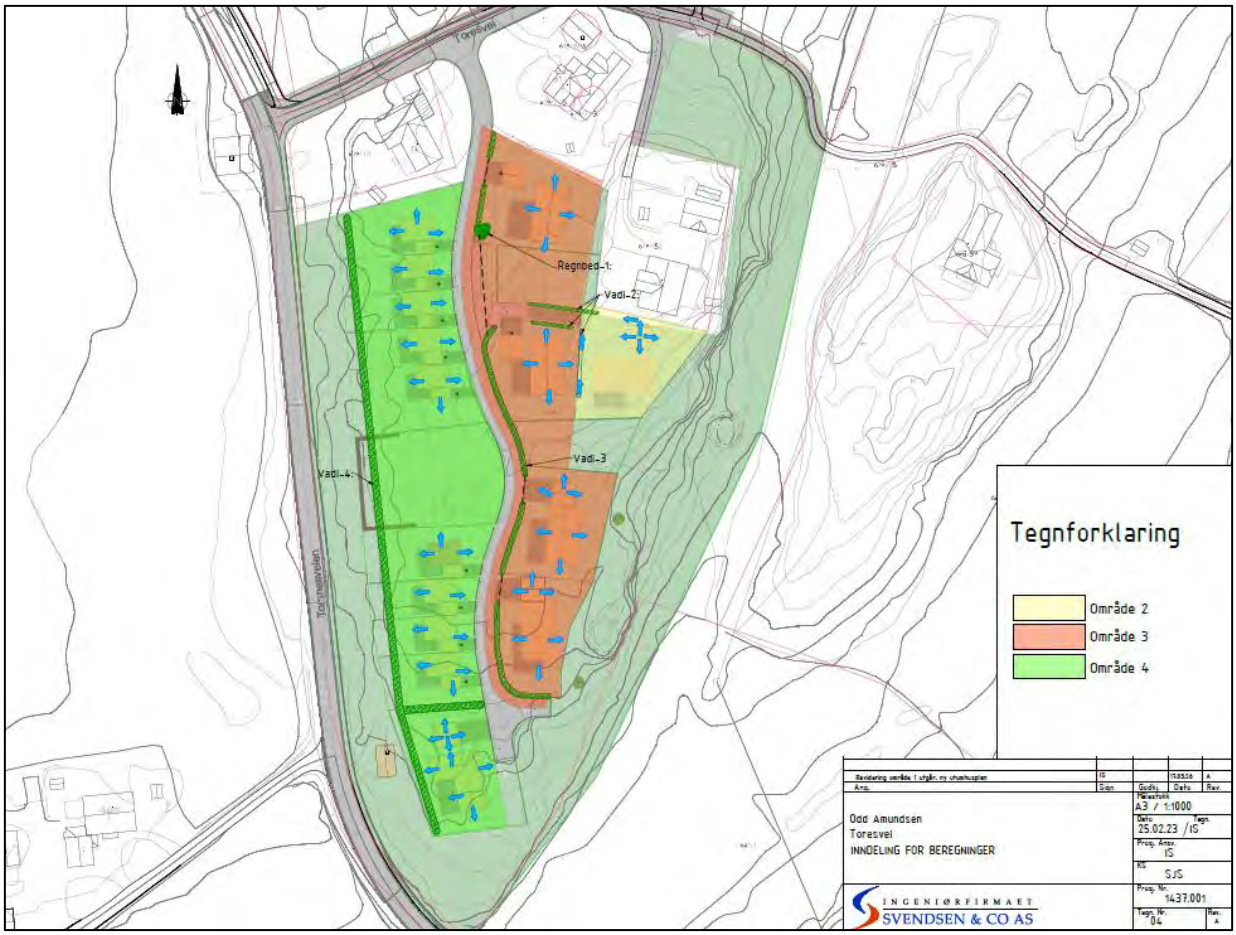


Fig 10 – Inndeling av arealer for overvannsberegninger.

Område 2

Nedbørfelt før tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Tak	0	0,9	0
Permeabelt	0	0,5	0
Eksist. Overflate	1250	0,6	750
Asfalt	0	0,9	0
Totalt	1250	0,60	750

Nedbørfelt etter tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Tak	230	0,9	207
Tak blå	0	0,1	0,0
Tak annet	0	0,9	0
Tett	70	0,8	56
Grønt	950	0,5	475
Permeabelt		0,6	0
Totalt	1250	0,59	738

Fig 11 – Sammensetning nedbørfelt.

Beregnet avrenning etter tiltak - rasjonell metode

Areal:	0,125 ha
Avrenningsfaktor:	0,59
Konsentrasjonstid:	10 min
Klimafaktor:	1,5

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — *Beregning uten bruk av klimafaktor*

Areal: 1250 m² | Avrenningsfaktor: 0,59 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1,0

Liter/sekund	Regnvarighet (min)																
Gjentaksintervall (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	2	3	4	6	9	7	6	5	4	3	2	2	1	1	1	0
5	2	4	6	8	12	10	8	6	5	4	3	2	2	1	1	0
10	3	5	6	9	14	11	10	8	6	5	4	3	2	1	1	0
20	3	5	7	10	16	13	11	9	7	6	4	3	2	1	1	0
25	3	6	7	10	16	14	12	9	7	6	4	3	2	1	1	0
50	4	6	8	11	18	15	13	10	8	7	5	4	3	1	1	1
100	4	7	9	13	20	17	14	11	9	8	5	4	3	2	1	1
200	4	7	10	14	21	18	16	12	10	8	6	5	3	2	1	1

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — *Beregning med bruk av klimafaktor*

Areal: 1250 m² | Avrenningsfaktor: 0,59 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1,5

Liter/sekund	Regnvarighet (min)																
Gjentaksintervall (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	3	5	7	9	13	11	9	7	6	5	3	3	2	1	1	0
5	4	6	8	12	18	15	12	10	8	6	5	3	2	1	1	1
10	4	7	10	13	20	17	15	11	9	8	5	4	3	2	1	1
20	5	8	11	15	23	20	17	13	11	9	6	5	3	2	1	1
25	5	8	11	16	24	20	17	14	11	9	6	5	3	2	1	1
50	5	9	12	17	27	23	19	15	13	10	7	6	4	2	1	1
100	6	10	13	19	30	25	22	17	14	11	8	6	4	2	1	1
200	6	11	14	20	32	28	24	19	15	12	9	8	5	2	1	1

Fig 12 – Avrenningsberegninger før utbygging uten klimafaktor.

Overvannskonsept

Avrenningsberegning med fast prosjektert fordrøyningsvolum.

Areal	1250	m^2
Avrenningsfaktor	0,59	
Beregnet redusert areal	738	m^2
Gjentaksintervall/returperiode	20	år
Klimafaktor	1,5	
Tilført fra andre tilstøtende felt	0	l/s
Prosjektert fordrøyningsvolum	7,5	m^3
Videreført til offentlig nett	0	l/s
Prosjektert areal for infiltrasjon	100	m^2
Konsentrasjonstid	10	min

Avrenning før tiltak	15,8	l/s (ved dimensjonerende tilrenningstid før tiltak)
Avrenning etter tiltak	9,6	l/s
Endring i avrenning	-39 %	

Beregning av avrenning

Areal (m^2)	1250	Avrenningskoeffisient:	0,59
Gjentaksintervall:	20	Klimafaktor:	1,5

Nedbørsdata			Volumer inn til feltet			Volumer ut fra feltet							
Regnvarighet (min)	Nedbørintensitet (l/s*ha)	Nedbørintensitet med klimafaktor (l/s*ha)	Nedbør inn (m^3)	Tilført fra tilstøtende felt (m^3)	Totalt volum inn på felt (m^3)	Infiltrasjonskapasitet for prosjektert infiltrasjonsareal(l/s)	Volum infiltrert for regnvarighet (m^3)	Volum videreført til offentlig nett/resipient (m^3)	Samlet volum ut fra feltet (m^3)	Prosjektert fordrøynings-volum (m^3)	Volumdifferanse: Vol.inn-(Vol.ut+Vol.fordr) (m^3)	Avrenning før tiltak (l/s)	Avrenning etter fordrøyning (l/s)
1	420	630	3	0	3	5	0	0	0	8	0	3	0
2	368	551	5	0	5	4	1	0	1	8	0	6	0
3	323	485	6	0	6	4	1	0	1	8	0	7	0
5	272	408	9	0	9	3	1	0	1	8	1	10	1
10	210	315	14	0	14	2	1	0	1	8	5	16	8
15	177	265	18	0	18	2	1	0	1	8	9	13	10
20	151	227	20	0	20	1	2	0	2	8	11	11	9
30	119	178	24	0	24	1	2	0	2	8	15	9	8
45	97	146	29	0	29	1	2	0	2	8	20	7	7
60	79	118	31	0	31	1	2	0	2	8	21	6	6
90	56	84	34	0	34	1	4	0	4	8	23	4	4
120	41	62	33	0	33	1	5	0	5	8	20	3	3
180	29	43	34	0	34	1	7	0	7	8	19	2	2
360	17	25	40	0	40	1	14	0	14	8	18	1	1
720	10	15	47	0	47	1	29	0	29	8	11	1	0
1440	6	9	58	0	58	1	58	0	58	8	0	0	0

Fig 13 – Beregning av fordrøyningsvolum, basert på regnenvelopmetoden.

VADI-2	
Lengde på vadi (L)	53,0 m
Stigning %	2,0
Avtrapping (d)	0,2 m
Lengde - vadi deler	10,0 m
Helning - 1:z (z)	3,0
Bunnbredde (b)	0,3 m
Bredde topp	1,5 m
Antall deler	5,3
Filtersjikt	0,3 m
Dreneringslag	0,5 m
Porevolum	30,0 %
Volum vadi-vannfase (pr del)	0,7 m3
Volum vadi-vannfase	3,7 m3
Volum grunn	3,8 m3
Infiltrasjonsareal	159,0 m2
Volum vadi-totalt	**7,5 m3**

Fig 14 – Volumberegninger

Område 3

Nedbørfelt før tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Tak	0	0,9	0
Permeabelt	0	0,5	0
Eksist. Overflate	5088	0,6	3053
Asfalt	0	0,9	0
Totalt	5088	0,60	3053

Nedbørfelt etter tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Tak	928	0,9	835,2
Tak blå	0	0,1	0,0
Tak annet	0	0,9	0
Tett	738	0,8	590
Grønt	3422	0,5	1711
Permeabelt		0,6	0
Totalt	5088	0,62	3137

Fig 15 – Sammensetning nedbørfelt.

Beregnet avrenning etter tiltak - rasjonell metode

Areal:	0,5088 ha
Avrenningsfaktor:	0,62
Konsentrasjonstid:	10 min
Klimafaktor:	1,5

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — *Beregning uten bruk av klimafaktor*

Areal: 5088 m^2 | Avrenningsfaktor: 0,62 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1,0

Liter/sekund	Regnvarighet (min)																
Gjentaksintervall (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	8	14	19	26	37	30	25	20	16	13	9	7	5	3	2	1
5	10	18	24	33	50	41	35	28	22	18	13	9	7	4	3	2
10	12	21	27	38	58	48	41	32	26	21	15	12	8	5	3	2
20	13	23	30	43	66	55	47	37	30	25	18	13	9	5	3	2
25	14	24	31	44	68	58	49	39	32	26	18	13	9	5	3	2
50	15	26	35	49	76	64	55	43	36	29	21	16	11	6	3	2
100	16	29	38	53	84	71	61	48	40	32	23	17	12	6	4	2
200	18	31	41	58	91	78	67	53	44	35	25	21	14	7	4	2

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — *Beregning med bruk av klimafaktor*

Areal: 5088 m^2 | Avrenningsfaktor: 0,62 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1,5

Liter/sekund	Regnvarighet (min)																
Gjentaksintervall (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	12	21	28	39	56	45	38	30	24	19	14	11	8	5	3	2
5	15	27	36	50	75	62	53	41	33	27	19	14	10	6	4	2
10	18	31	41	57	87	73	62	49	40	32	23	18	12	7	4	3
20	20	35	46	64	99	83	71	56	46	37	26	19	13	8	5	3
25	20	36	47	66	103	86	74	58	48	39	28	20	14	8	5	3
50	23	39	52	73	114	97	83	65	54	43	31	24	16	9	5	3
100	25	43	56	80	126	107	92	72	59	48	34	25	18	10	5	3
200	27	46	61	87	137	117	100	79	65	53	38	32	21	11	6	4

Fig 16 – Avrenningsberegninger før utbygging uten klimafaktor.

Overvannskonsept

Avrenningsberegning med fast prosjektert fordrøyningsvolum.

Brukes i tilfeller der avrenning etter tiltak skal være lik avrenning før tiltak.

Areal	5088	m^2
Avrenningsfaktor	0,62	
Beregnet redusert areal	3137	m^2
Gjentaksintervall/returperiod	20	år
Klimafaktor	1,5	
Tilført fra andre tilstøtende fe	0	l/s
Prosjektert fordrøyningsvolu	27	m^3
Videreført til offentlig nett	0	l/s
Prosjektert areal for infiltrasjo	600	m^2
Konsentrasjonstid	10	min

Avrenning før tilta	64,1	l/s (ved dimensjonerende tilrenningstid før tiltak)
Avrenning etter til	43,3	l/s
Endring i avrennir	-32 %	

Beregning av avrenning

Areal (m^2) 5088 Avrenningskoeffisie 0,62

Gjentaksinter 20 Klimafaktor: 1,5

Nedbørsdata			Volumer inn til feltet			Volumer ut fra feltet							
Regnvarighet (min)	Nedbørintensitet (l/s*ha)	Nedbørintensitet med klimafaktor (l/s*ha)	Nedbør inn (m^3)	Tilført fra tilstøtende felt (m^3)	Totalt volum inn på felt (m^3)	Infiltrasjonskapasitet for prosjektert infiltrasjonsareal(l/s)	Volum infiltrert for regnvarighet (m^3)	Volum videreført til offentlig nett/resipient (m^3)	Samlet volum ut fra feltet (m^3)	Prosjektert fordrøynings-volum (m^3)	Volumdifferanse: Vol.inn-(Vol.ut+Vol.fordr) (m^3)	Avrenning før tiltak (l/s)	Avrenning etter fordrøyning (l/s)
1	420	630	12	0	12	28	2	0	2	27	0	13	0
2	368	551	21	0	21	25	3	0	3	27	0	22	0
3	323	485	27	0	27	23	4	0	4	27	0	30	0
5	272	408	38	0	38	20	6	0	6	27	5	42	9
10	210	315	59	0	59	14	8	0	8	27	24	64	40
15	177	265	75	0	75	10	9	0	9	27	39	54	43
20	151	227	85	0	85	8	9	0	9	27	49	46	41
30	119	178	100	0	100	5	10	0	10	27	64	36	36
45	97	146	123	0	123	4	12	0	12	27	85	30	31
60	79	118	133	0	133	4	15	0	15	27	92	24	25
90	56	84	143	0	143	4	22	0	22	27	94	17	17
120	41	62	139	0	139	4	29	0	29	27	83	13	12
180	29	43	145	0	145	4	43	0	43	27	75	9	7
360	17	25	171	0	171	4	86	0	86	27	57	5	3
720	10	15	199	0	199	4	173	0	173	27	0	3	0
1440	6	9	248	0	248	4	346	0	346	27	0	2	0

Fig 17 – Beregning av fordrøyningsvolum, basert på regnenvelopmetoden.

VADI-3	
Lengde på vadi (L)	171,0 m
Stigning %	2,0
Avtrapping (d)	0,2 m
Lengde - vadi deler	10,0 m
Helning - 1:z (z)	3,5
Bunnbredde (b)	0,1 m
Bredde topp	1,5 m
Antall deler	17,1
Filtersjikt	0,3 m
Dreneringslag	0,5 m
Porevolum	30,0 %
Volum vadi-vannfase (pr del)	0,6 m3
Volum vadi-vannfase	9,7 m3
Volum grunn	4,1 m3
Infiltrasjonsareal	598,5 m2
Volum vadi-totalt	**13,8 m3**

Regnbed-1	
Areal (samlet)	18 m2
Nivå (dybde)	0,4 m
Filtersjikt	0,4 m
Dreneringslag	0,7 m
Porevolum	30 %
Infiltrasjonsareal	18 m2
Volum	**13,14 m3**

Samlet infiltrasjonsareal	**616,5 m2**
Totalt volum fordrøyning	**26,9 m3**

Fig 18 – Volumberegninger for regnbed etter VA-miljøblad nr. 106.

Område 4

Nedbørfelt før tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Tak	0	0,9	0
Permeabelt	0	0,5	0
Eksist. Overflate	4822	0,6	2893
Asfalt	0	0,9	0
Totalt	4822	0,60	2893

Nedbørfelt etter tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Tak	1120	0,9	1008
Tak blå	0	0,1	0,0
Tak annet	0	0,9	0
Tett	0	0,8	0
Grønt	4822	0,5	2411
Permeabelt		0,6	0
Totalt	5942	0,58	3419

Fig 19 – Sammensetning nedbørfelt.

Beregnet avrenning etter tiltak - rasjonell metode

Areal:	0,5942 ha
Avrenningsfaktor:	0,58
Konsentrasjonstid:	10 min
Klimafaktor:	1,5

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — ***Beregning uten bruk av klimafaktor***

Areal: 5942 m^2 | Avrenningsfaktor: 0,58 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1,0

Liter/sekund	Regnvarighet (min)															
Gjentaksintervall (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	9	16	21	28	41	33	28	22	17	14	10	8	6	4	2	1
5	11	20	26	36	54	45	38	30	24	20	14	10	8	5	3	2
10	13	22	30	41	63	53	45	35	29	23	17	13	9	5	3	2
20	14	25	33	46	72	60	52	41	33	27	19	14	10	6	3	2
25	15	26	34	48	75	63	54	42	35	28	20	15	10	6	3	2
50	16	29	38	53	83	70	60	47	39	32	23	17	12	6	4	2
100	18	31	41	58	91	78	67	52	43	35	25	18	13	7	4	2
200	19	34	44	63	100	85	73	57	48	39	27	23	15	8	4	3

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — ***Beregning med bruk av klimafaktor***

Areal: 5942 m^2 | Avrenningsfaktor: 0,58 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1,5

Liter/sekund	Regnvarighet (min)															
Gjentaksintervall (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	13	23	31	42	61	49	42	33	26	21	15	12	9	5	3	2
5	17	30	39	54	81	67	57	45	36	29	21	15	11	7	4	3
10	19	34	44	62	95	79	68	53	43	35	25	20	13	8	5	3
20	22	38	50	70	108	91	77	61	50	40	29	21	15	9	5	3
25	22	39	51	72	112	94	81	63	52	42	30	22	15	9	5	3
50	25	43	56	80	124	105	90	71	58	47	34	26	17	10	6	3
100	27	47	62	87	137	116	100	78	65	53	37	27	20	11	6	4
200	29	51	67	94	149	127	109	86	71	58	41	35	23	11	6	4

Fig 20 – Avrenningsberegninger før utbygging uten klimafaktor.

Overvannskonsept

Avrenningsberegning med fast prosjektert fordrøyningsvolum.

Areal	5942	m^2
Avrenningsfaktor	0,58	
Beregnet redusert areal	3419	m^2
Gjentaksintervall/returperiod	20	år
Klimafaktor	1,5	
Tilført fra andre tilstøtende fe	0	l/s
Prosjektert fordrøyningsvolu	41	m^3
Videreført til offentlig nett	0	l/s
Prosjektert areal for infiltrasjo	850	m^2
Konsentrasjonstid	10	min

Avrenning før tilta	60,8	l/s (ved dimensjonerende tilrenningstid før tiltak)
Avrenning etter til	32,6	l/s
Endring i avrennir	-46 %	

Beregning av avrenning

Areal (m^2)	5942	Avrenningskoeffisie	0,58
Gjentaksinter	20	Klimafaktor:	1,5

Nedbørsdata			Volumer inn til feltet			Volumer ut fra feltet							
Regnvarighet (min)	Nedbørintensitet (l/s*ha)	Nedbørintensitet med klimafaktor (l/s*ha)	Nedbør inn (m^3)	Tilført fra tilstøtende felt (m^3)	Totalt volum inn på felt (m^3)	Infiltrasjonskapasitet for prosjektert infiltrasjonsareal(l/s)	Volum infiltrert for regnvarighet (m^3)	Volum videreført til offentlig nett/resipient (m^3)	Samlet volum ut fra feltet (m^3)	Prosjektert fordrøynings-volum (m^3)	Volumdifferanse: Vol.inn-(Vol.ut+Vol.fordr) (m^3)	Avrenning før tiltak (l/s)	Avrenning etter fordrøyning (l/s)
1	420	630	13	0	13	39	2	0	2	41	0	12	0
2	368	551	23	0	23	36	4	0	4	41	0	21	0
3	323	485	30	0	30	33	6	0	6	41	0	28	0
5	272	408	42	0	42	28	8	0	8	41	0	39	0
10	210	315	65	0	65	19	12	0	12	41	12	61	20
15	177	265	82	0	82	14	12	0	12	41	28	51	31
20	151	227	93	0	93	11	13	0	13	41	39	44	33
30	119	178	109	0	109	8	14	0	14	41	55	34	31
45	97	146	134	0	134	6	16	0	16	41	77	28	28
60	79	118	145	0	145	6	21	0	21	41	84	23	23
90	56	84	156	0	156	6	31	0	31	41	84	16	16
120	41	62	151	0	151	6	41	0	41	41	70	12	10
180	29	43	158	0	158	6	61	0	61	41	56	8	5
360	17	25	186	0	186	6	122	0	122	41	23	5	1
720	10	15	217	0	217	6	245	0	245	41	0	3	0
1440	6	9	270	0	270	6	490	0	490	41	0	2	0

Fig 21 – Beregning av fordrøyningsvolum, basert på regnenvelopmetoden.

VADI-4	
Lengde på vadi (L)	217,0 m
Stigning %	2,0
Avtrapping (d)	0,2 m
Lengde - vadi deler	10,0 m
Helning - 1:z (z)	4,0
Bunnbredde (b)	0,4 m
Bredde topp	2 m
Antall deler	21,7
Filtersjikt	0,3 m
Dreneringslag	0,5 m
Porevolum	30,0 %
Volum vadi-vannfase (pr del)	0,9 m3
Volum vadi-vannfase	20,3 m3
Volum grunn	20,8 m3
Infiltrasjonsareal	868,0 m2
Volum vadi-totalt	**41,1 m3**

Fig 22 – Volumberegninger

Oppsummering og overvannsløsning

	Eksisterende overflateavrenning	**Ny overflateavrenning etter utbygging**	**Fordrøyningsløsning**
Område 1	Utgår		
Område 2	16 l/s	10 l/s (redusert med 39 %)	Vadi: 7,5 m^3
Område 3	64 l/s	43 l/s (redusert med 32 %)	Vadi: 14 m^3 Regnbed: 13 m^3
Område 4	61 l/s	33 l/s (redusert med 46 %)	Vadi: 41 m^3

Vurdering av tomten

Utbyggingen fører til en endring av forhold mellom tette og permeable flater som tomten hadde før utbygging. Det er kravet til en utvidet overvannshåndtering og klimafaktor som gir et behov for fordrøyningsvolum

Vurdering av fordrøyningsløsning

Området har et fallforhold som gjør det mulig å etablere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med håndteringen av overvannet og kontakt med bygningsvolumet. Det er derfor valgt regnbed og vadier. Overflateavrenning fra kjørebane håndteres i veigrøfter.

Beregninger for de ulike volumer er gitt i Fig 14, 18 og 22.

For å oppfylle tre-trinns strategien basert på Norsk vanns rapport 2008/162, løses dette på følgende måte:

Trinn 1 (*kommunens krav - «Fang opp og infiltrer alle regn < 20 mm»*):

Alt takvann slippes på terreng. Regnbed, vadier og permeabelt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde grunnvannstanden i området.

Trinn 2 (kommunens krav - «Forsink og fordrøy regn > 20 mm og < 40 mm»):

Regnbed og vadier (angitt plassering og areal vist på Fig 23 og 24) fordrøyer overvann fra terreng.

Regnbed og vadier må dreneres ellers risikerer man å få betongfrost om vinteren.

Trinn 3 (*kommunens krav – «Sikre trygge flomveier for regn > 40 mm»*):

I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier som vist på Fig 24. Terrenget må opparbeides slik at overvannet blir transportert slik det er vist på Fig 23.

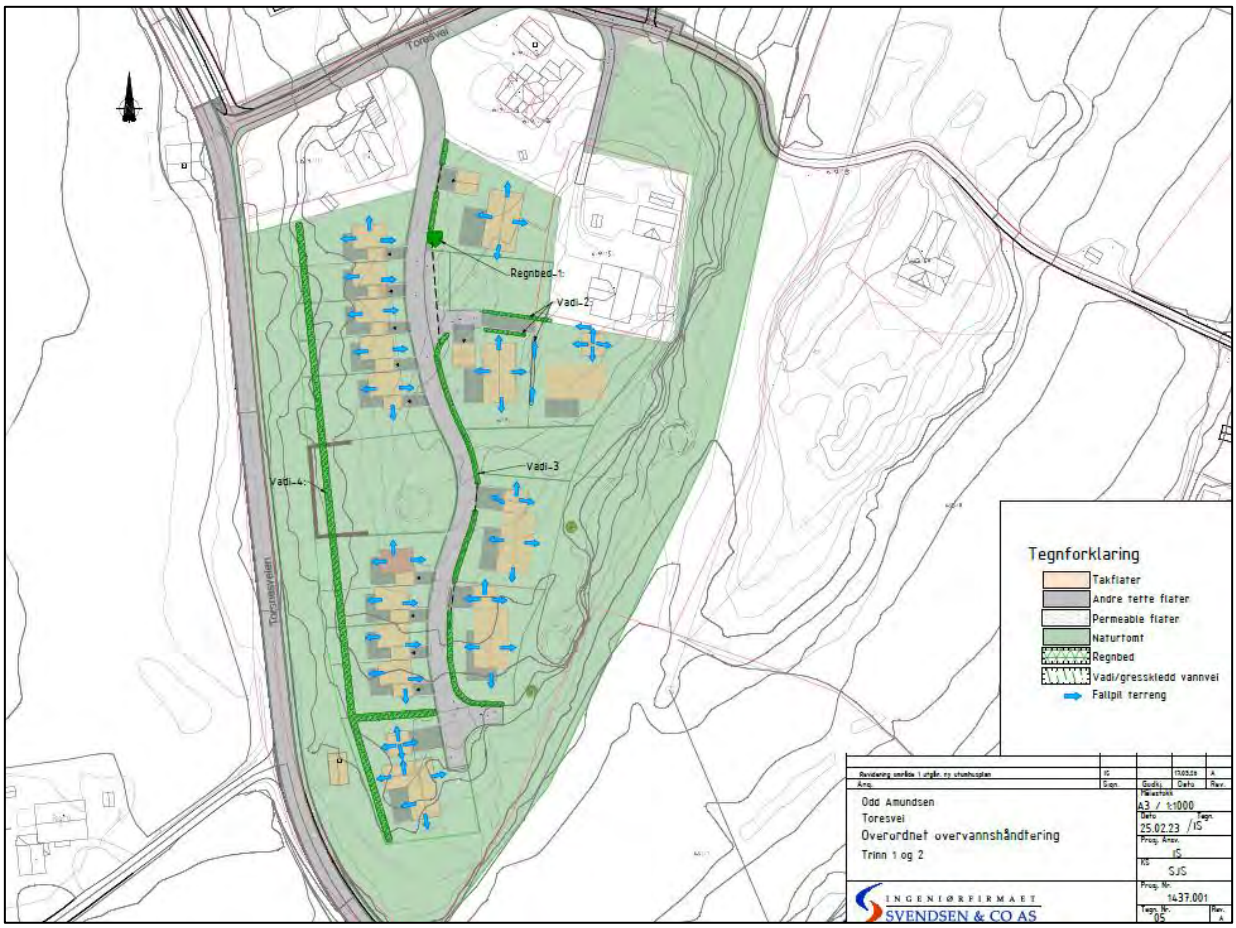


Fig 23 – Fallretninger for overvann angitt med piler

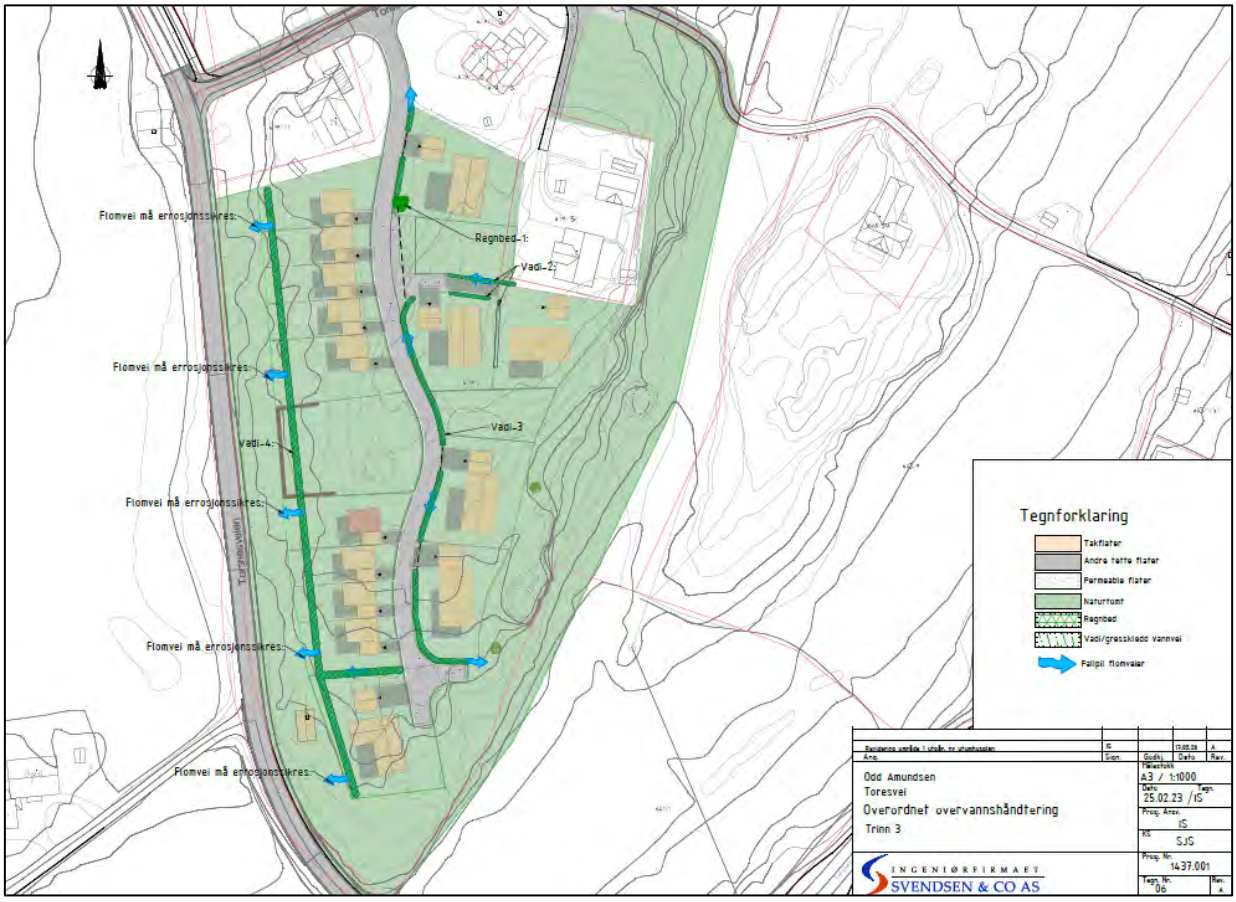


Fig 24 – Fallretning for overvann som flomveier

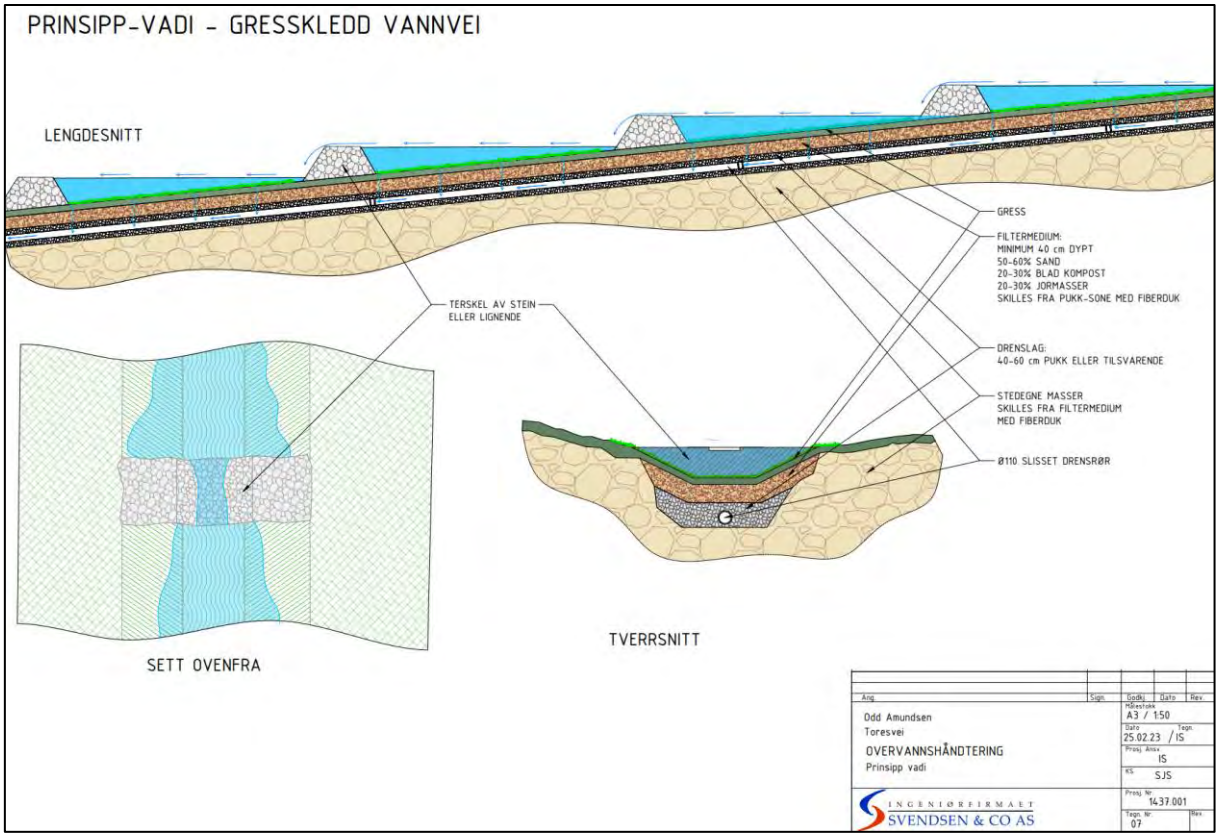


Fig 25 - Prinsipp for oppbygging av vadi

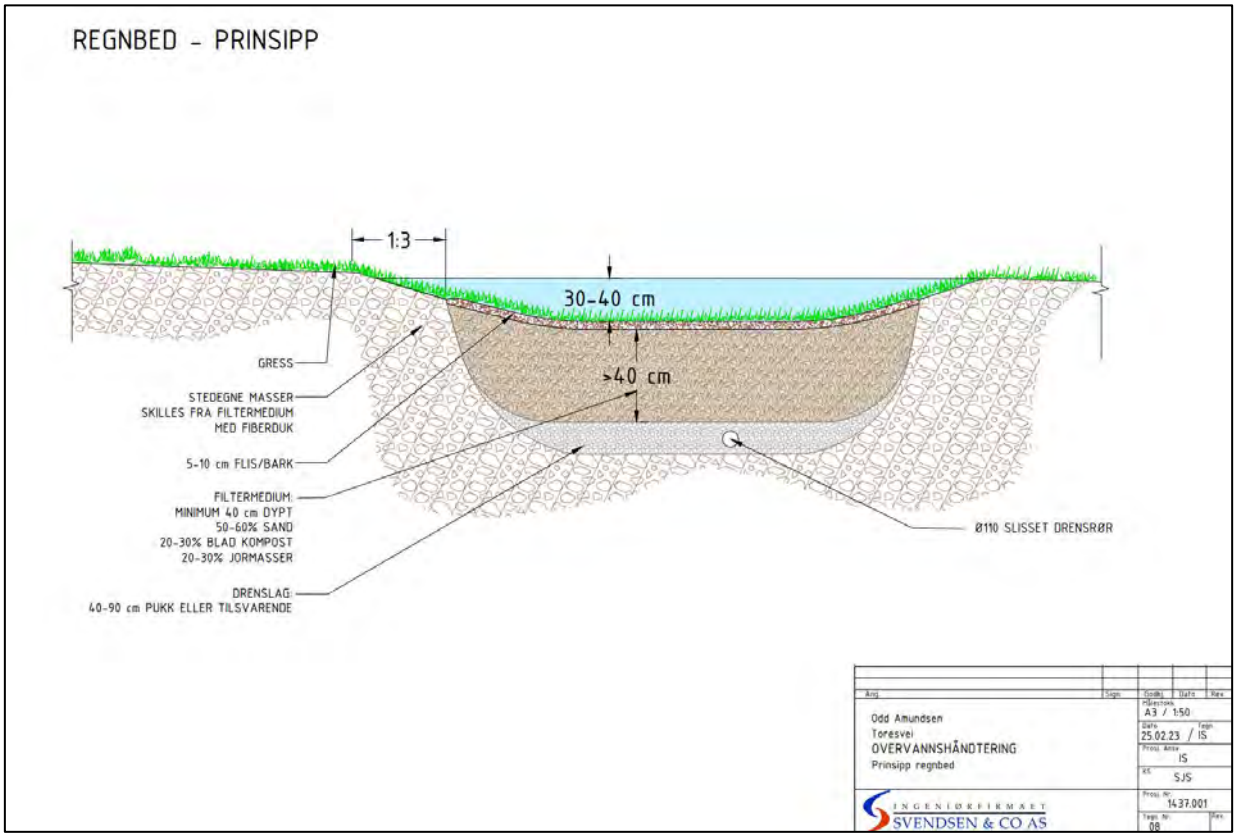


Fig 26 - Prinsipp for oppbygging av regnbed

Toresvei

Torsnesveien

Regnbed-1:

Vadi-2:

Vadi-3

Vadi-4:

679/111

679/152

679/2

679/175

681/1

683/59

679/2

Berg

Tegnforklaring

- Område 2
- Område 3
- Område 4

Revidering område 1 utgår. ny utumhusplan	IS		17.03.26	A
Ang.	Sign.	Godkj.	Dato	Rev.

Odd Amundsen
Toresvei
INNDELING FOR BEREGNINGER

Målestokk
A3 / 1:1000

Dato 25.02.23 Tegn. /IS

Prosj. Ansv.
IS

KS
SJS

Prosj. Nr.
1437.001

Tegn. Nr.
04

Rev.
A

INGENIØRFIRMAET
SVENDSEN & CO AS

Toresvei

Regnbed-1:

Vadi-2:

Vadi-3

Vadi-4:

Torsnesveien

679/132
679/111
679/152
679/2
679/115
683/59
683/9
681/1
679/2
Berg

Tegnforklaring

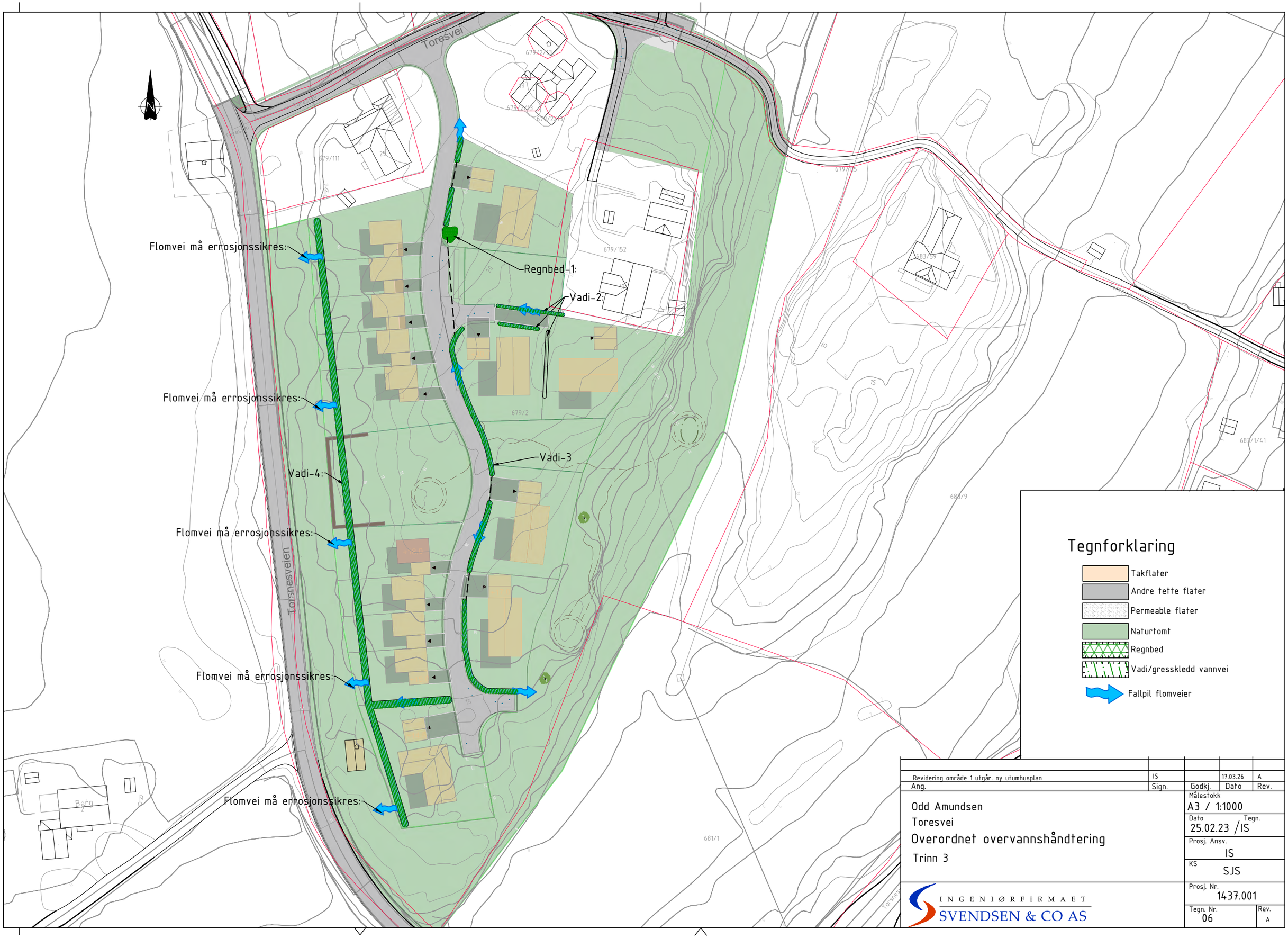
- Takflater
- Andre tette flater
- Permeable flater
- Naturtomt
- Regnbed
- Vadi/gresskledd vannvei
- Fallpil terreng

Ang.	Sign.	Godkj.	Dato	Rev.
Revidering område 1 utgår. ny utumhusplan	IS		17.03.26	A

Odd Amundsen
Toresvei
Overordnet overvannshåndtering
Trinn 1 og 2

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Målestokk	A3 / 1:1000
Dato / Tegn.	25.02.23 / IS
Prosj. Ansv.	IS
KS	SJS
Prosj. Nr.	1437.001
Tegn. Nr. / Rev.	05 / A



Revidering område 1 utgår, ny utumhusplan	IS		17.03.26	A
Ang.	Sign.	Godkj.	Dato	Rev.

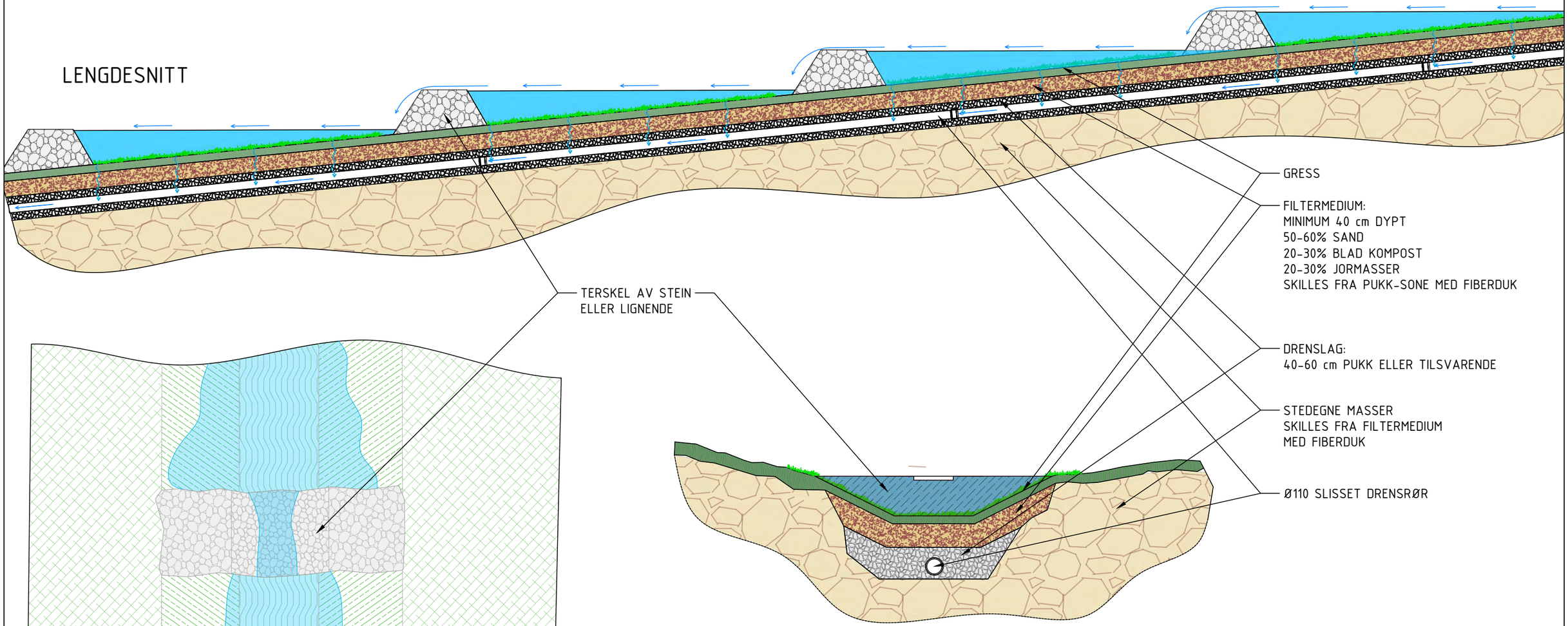
Odd Amundsen
Toresvei
Overordnet overvannshåndtering
Trinn 3

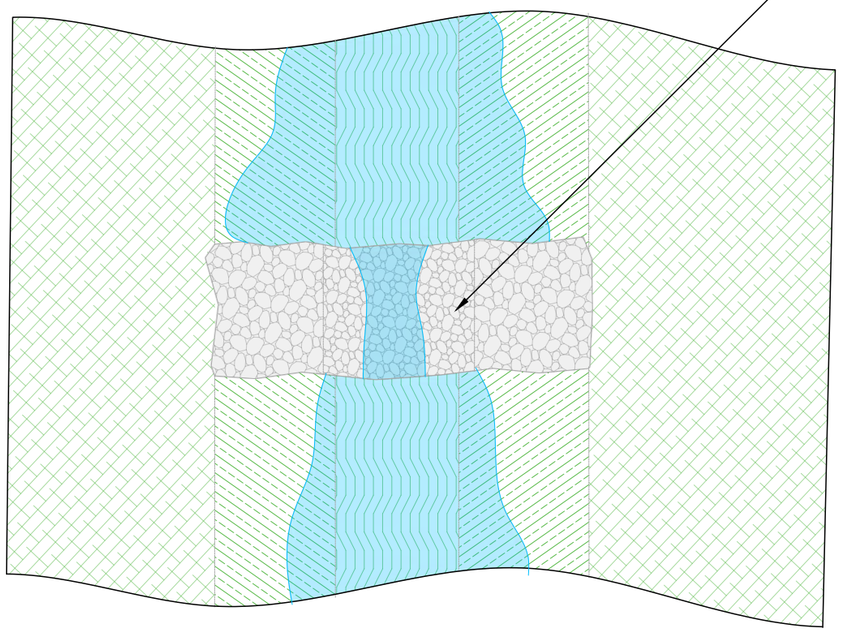
Målestokk	A3 / 1:1000
Dato / Tegn.	25.02.23 / IS
Prosj. Ansv.	IS
KS	SJS
Prosj. Nr.	1437.001
Tegn. Nr. / Rev.	06 / A

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

PRINSIPP-VADI - GRESSKLEDD VANNVEI

LENGDESNITT





SETT OVENFRA

TVERRSNITT

Ang.	Sign.	Godkj.	Dato	Rev.

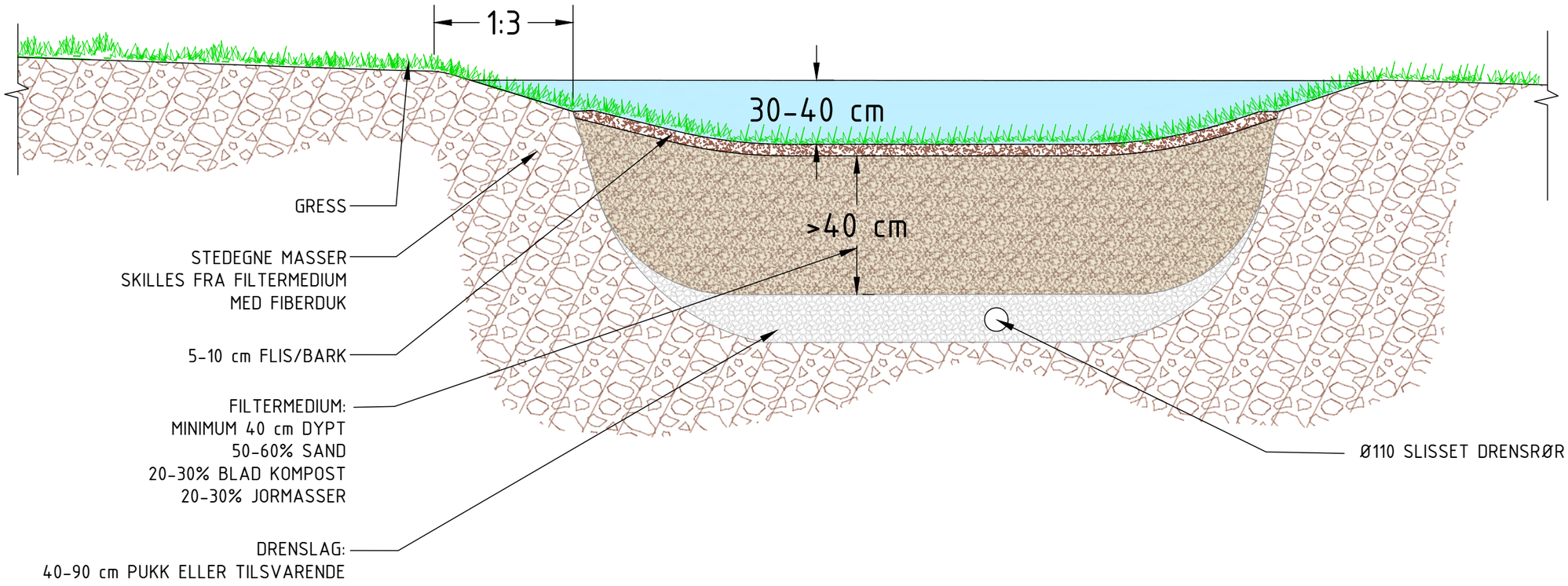
Odd Amundsen
Toresvei

OVERVANNSHÅNDTERING
Prinsipp vadi

INGENIØRFIRMAET
SVENDSEN & CO AS

Målestokk	A3 / 1:50
Dato / Tegn.	25.02.23 / IS
Prosj. Ansv.	IS
KS	SJS
Prosj. Nr.	1437.001
Tegn. Nr. / Rev.	07

REGNBED - PRINSIPP



Ang.	Sign.	Godkj.	Dato	Rev.

Odd Amundsen
Toresvei
OVERVANNSHÅNDTERING
Prinsipp regnbed

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Målestokk	A3 / 1:50
Dato / Tegn.	25.02.23 / IS
Prosj. Ansv.	IS
KS	SJS
Prosj. Nr.	1437.001
Tegn. Nr. / Rev.	08

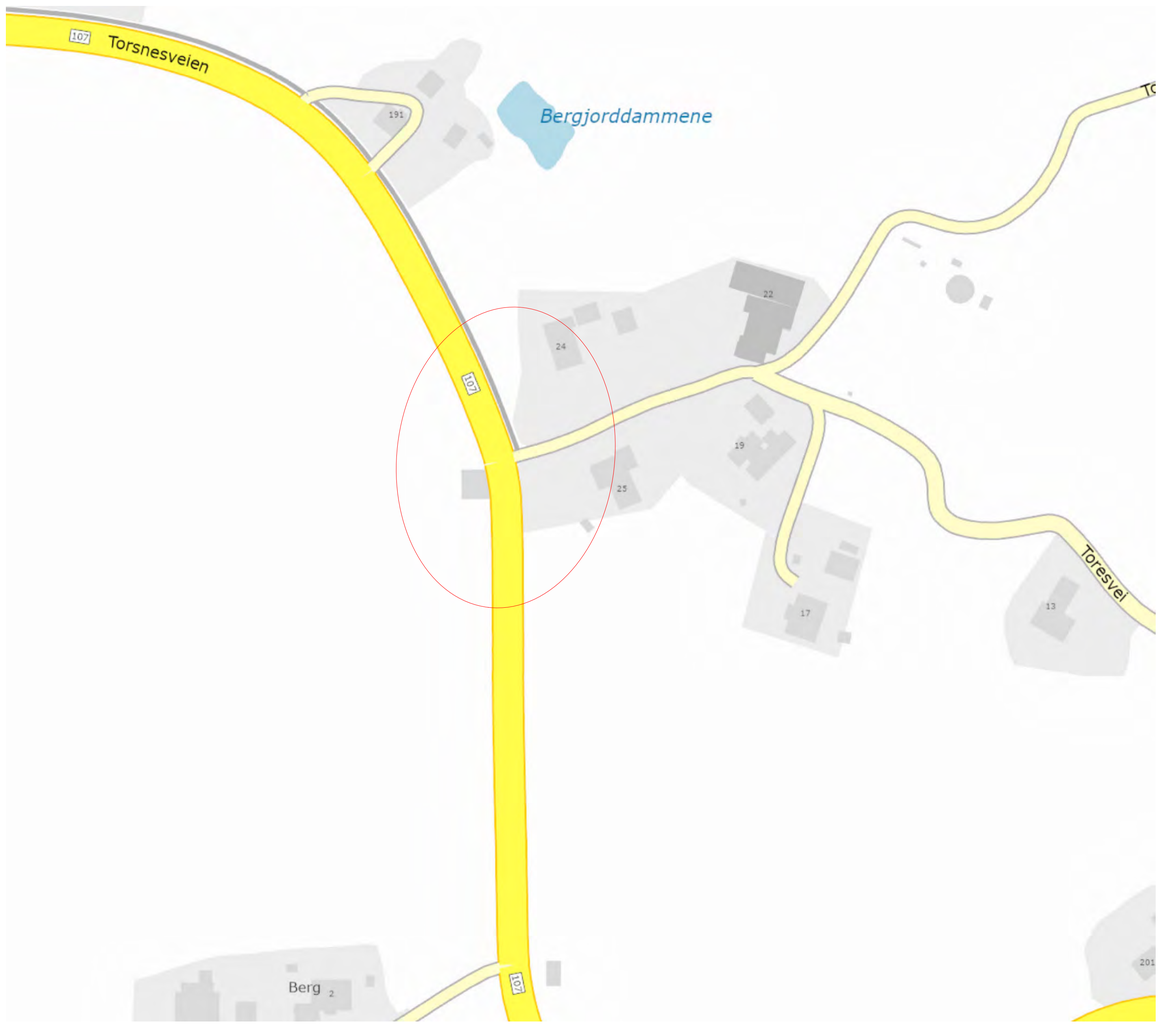
Teknisk plan

TEKNISKE TEGNINGER

Prosjekt
Kryss Fv. 107 Torsnesveien - Toresvei
Oppdimensjonering av avkjørsel

Parsell
Fv. 1232 S1D1 m5350-5400

FREDRIKSTAD KOMMUNE



TEKNISKE DATA

Fra - til profil:	5350-5400
Dimensjoneringsklasse :	L2
Fartsgrense :	60 km/t
Trafikkgrunnlag (ÅDT):	2100 År: 2022
Kartdatum:	EUREF89
Kartprojeksjon:	UTM. Sone 32, NN2000
Dato på kart:	01.23

INGENIØRFIRMAET
SVENDSEN & CO AS

02.2023

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Prosjekt: Block Watne AS - VVA-anlegg Bjørnstad

O. Nr.; 509.023

Revidert 30.08.2015

TEGN. NR.:	Tittel	Datert:	Rev: A	B	C	D
B01	Veiplan	20.02.2023	15.03.23			
C01	Plan og profil	20.02.2023	15.03.23			
E01	Vegkrys	21.02.2023	15.03.23			
F01	Normalprofil	24.02.2023	15.03.23			
G01	Dreneringsplan	24.02.2023	15.03.23			
L01	Skilt og vegoppmerkning	24.02.2023	15.03.23			
U01	Tverrprofiler	21.02.2023				
U02	Tverrprofiler	21.02.2023				

Toresvei

Adkomstvei

Adkomstvei 2

Torsnesveien

679/132

679/2/13

679/152

679/15

679/151

679/175

TEGNFORKLARING :

- Prosjektert vei
- Prosjektert gangvei/fortau
- Parsellgrense
- Frisikt
- Teiggrenser

A	Justert synlighet på grunnkart. Justert frisiktlinjer.	15.03.23	IHK
Rev.	Endring-erstatning	Dato	Sign.

Odd Amundsen

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Kryss Fv 107 Torsnesveien

DELPARSELL: Toresvei

BYGGEPLAN : Veiplan

Dato: 20.02.23

Saksb:

Sign:

Tegn. av: IS

MÅLESTOKK:

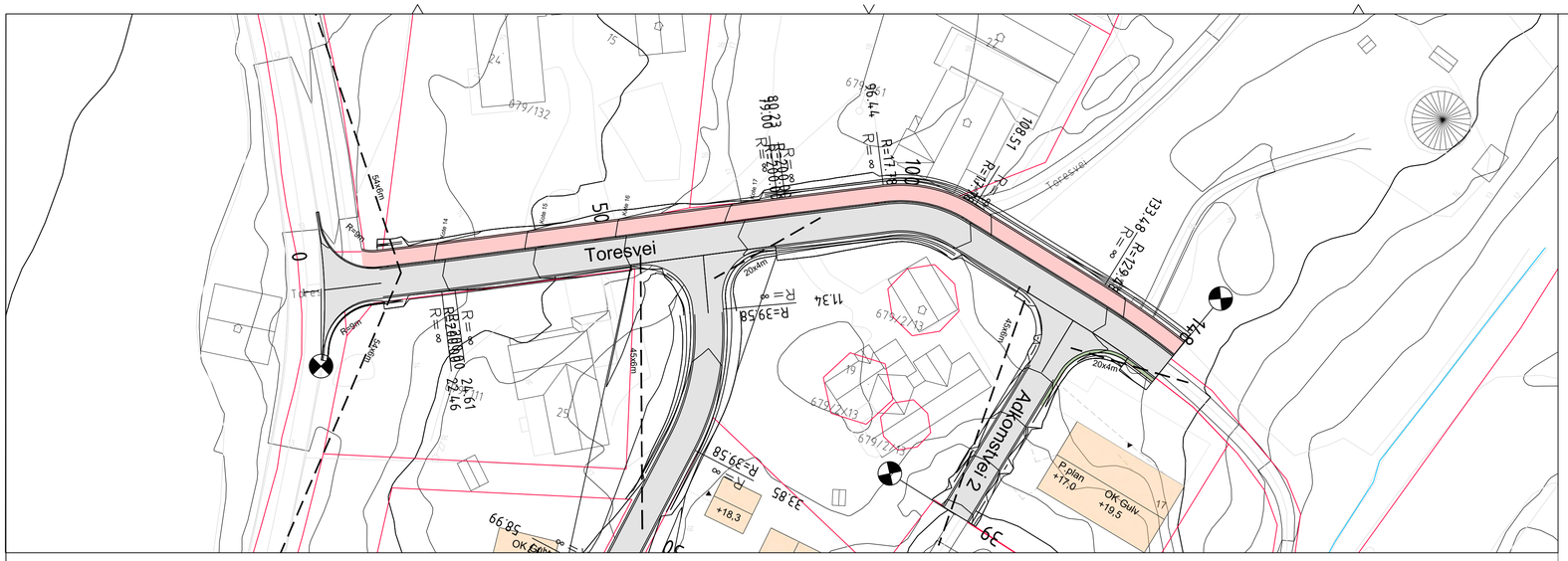
Hor. 1:500, A1

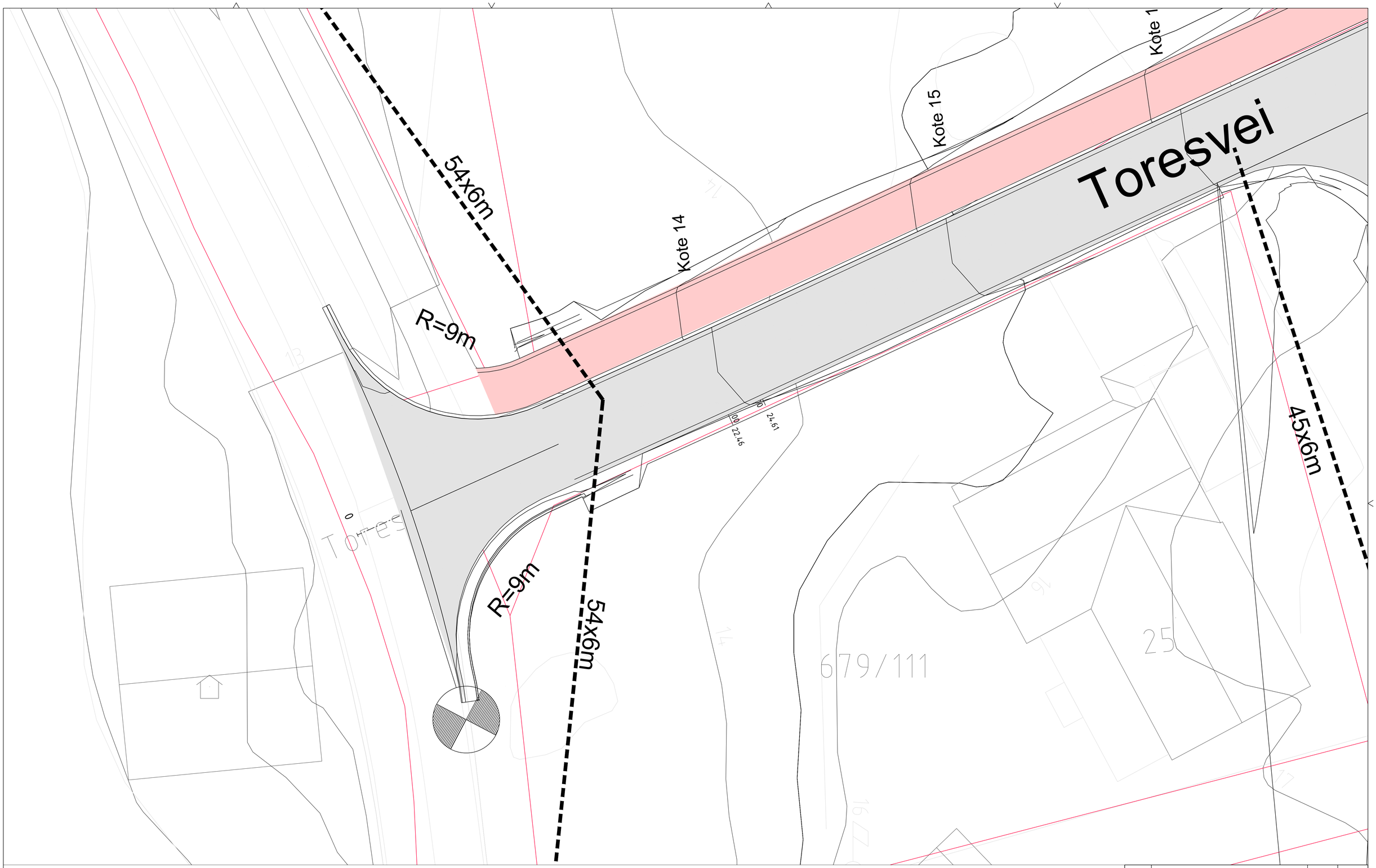
Vert.

O.nr.: 1437.001

Tegn.nr: B01

Rev. A


Toresvei
Aakomsvei 2
P.plan +17,0
OK Gulv +19,5
+18,3
R=39,58
R=200,00
R=17,78
R=129,48
R=229,18
R=108,51
R=96,44
R=89,23
R=75,85
R=22,46
R=24,61
R=11,34
R=33,85
R=58,99
20x4m
Asfalt
Rabatt
Grøft
Kant
Tom.fe
Tom.fe
Tom.fe



TEGNFORKLARING :

- Prosjektert vei
- Prosjektert gangvei/fortau
- Parsellgrense
- Frisikt
- Teiggrenser

Rev.	Endring-erstatning	Dato	Sign.
A	Justert synlighet på grunnkart. Justert frisiktlinjer.	15.03.23	IHK

Odd Amundsen

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

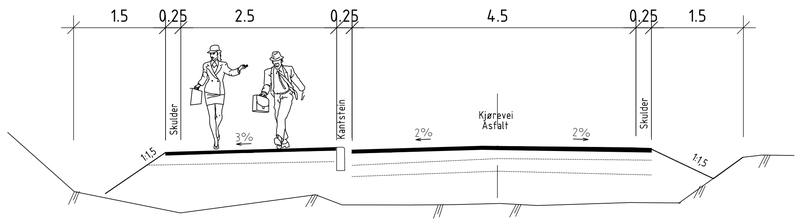
Kryss Fv 107 Torsnesveien

DELPARSELL : Toresvei

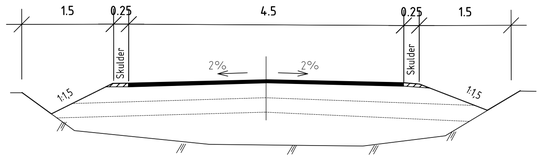
BYGGEPLAN : Veikryss

Dato: 21.02.23
Saksb:
Sign:
Tegn. av: IS
MÅLESTOKK:
Hor. 1:100, A1
Vert.
O.nr.: 14.37.001
Tegn.nr: E01
Rev. A

NORMALPROFIL SKV3 M. FORTAU PÅ EN SIDE

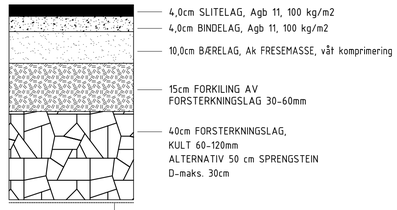


NORMALPROFIL GS 3 og GS 5



VEI-OPPBYGNING

-1:10-



Rev.	Endring-erstatning	Dato	Sign.

Odd Amundsen

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Dato: 24.02.23
Saksb:
Sign:
Tegn. av: IS

Kryss Fv 107 Torsnesveien
DELPARSELL: Toresvei

MÅLESTOKK:
Hor. 1:50, A1
Vert.

O.nr.: 1437.001

BYGGEPLAN : Normalprofiler

Tegn.nr: F01 | Rev.

Toresvei

Adkomstve

54x6m

54x6m

45x6m

20x4m

R=9m

R=9m

Kote 14

Kote 15

Kote 16

Kote 17

679/132

679/111

679/2/13

679

24

25

19

20

OK Gulv
+17,5

+17,5

OK Gulv
+18,0

+18,3

OK Gulv
+19,0

19

20

R=200,00

R=200,00

24,61

22,46

58,99

R=75,77

33,85

R=39,5

R=39,5

79,00

80,23

96,44

TEGNFORKLARING :

- Prosjektert vei
- Prosjektert gangvei/fortau
- Parsellgrense
- Frisikt
- Teiggrenser
- Avrenningsretning

Rev.	Endring-erstatning	Dato	Sign.
A	Justert synlighet på grunnkart. Justert frisiktlinjer.	15.03.23	IHK

Odd Amundsen

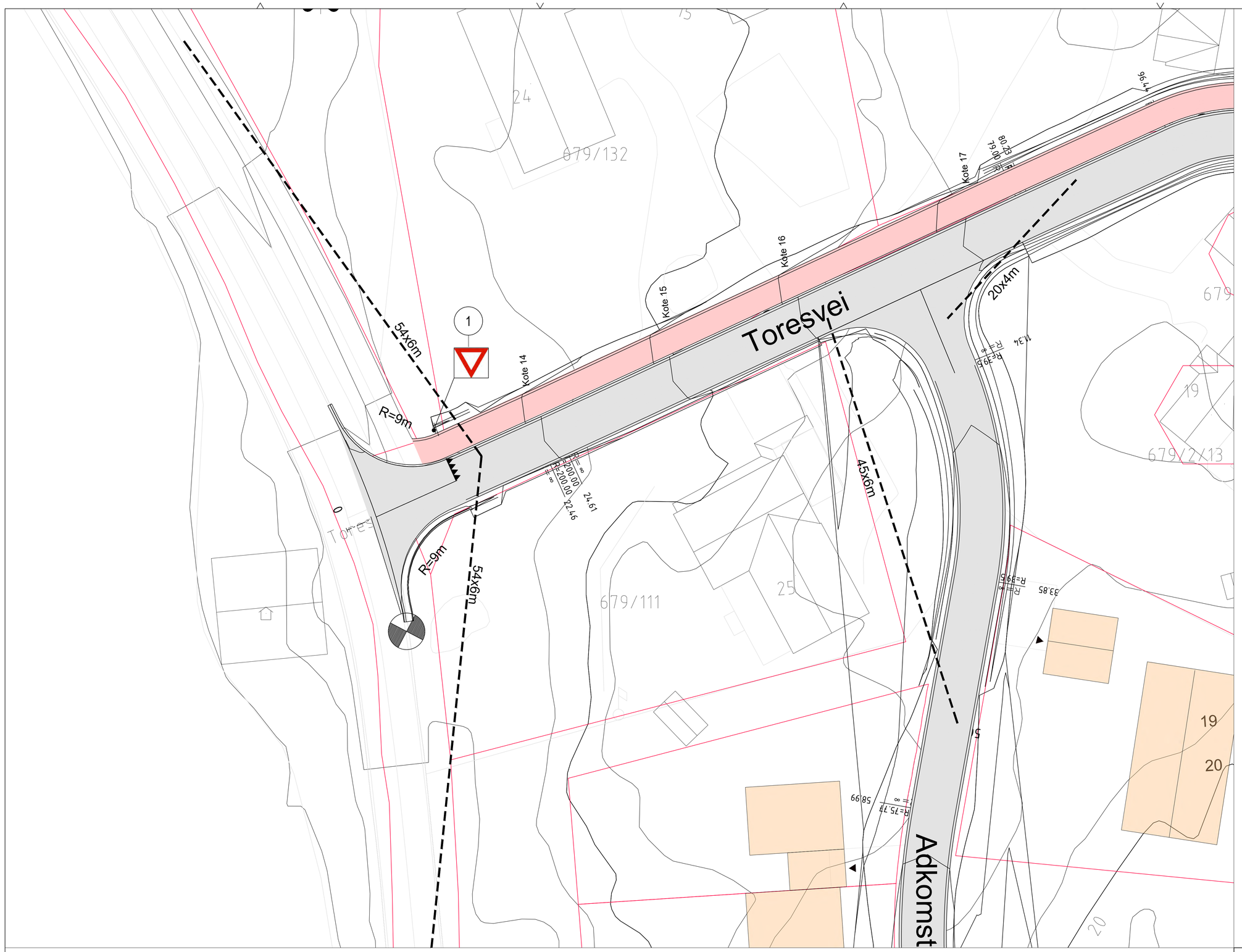
INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Kryss Fv 107 Torsnesveien

DELPARSELL : Toresvei

BYGGEPLAN : Dreneringsplan

Dato: 24.02.23
Saksb:
Sign:
Tegn. av: IS
MÅLESTOKK:
Hor. 1:200, A1
Vert.
O.nr.: 14.37.001
Tegn.nr: G01
Rev. A



Prosjektert

Pos.nr.	Ant.	Skilttegning	Skiltnr.	Skilt str.	Høyde	Refl. kl.
1	1		202,0	LS700mm	2000mm	2

Skilt skal settes opp i henhold til gjeldende håndbøker og rettningslinjer.

Det skal benyttes to toms stolpe med kombifundament.

Skilt skal settes på lysmast der det er mulig.

På skilt i trafikkøyer skal det monteres avskjæringsledd eller utvendig skjøt.

TEGNFORKLARING :

Prosjektert vei

Prosjektert gangvei/fortau

Prosj. Vikelinje (1036)

Rev.	Endring-erstatning	Dato	Sign.
A	Justert synlighet på grunnkart. Justert frisiktlinjer.	15.03.23	IHK

Odd Amundsen

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Kryss Fv 107 Torsnesveien

DELPARSELL: Toresvei

BYGGEPLAN : Skilt og vegoppmerkning

Dato: 24.02.23

Saksb:

Sign:

Tegn. av: IS

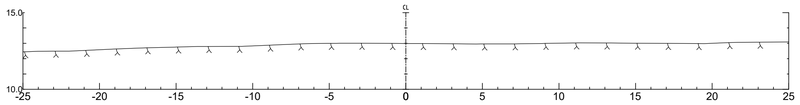
MÅLESTOKK:
Hor. 1:200, A1
Vert.

O.nr.: 1437.001

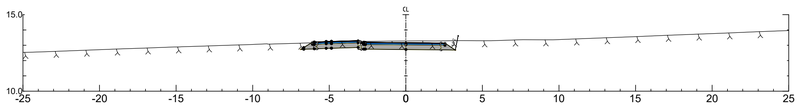
Tegn.nr: L01

Rev.: A

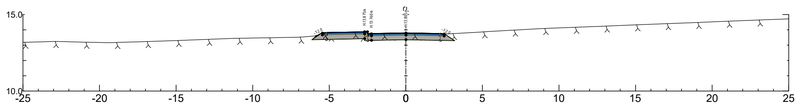
Toresvei
Pel nr 0 - Skala 1:200



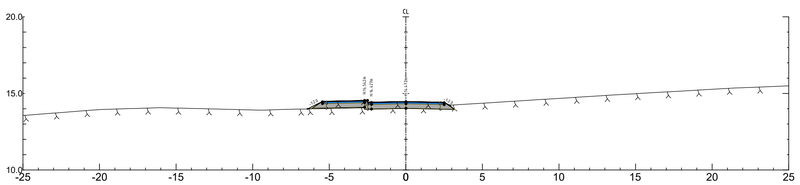
Toresvei
Pel nr 10 - Skala 1:200



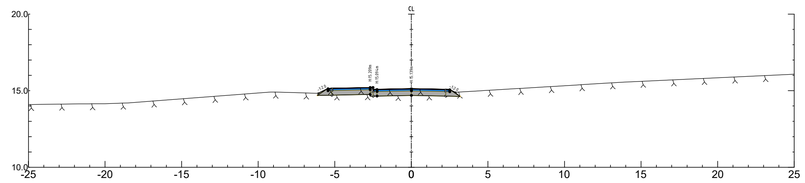
Toresvei
Pel nr 20 - Skala 1:200



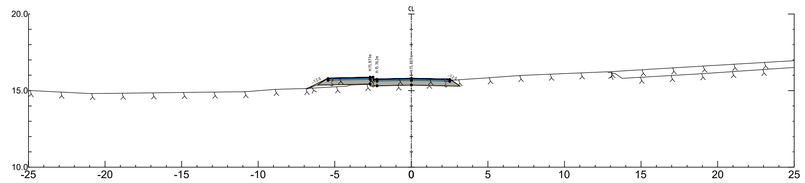
Toresvei
Pel nr 30 - Skala 1:200



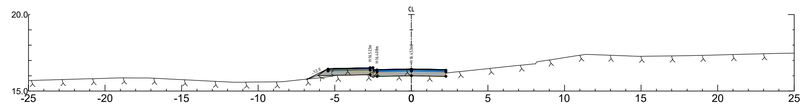
Toresvei
Pel nr 40 - Skala 1:200



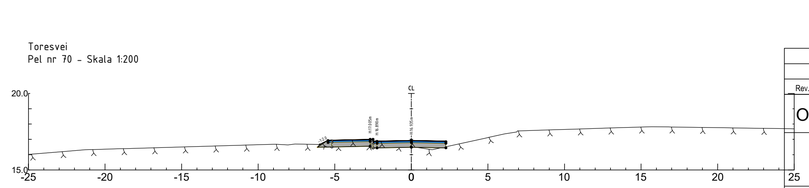
Toresvei
Pel nr 50 - Skala 1:200



Toresvei
Pel nr 60 - Skala 1:200



Toresvei
Pel nr 70 - Skala 1:200



Rev.	Endring-erstatning	Dato	Sign.

Odd Amundsen

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Dato:	21.02.23
Saksb:	
Sign:	
Tegn. av: IS	

Kryss Fv 107 Torsnesveien

DELPARSELL: Toresvei

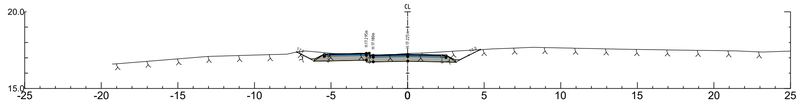
MÅLESTOKK:
Hor. 1:200, A1
Vert.

O.nr.: 1437.001

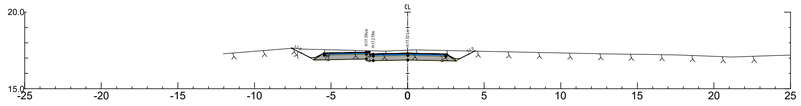
BYGGEPLAN : Tverrprofiler Toresvei 0-70

Tegn.nr: U01 Rev.

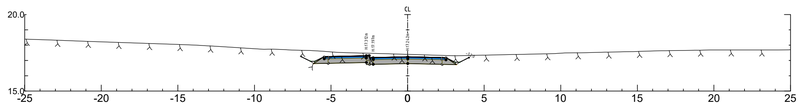
Toresvei
Pel nr 80 - Skala 1:200



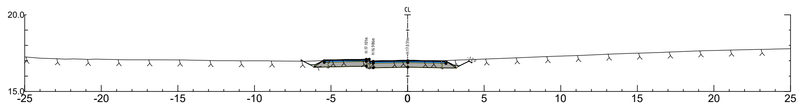
Toresvei
Pel nr 90 - Skala 1:200



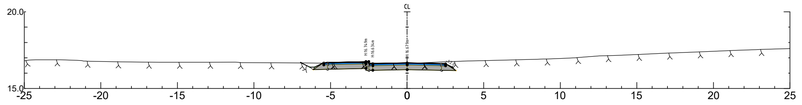
Toresvei
Pel nr 100 - Skala 1:200



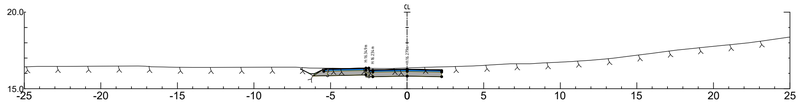
Toresvei
Pel nr 110 - Skala 1:200



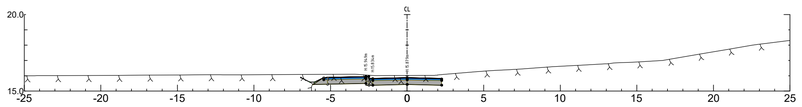
Toresvei
Pel nr 120 - Skala 1:200



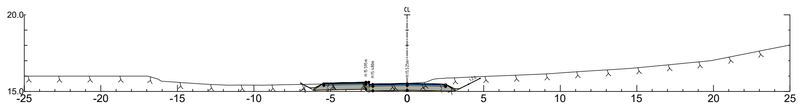
Toresvei
Pel nr 130 - Skala 1:200



Toresvei
Pel nr 140 - Skala 1:200



Toresvei
Pel nr 149 - Skala 1:200



Rev.	Endring-erstatning	Dato	Sign.

Odd Amundsen

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Dato: 21.02.23
Saksb:
Sign:
Tegn. av: IS

Kryss Fv 107 Torsnesveien
DELPARSELL: Toresvei

MÅLESTOKK:
Hor. 1:200, A1
Vert.

O.nr.: 1437.001

BYGGEPLAN : Tverrprofiler Toresvei 80-149

Tegn.nr: U02

Rev.

RAPPORT

Detaljregulering Toresvei

OPPDRAGSGIVER

Odd Amundsen

EMNE

Mobilitetsplan

DATO / REVISJON: 19. mars 2026 / 01

DOKUMENTKODE: 10229305-01-PLAN-RAP-003

Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Detaljregulering Toresvei**	DOKUMENTKODE	10229305-01-PLAN-RAP-003
EMNE	Mobilitetsplan	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Odd Amundsen**	OPPDRAGSLEDER	Kine Marie Bangsund
KONTAKTPERSON	Odd Amundsen	UTARBEIDET AV	Kine Marie Bangsund
		ANSVARLIG ENHET	10111033 Veg, areal og landskap

SAMMENDRAG

Bakgrunnen for at Fredrikstad kommune stiller krav om en mobilitetsplan er målet om 0-vekst i personbiltrafikken. For å kunne endre reisemiddelfordelingen må en gjøre det enklere å velge andre alternativer enn personbil. Mobilitetsplanen omhandler tilgjengelighet til og i planområdet.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av et nytt boligområde med småhusbebyggelse i Torsnes i Fredrikstad kommune. Planområdet ligger ved Veel tettsted i Torsnes, i Fredrikstad kommune. Området grenser til Torsnesveien i vest og sør, Toresvei i nord og landbruksområder i øst, og er på ca. 37 daa. Atkomst til området skjer via Toresvei. Kollektivtilbudet er begrenset, og det er ikke sammenhengende gang- og sykkelveier til Torsnes.

Toresvei fungerer i dag som skolevei og vil videreføres gjennom planarbeidet. Det vil bli regulert interne lekeområder og grønnstruktur og fra de interne lekeområdene ligger det til rette for etablering av snarvei i retning skolen. I planen legges det opp til å etablere fortau langs Toresvei fra Torsnesveien til skytterhuset, samtidig som veien reguleres som en A2-vei (atkomstvei) iht. Fredrikstad kommune sin veinorm.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt som et av boligområdene for vedlikeholdsutbygging i Torsnes lokalsenter. Selv om utbyggingen vil medføre noe mer biltrafikk, er det i planforslaget lagt opp til tiltak som gjør at beboerne har mulighet til å gjøre mange av de daglige turene uten bil.

En forbedring av frekvens på kollektivtilbudet vil kunne endre reisemiddelvalg, men dette ligger utenfor planens virkemidler. Utvikling av flere boligområder ved Veel tettsted vil kunne bidra til å øke kundegrunnlaget for kollektivdekningen.

Framtidig reisemiddelfordeling for området antas å fordele seg på samme måte som i dagens reisevaneundersøkelse.

01	19.03.2026	Oppdatert etter oppdatert planforslag.	Kine M. Bangsund	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund
00	05.07.2023	Første versjon	Kine M. Bangsund	Kjersti L. Løvik	Kine M. Bangsund
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Bakgrunn 5
1.1 Bakgrunn for krav om utarbeidelse av mobilitetsplan 5
2 Dagens situasjon 5
2.1 Områdets beliggenhet og arealbruk 5
2.2 Tilgjengelighet til og i området 6
2.2.1 Kollektivtilbud 7
2.2.2 Gange og sykkel 8
2.2.3 Biltrafikk 10
3 Planforslaget 11
3.1 Planforslagets trafikkgenerering 12
3.1.1 Estimert turproduksjon 13
3.1.2 Estimert reisemiddelfordeling 14
3.1.3 Antatt fremtidig reisemiddelfordeling 14
4 Tiltak for å øke andel miljøvennlig transport 15
5 Konklusjon 15
6 Referanser 16

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for krav om utarbeidelse av mobilitetsplan

Fredrikstad kommune stiller krav til at det skal utarbeides en mobilitetsplan som grunnlag for reguleringsplaner som fremmes. Kravet er forankret i kommuneplanens arealdel 2023-2035, bestemmelse 15.2:

«Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1.000 kvm BRA, eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser, skal det utarbeides mobilitetsplan. Planen skal analysere muligheter for minst bilavhengighet. Planen skal vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy.»

Bakgrunnen for at Fredrikstad kommune stiller krav om en mobilitetsplan er målet om 0-vekst i personbiltrafikken. Dagens reisemiddelfordeling i Nedre Glomma er 3% sykkel, 17% gange, 5% kollektivtrafikk, 62% bilfører, 11% bilpassasjer og 2% MC/annet [3]. For å kunne endre reisemiddelfordelingen må en gjøre det enklere å velge andre alternativer enn personbil.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet og denne er benyttet som grunnlag for mobilitetsplanen.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av et nytt boligområde med småhusbebyggelse i Torsnes i Fredrikstad kommune. Ny kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune ble vedtatt 15.06.2023. Her er det aktuelle planområdet markert som felt «B36» – framtidig boligområde. Område B36 består av eiendommene gbnr. 679/2, 111, 152 og festetomten gbnr. 679/2/13. Av dette er det grunneiendommen gbnr. 679/2 som er aktuell å bebygge. De eksisterende boligene inngår i planforslaget for å få en helhetlig plan for området.

2 Dagens situasjon

2.1 Områdets beliggenhet og arealbruk

Planområdet ligger ved Veel tettsted i Torsnes, i Fredrikstad kommune. Området grenser til Torsnesveien i vest og sør, Toresvei i nord og landbruksområder i øst, og er på ca. 37 daa.

Figur 2-1: Planområdet markert med rød sirkel, like vest for Torsnes skole. Torsnes ligger ca. 8 km fra Fredrikstad sentrum (kartkilde: kart.finn.no) [2].

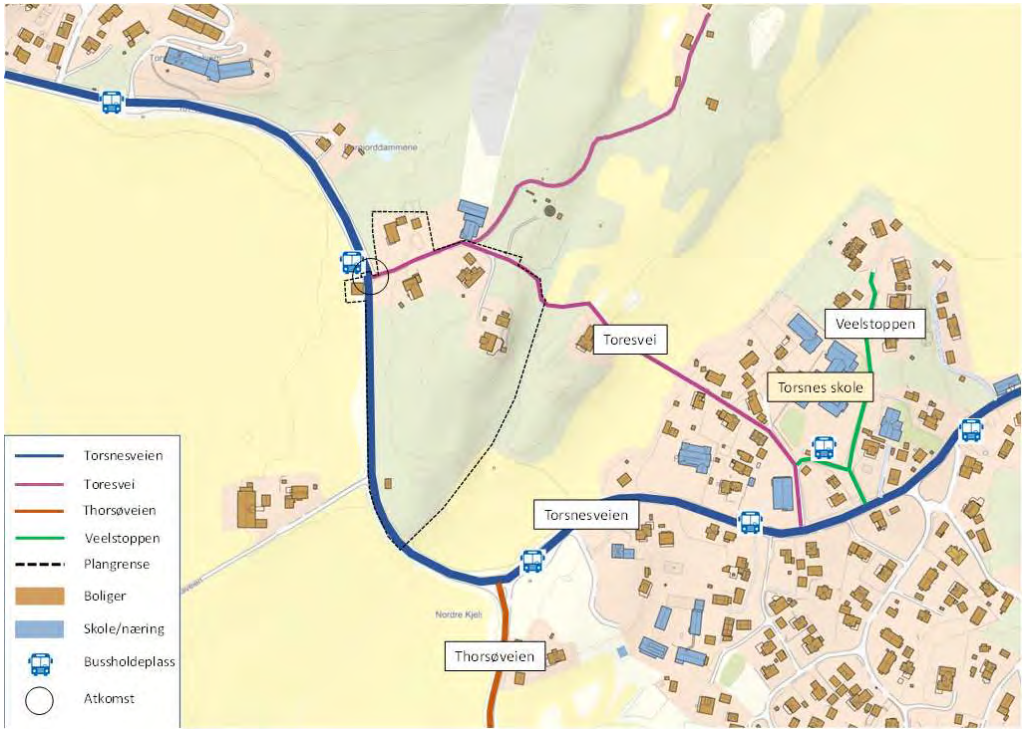
Planområdet er uregulert og er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel [1]. Området består av spredt boligbebyggelse og blandingsskog på grunnlendt mark. Rett østenfor ligger Veel tettsted hvor barneskole, barnehage og nærbutikk er lokalisert. Arbeidsplasser og videregående skole for beboerne vil i hovedsak ligge utenfor lokalsamfunnet, og vil generere noe biltrafikk. Torsnesveien passerer planområdet, og i rushperioder er bilstøyen merkbar.

2.2 Tilgjengelighet til og i området

Atkomst til området skjer via Toresvei (markert med svart sirkel i figur 2-2). Toresvei fungerer i dag som skolevei.

Figur 2-2 viser at området rundt har blandede funksjoner med både boliger (småhus/eneboliger), skole, barnehager, fritidslokaler og næring, i tillegg til et skytterhus like nord for plangrensen.

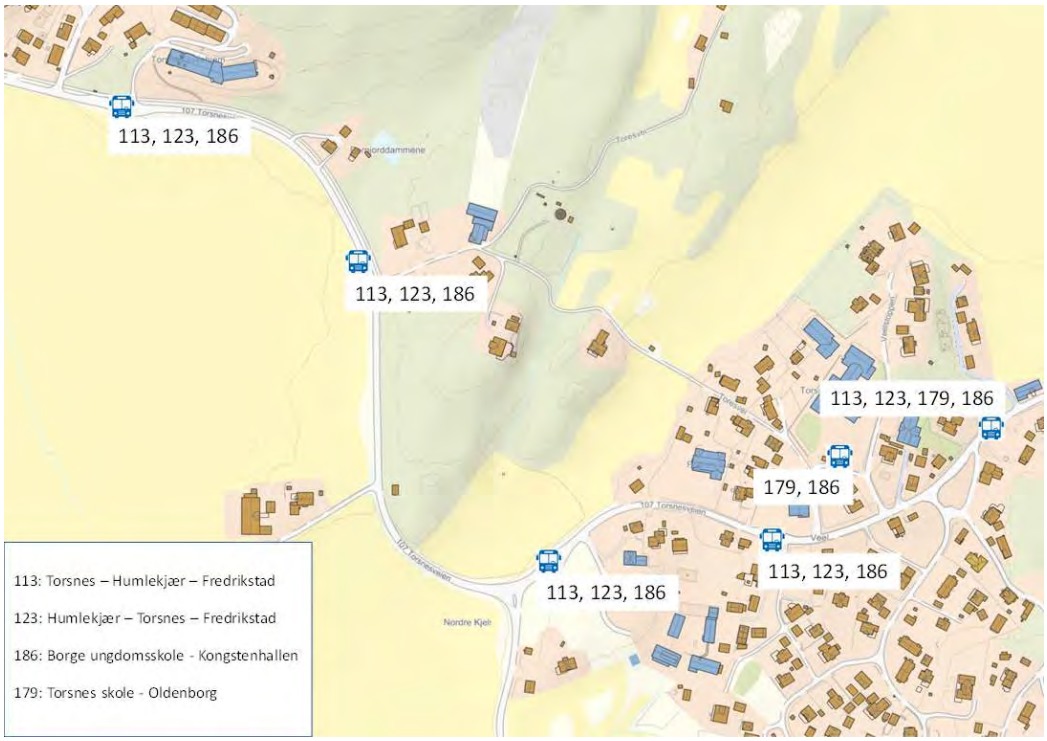
De fleste servicetilbud som etterspørres i hverdagen finnes i nærområdet, men arbeidsplasser og videregående skole er utenfor gang-/sykkelavstand [2].



Figur 2-2: Gatenett og funksjon. Plangrensen (svart stiplet linje) er et foreløpig forslag (kartkilde: kilden.nibio.no) [2].

2.2.1 Kollektivtilbud

Figur 2-3 viser at Torsnesveien er godt dekket med bussholdeplasser med korte avstander mellom holdeplassene. Rutebusstilbudet har derimot begrenset med avganger.



Figur 2-3: Busslinjer tilknyttet Torsnes (kilde: Entur) [2]

Følgende busslinjer kjører til og fra Torsnes:

Tabell 1: Busslinjer til og fra planområdet.

Linje	Avganger	Kommentar
113: Torsnes – Humlekjær – Fredrikstad	Ukedager: 6 Lørdag: 4	Reisetid Fredrikstad til Torsnes: 15 min
123: Humlekjær – Torsnes – Fredrikstad	Ukedager: 6 Lørdag: 4	Reisetid Fredrikstad til Torsnes: 35 min
186: Borge ungdomsskole – Kongstenhallen	Mandag, tirsdag, torsdag og fredag: 1 Opererer ikke øvrige dager	Skolerute
179: Torsnes skole – Oldenborg	Mandag, tirsdag, torsdag og fredag: 1 Opererer ikke øvrige dager	Skolerute

Både linje 113 og 123 starter og slutter i Fredrikstad sentrum. Skolerutene 179 og 186 kjører kun 1 gang om dagen hver mandag, tirsdag, torsdag og fredag. Rutene opererer ikke de øvrige dagene. Det er kun rute 179 og 186 som benytter holdeplassen på Torsnes skole. Øvrige ruter kjører via Torsnes samvirkelag bussholdeplass, som ligger 120 m fra Torsnes skole holdeplass. Samtlige linjer kjører via Torsø herregård, Roppestad, Nes og tilbake på Torsnesveien [2].

2.2.2 Gange og sykkel

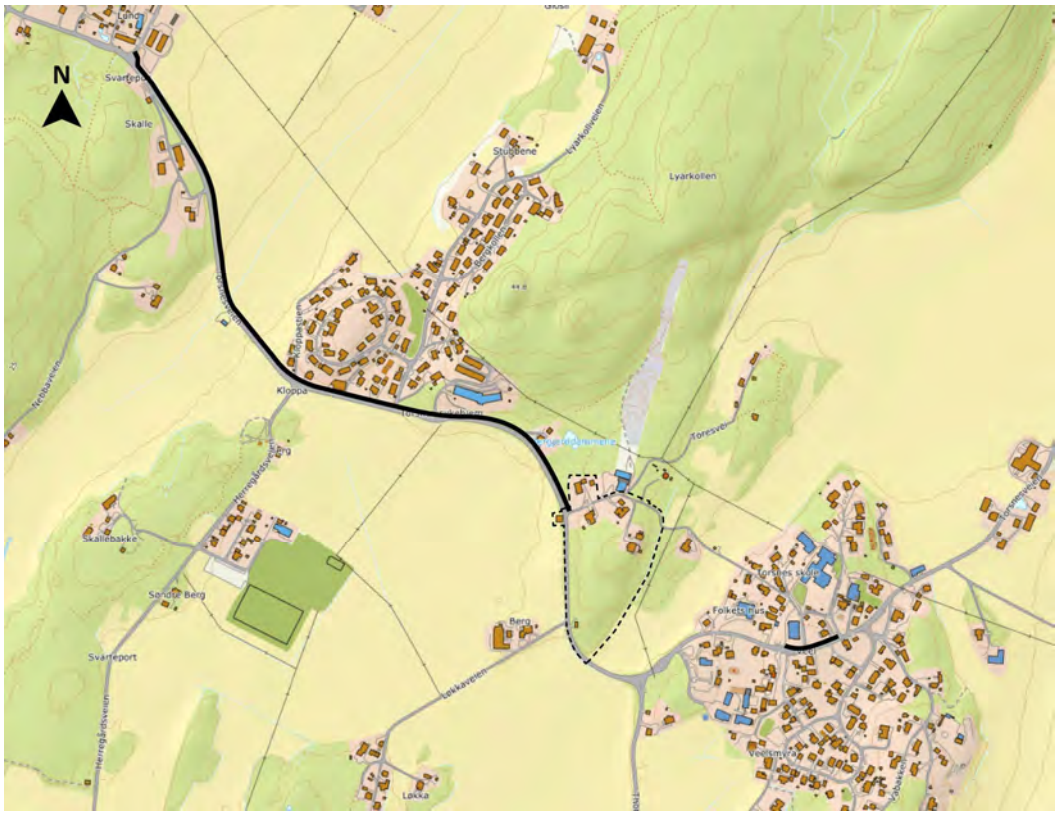
Det er generelt sett få gang- og sykkelveier langs fylkesveiene og kommunale veier i Torsnes. Torsnesveien er en del av rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad». Det er vurdert at det er behov for tiltak på veien, men dette er ikke prioritert i plan for hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad [7].

Det er tilrettelagt for gang- og sykkelvei på Torsnesveien fra Berjmannsveien fram til krysset ved Toresvei, og et lite stykke fra Prix-bygget til krysset inn til Veelstoppen. Omtrent 100 m vest for Prix-bygget er det derimot varslet med skilt 142 «Barn», som varsler om barn som ferdes eller oppholder seg på området i forbindelse med skole, barnehage o.l.

Mot Fredrikstad sentrum er det gang- og sykkelveier fra krysset ved RV 22 og mot gamlebyen, hvor man kan ta byfergene inn til sentrum og langs Glomma.

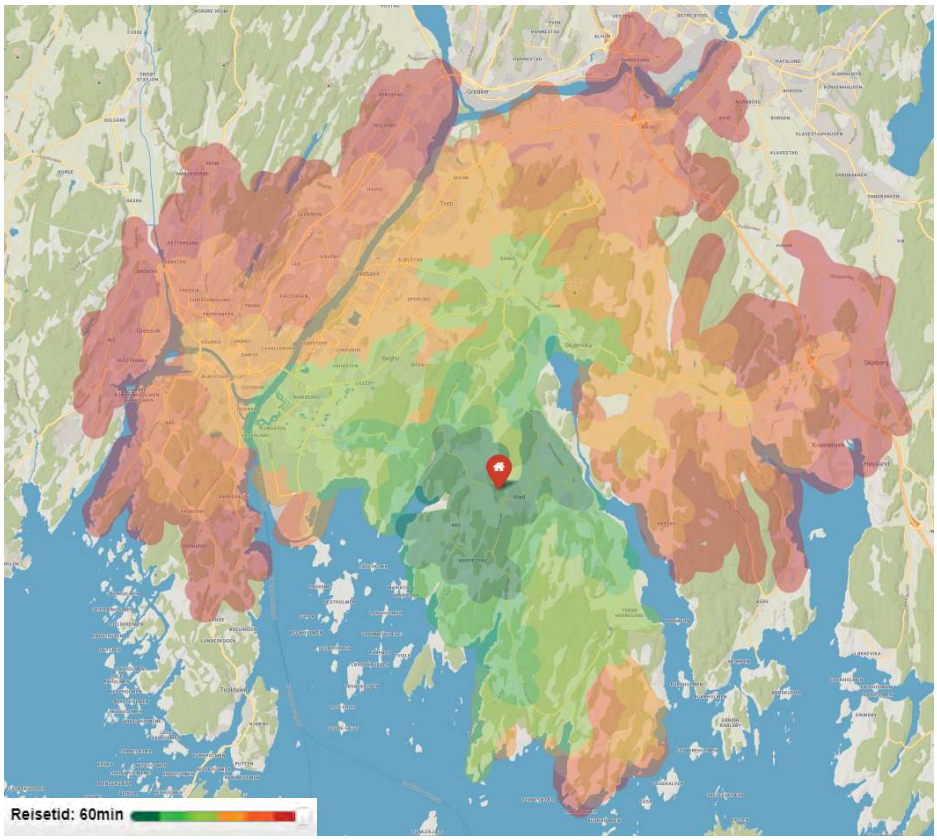
Toresvei fungerer i dag som skolevei. Veien er smal og tilknyttet boliger. Her er det ingen tilrettelegging for myke trafikanter, slik at skolebarna må gå i kjørebanen med øvrig trafikk.

På sørsiden av Torsnesveien er det ingen oppmerket gangfelt eller kryssingsmulighet for myke trafikanter som går av bussholdeplassen, i tillegg til manglende fortau. Strekningen har derimot fartsgrense 40 km/t og forvarslet med fareskilt for fartshump, slik at strekningen kan anses å ha tilstrekkelig med fartsdempende tiltak.



Figur 2-4: Kartet viser eksisterende gang- og sykkelveier, markert med svart strek, i nærheten av planområdet.

Det er ca. 8 km inn til Fredrikstad sentrum. Figur 2-5 viser at det tar mellom 30 og 40 minutter å sykle inn til sentrum. I tillegg viser kartet at det er gangavstand til Veel tettsted.



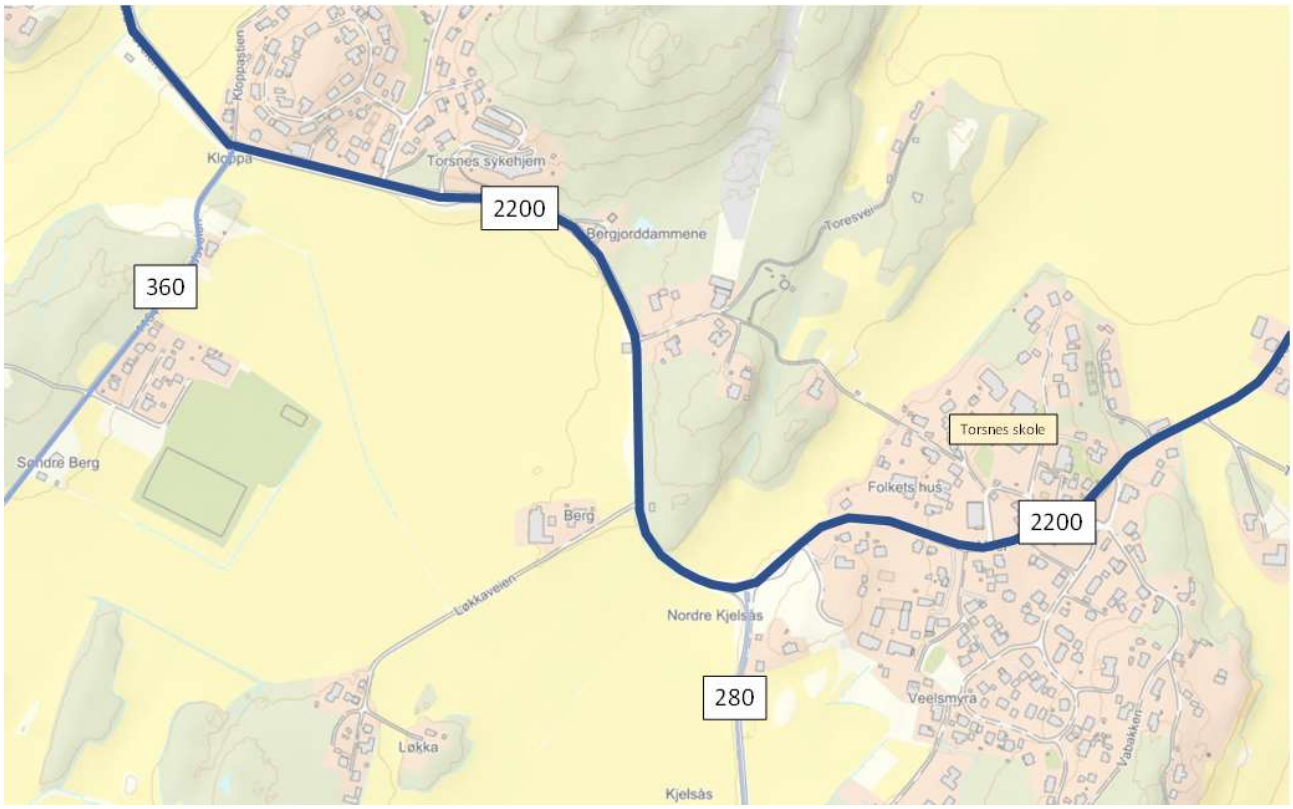
Figur 2-5: Illustrasjonen viser reisetiden for sykkel fra planområdet ved medium hastighet (17 km/t) [6].

2.2.3 Biltrafikk

Figur 2-6 viser ÅDT for dagens Torsnesveien, Herregårdsveien og Thorsøveien. Følgende tall er registrert med registreringsår oppgitt i parentes:

- Torsnesveien (2021):
  - ÅDT: 2200
  - Andel tunge kjøretøy: 5 %
- Herregårdsveien (2021):
  - ÅDT: 360
  - Andel tunge kjøretøy: 5 %
- Thorsøveien (2021):
  - ÅDT: 280
  - Andel tunge kjøretøy: 8 %

Da reising til og fra Fredrikstad sentrum via Torsnesveien er det korteste og raskeste alternativet, samler Torsnesveien høyere trafikkmengder enn de øvrige veiene. I tillegg trafikkerer rutebussene på Torsnesveien og boliger og servicetilbud i lokalsamfunnet er stort sett plassert langs denne veien, som gir en høyere ÅDT [2].



Figur 2-6: ÅDT fra 2021 for dagens Torsnesveien, Herregårdsveien og Thorsøveien (kilde: vegkart.no) [2].

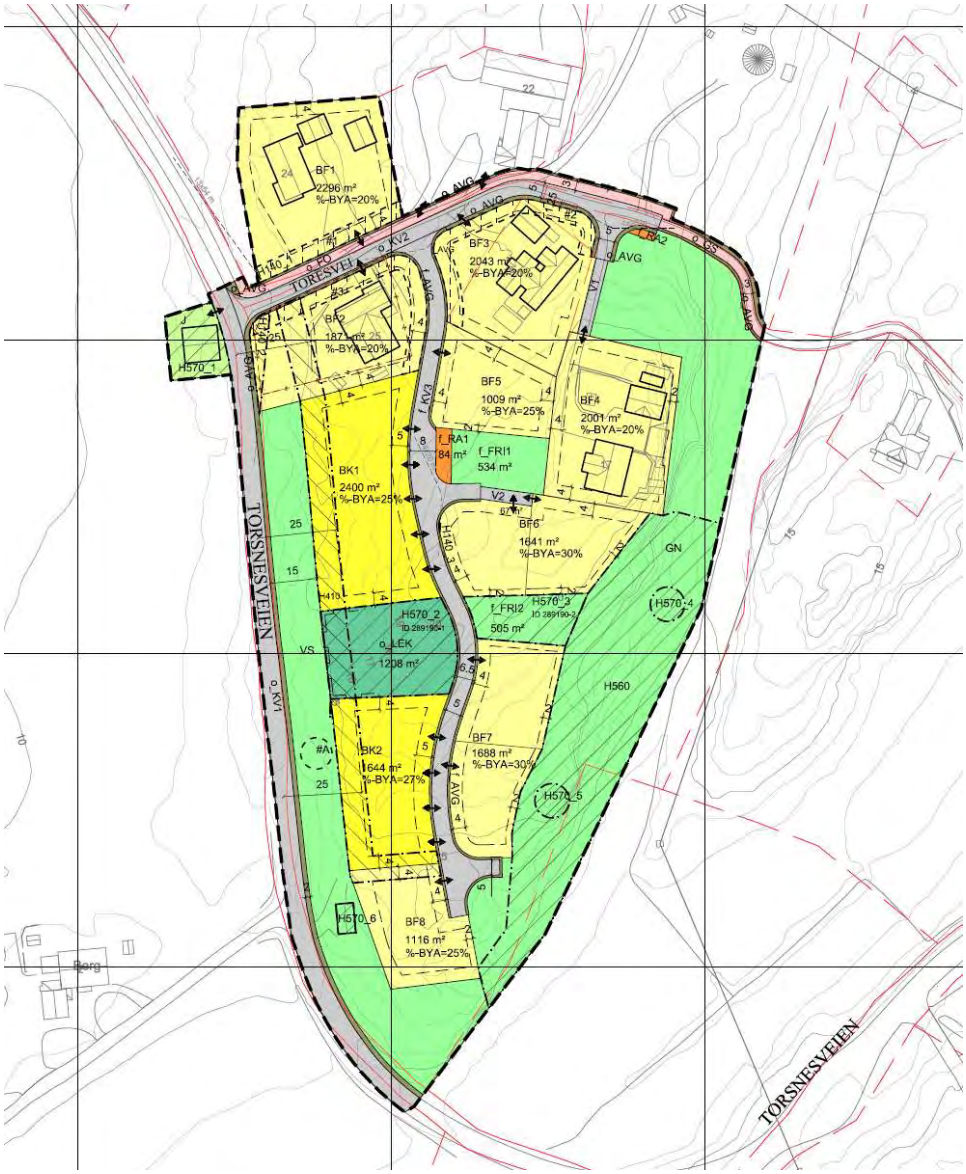
3 Planforslaget

Planforslaget omfatter et nytt boligområde med småhusbebyggelse på ca. 37 daa. Det planlegges 15 enheter i en kombinasjon av kjede-/rekkehus, og eneboliger med mulighet for utleiedel. Planen gir mulighet for å oppføre varierte boligtyper for mennesker i ulik livssituasjon. Bebyggelsen planlegges med høy boligkvalitet med gjennomarbeidet arkitektur og planløsninger, og gode felles uterom med optimale solforhold og flott utsikt.

Den framtidige utbyggingen i området vil framstå som en utvidelse av eksisterende bebyggelse.

Det vil bli regulert interne lekeområder og grønnstruktur, med etablering av snarvei i retning skolen fra de interne lekeområdene.

Toresvei fungerer i dag som skolevei. Denne funksjonen vil videreføres gjennom planarbeidet. Det vil bli regulert interne lekeområder og grønnstruktur. Fra de interne lekeområdene ligger det til rette for etablering av snarvei i retning skolen. I planen legges det opp til å etablere fortau langs Toresvei fra Torsnesveien til skytterhuset, samtidig som veien reguleres som en A2-vei (atkomstvei) iht. Fredrikstad kommune sin veinorm. Dermed reduseres den dimensjonerende farten fra 50 km/t til 30 km/t iht. veinormen.



Figur 3-1: Forslag til plankart, datert 18.03.26.

Figur 3-2: Illustrasjonsplan, datert 09.03.2026.

3.1 Planforslagets trafikkgenerering

Planområdet er stort sett ubebygd. Trafikken som eksisterende bebyggelse genererer forventes derfor å være ubetydelig sammenliknet med de 25 boenhetene som kommer i framtidig situasjon.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse hvor de trafikale konsekvensene av planforslaget er vurdert [2]. Trafikkanalysen tar for seg dagens trafikksituasjon og endringer i trafikktall som følge av utbyggingen planen legger opp til, vurdering av trafikkavviklingen på eksisterende veinett etter utbyggingen og vurderer trafikksikkerheten i området og konsekvenser for skoleveien langs planområdet.

Med de forutsetninger som er lagt til grunn viser beregningene at en utbygging i henhold til planforslaget vil generere ca. 125 bilturer pr. døgn. Det er da lagt til grunn at det vil gjennomføres 5,0 bilturer pr. dag. Det forventes likevel ingen utfordringer med tanke på trafikkavviklingen, da trafikkmengden på eksisterende veinett allerede er relativt lav og planlagt utbygging kun gir en liten økning i trafikk [2].

3.1.1 Estimert turproduksjon

Ulike formål genererer ulikt antall turer pr. areal. Begrepet «turproduksjon» omfatter summen av alle turer ut og inn av et område. En reise hjemmefra til jobben om morgenen med retur hjem om ettermiddagen er to turer.

Det skilles mellom personturer og bilturer. Turproduksjon i mobilitetsplanen handler om personturer, det vil si alle turer generert av brukere av området på alle typer reisemiddel. For å estimere turproduksjon ut fra antatte formål tar vi utgangspunkt i erfaringstall.

Nasjonal transportplan har en ambisiøs målsetting om at det ikke skal forekomme biltrafikkvekst i byområdene. Selv om antall personturer øker som følge av befolkningsvekst, skal det totale antall bilturer ikke overstige tallene fra 2012. Det vil si at prosentandelen for bilførere og bilpassasjerer må ned for hele regionen, turer utført med mer miljøvennlige reisemiddel må opp.

Selv om antall bilturer i regionen ikke skal øke, er det ikke realistisk å planlegge nye utbyggingsområder helt uten biltrafikk. Det forventes likevel at nye planområder vil skape lavere bilandel enn eksisterende områder.

For dette arbeidet er Statens vegvesens håndbok V713 Trafikkberegninger 16 lagt til grunn. Disse erfaringstallene er av noe eldre dato, men gir en indikasjon på turproduksjon.

AREALBRUK	ENHET	TURPRODUKSJON		
		Person-turer	Bil turer	Variasjons-område
BOLIG - eget eller andres hjem	pr. bolig		3.5	2.5 - 5.0
	pr. person		1.0	0.5 - 1.5
	pr. bolig	9.0		7 - 12
	pr. person	3.0		2 - 4

Figur 3-3: Utklipp fra tabell. Estimerte personturer og bilturer pr. døgn basert på erfaringstall (kilde: Statens vegvesens håndbok V713).

I planforslaget legges det til rette for etablering av 20-25 boenheter, med varierende størrelser. For beregning av turproduksjon legges det høyeste mulige utbyggingspotensialet til grunn. I og med at det planlegges for eneboliger, rekkehus og leiligheter her legger vi oss noe under gjennomsnittlig personturer, med en turproduksjon per boenhet på 8 turer per dag.

Tabell 2: Estimert turproduksjon for Toresvei

	Antall personer (2,13 pr. bolig)	Snitt turer/person pr dag ut av hjemmet	Turer pr. døgn
Bolig	25	8	200

3.1.2 Estimert reisemiddelfordeling

Tabellen under viser estimert reisemiddelfordeling, basert på Reisevaneundersøkelsen RVU 2022 [3], og viser tall for Nedre Glomma-regionen. Dersom totalt antall turer per dag fordeles på de ulike reisemidlene får vi en fordeling som under.

Tabell 3: Reisemiddelfordeling for Nedre Glomma iht. Den nasjonale reisevaneundersøkelsen 2021

Reisemiddel	RVU 2021	Estimerte antall turer pr. døgn
Til fots	17%	34
Sykkel	3%	6
Kollektivtransport	5%	10
Bil (fører)	62%	124
Bil (passasjer)	11%	22
Annet	2%	4
Totalt	100%	200

Denne tabellen viser hvordan turproduksjonen og fordeling av reisene på ulike reisemidler fra et område kan bli, uten å ta hensyn til tiltak i forbindelse med nullvekstmålet; som parkeringsrestriksjoner, tilgangen på kollektivtilbud, gang- sykkelveier og avstand fra utbyggingsområdet til sentrale målpunkt.

3.1.3 Antatt fremtidig reisemiddelfordeling

I forbindelse med grunnlag for forhandling om byvekstavtaler utførte Statens vegvesen i 2017 byutredninger for de åtte største byområdene i Norge. Byutredningen har belyst virkemidler og tilhørende kostnader som må til for at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtrafikk, sykling og gåing, også kalt nullvekstmålet. Byutredningen har synliggjort flere ulike måter å nå nullvekstmålet på, men konkluderer ikke med én klar anbefaling.

For å oppnå nullvekstmålet er det helt nødvendig at reisemiddelfordelingen endrer seg. Siden befolkningen øker, og veksten skal tas med andre reisemidler enn bil, må fordelingen også relativt sett endre seg.

Planområdet ligger utenfor gang-/sykkelavstand fra arbeidsplasser og videregående skole og kollektivdekningen er begrenset. Utvikling av flere boligområder ved Veel tettsted vil kunne bidra til å øke kundegrunnlaget for kollektivdekningen.

Området er imidlertid lokalisert ved et av kommunens lokalsenter, og viktige målpunkt i hverdagen som dagligvarehandel, skole og barnehage ligger i gangavstand.

Fredrikstad har som mål å ha en sykkelandel på 12 prosent innen 2030 [5]. Med bakgrunn i at det ikke er sammenhengende gang- og sykkelveinett ut til Torsnes, er det ikke grunn til å tro at dette målet vil kunne nås i dette området.

Planområdets beliggenhet ved Torsnesveien tilsier at en del av reisene til og fra området vil bli tatt med personbil, men siden det kun er snakk om inntil 25 boenheter her vil ikke utbyggingen medføre en stor økning i trafikkbelastningen på eksisterende veinett.

Tallene fra reisevaneundersøkelsen i Nedre Glomma viser at det i dag er en relativt høy andel som bruker bil som reisemiddel [3]. Kollektivandelen er i dag også lav, men dette kan trolig skyldes et begrenset tilbud i distriktene.

Nærhet til dagligvarehandel, skole og barnehage i tettstedet vil gjøre at beboere har mulighet til å gjøre mange av de daglige turene uten bil.

Framtidig reisemiddelfordeling for området antas å fordele seg på samme måte som i dagens reisevaneundersøkelse (tabell 3).

4 Tiltak for å øke andel miljøvennlig transport

Under følger en kort redegjørelse for hvilke tiltak som legges inn i planen som kan bidra til å øke andelen miljøvennlig transport.

- Parkeringsbegrensning: Med bakgrunn i at området allerede ligger langt unna viktige målpunkter som arbeidsplasser og skoler, samt at kollektivtilbudet har begrensede avganger vil en stor andel fortsatt være avhengig av bil. Kommuneplanens krav til minimum og maksimum parkering legges til grunn for bebyggelsen.
- Trygge gang- og sykkelveier og snarveier: Planen legger opp til å videreføre eksisterende skolevei og regulerer deler av den til gang/sykkelvei og fortau. Det reguleres også inn fortau langs Toresvei som forbinder eksisterende snarvei med eksisterende gang-sykkelvei lags Torsnesveien. Ved at Toresvei reguleres til en A2 adkomstvei etter kommunens veinorm bidrar det til å øke sikkerheten på veien betraktelig.
- Parkeringsplasser for sykkel under tak, og nærmest mulig inngangen: Det stilles i reguleringsbestemmelsene krav til sykkelparkering etter kommuneplanens krav.
- Logiske og attraktive adkomster og gangveier til kollektivholdeplassene: Det legges opp til at nye interne veier og nytt fortau sikrer logiske og attraktive adkomster og gangveier til eksisterende kollektivholdeplasser.
- Ved etablering av fortau langs Toresvei sikrer planen en hensiktsmessig forbindelse mellom planlagt bebyggelse og tilliggende gang- og sykkelveger.

En økt frekvens på kollektivtilbudet vil kunne bidra til å endre reisemiddelvalg, men dette ligger utenfor planens virkemidler.

5 Konklusjon

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt som et av boligområdene for vedlikeholdsutbygging i Torsnes lokalsenter. Selv om utbyggingen vil medføre noe mer biltrafikk, er det i planen lagt til rette for at mange av de daglige turene kan gjøres uten bil.

Forbedring av frekvens på kollektivtilbudet vil kunne endre reisemiddelvalg, men dette ligger utenfor planens virkemidler. Utvikling av flere boligområder ved Veel tettsted vil bidra til å øke kundegrunnlaget for framtidig kollektivbetjening av Torsnes.

Framtidig reisemiddelfordeling for området antas å fordele seg på samme måte som den gjør i dag for Nedre Glomma.

6 Referanser

[1] Fredrikstad kommune 2023. Kommuneplanens arealdel, datert 15. juni 2023.
[2] Multiconsult Norge AS, 2023. Trafikkanalyse, datert 30. juni 2023.
[3] Opinion AS, 2022. Reisevaner i de 8 største byområdene 2021 – Nasjonal reisevaneundersøkelse (RVU), datert 30. juni 2022.
[4] Statens vegvesen Region øst, 2014. Håndbok V713 Trafikkberegninger, 2014
[5] Syklistenes landsforening: https://syklistforeningen.no/aktuelt/syklende-mote-i-den-framtidige-sykkelbyen/
[6] www.sykledit.no, hentet 05.07.23.
[7] Bypakke Nedre Glomma, 2017. Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad, datert 28. april 2017.

NOTAT

RPR.no
Rieber Prosjekt AS

Til: Odd Amundsen
Fra: Rieber Prosjekt AS, v/ Dag Rieber
Dato: 15. november 2024
Emne: Støy fra Torsnes skytterlags bane, og mulige tiltak

1 Bakgrunn

Det pågår arbeid med reguleringsplan for utbygging av boliger like ved Torsnes skytterlags riflebene. I den forbindelse må støy fra skytebanen vurderes opp mot aktuelle grenseverdier for støy ved nye boliger. Dette notatet tar for seg dagens støysituasjon og tiltak som kan være aktuelle for å tilfredsstille støykravene. Det er utført beregninger av støy ved hjelp av gjeldende beregningsmetode. I tillegg er det utført målinger av støy for å avdekke graden av refleksjonsstøy og standplassens støydemping.

Figur 1 Nordre del av illustrasjonsplanen (utarbeidet av Multiconsult). Skytebanen helt øverst i midten av kartutsnittet.

2 Dagens grenseverdier for støy

Klima- og miljødepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021» har grenser for støy fra ulike støykilder. Retningslinjen opererer med gul og rød støysone, der gul støysone tilsvarer grensen for støy fra støyende virksomhet til ny støyfølsom bebyggelse.

Støygrensene i T-1442/2021 er som følger:

	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
Støykilde	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07
Skytebaner	L_{den} 35 L_{AFmax} 65	Aktivitet bør ikke foregå	L_{den} 45 L_{AFmax} 75	Aktivitet bør ikke foregå

Tabell 1 Støysonegrenser i T-1442/2021

For skytebaner der det skytes mindre enn 20 000 skudd årlig, og det er skyting inntil to dager i uka, kan grensene for maksimalt støynivå heves med 5 dB. Ved slike baner vil aldri støygrensen for L_{den} komme til anvendelse. Skyting med rifle kaliber .22 LR har typisk rundt 30 dB lavere støynivå enn støy fra grovkalibret skyting. På riflebaner der det skytes med grovkalibret rifle er det derfor vanlig å unnta skyting med rifle kaliber .22 LR fra skytetids- og antallsbegrensningene.

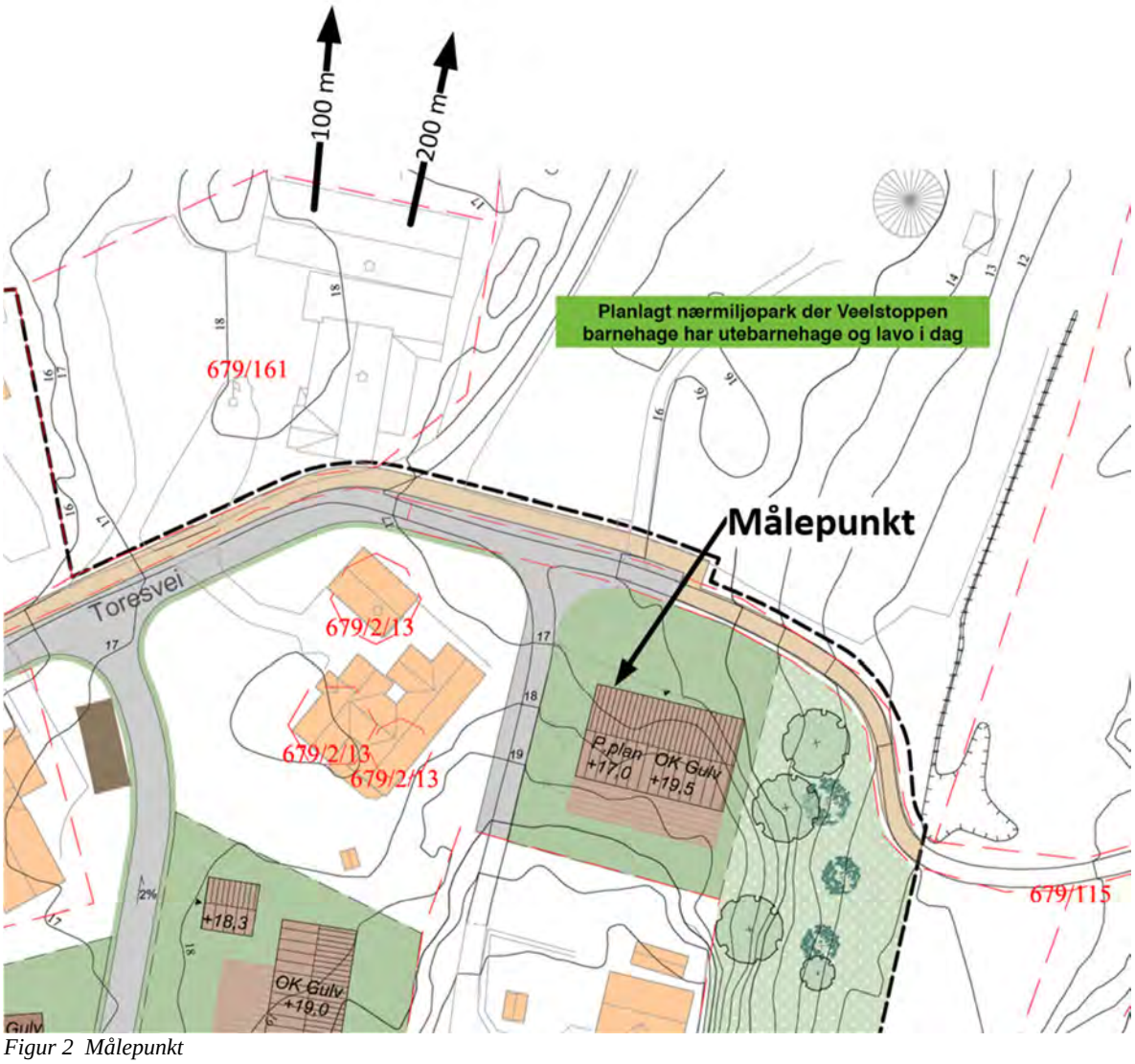
L_{den} er A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB ekstra tillegg på natt / kveld. Tidspunktene for de ulike periodene er dag: 07-19, kveld: 19-23 og natt: 23-07. L_{den} er nærmere definert i EUs rammedirektiv for støy, og periodeinndelingene er i tråd med anbefalingene her. L_{den}-nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år.

L_{AFmax} er maksimalt støynivå målt med tidskonstant «Fast» (125ms).
Maksimalt støynivå er en form for statistisk maksimalnivå, som kan forventes å måle ved fysiske målinger under gitte værforhold som gir god lydforplantning. Fysiske målinger skal utføres for 20 enkeltskudd i 2 serier à 10 skudd. De 5 høyeste og 5 laveste verdiene strykes før de gjenstående verdiene midles. Under de fleste forhold måles lavere nivåer enn det som beregnes, men det vil også være situasjoner der den målte støyen blir høyere enn beregnet. På grunn av store variasjoner i måleresultater, og det faktum at målinger er svært tidkrevende, angir veilederen til T-1442 at støyvurderinger primært skal baseres på beregninger.

3 Målinger av skytestøy

3.1 Valg av målepunkt

Det ble den 13/11-2024 foretatt målinger av skytestøy fra skytebanen. Målingene ble foretatt i høyde 1,7 meter over bakken, der fasaden til den planlagte firemannsboligen nærmest skytebanen er vist på illustrasjonsplanen. Målepunktet ble valgt fordi innledende støyberegninger har vist at den aktuelle firemannsboligen vil være den boligen som er utsatt for høyest støy av de planlagte nye boligene. Innledende støyberegninger viser også at støynivået fra skytebanen vil være tilnærmet likt i 1. og 2. etasje i denne boligen.



Figur 2 Målepunkt

3.2 Værforhold

Under målingene var det sol, tilnærmet vindstille og en temperatur på 9 °C. Dette er ideelle forhold for måling av skytestøy på kort avstand, når skytestøyen inneholder både direktelyd og reflektert lyd.

3.3 Målinger

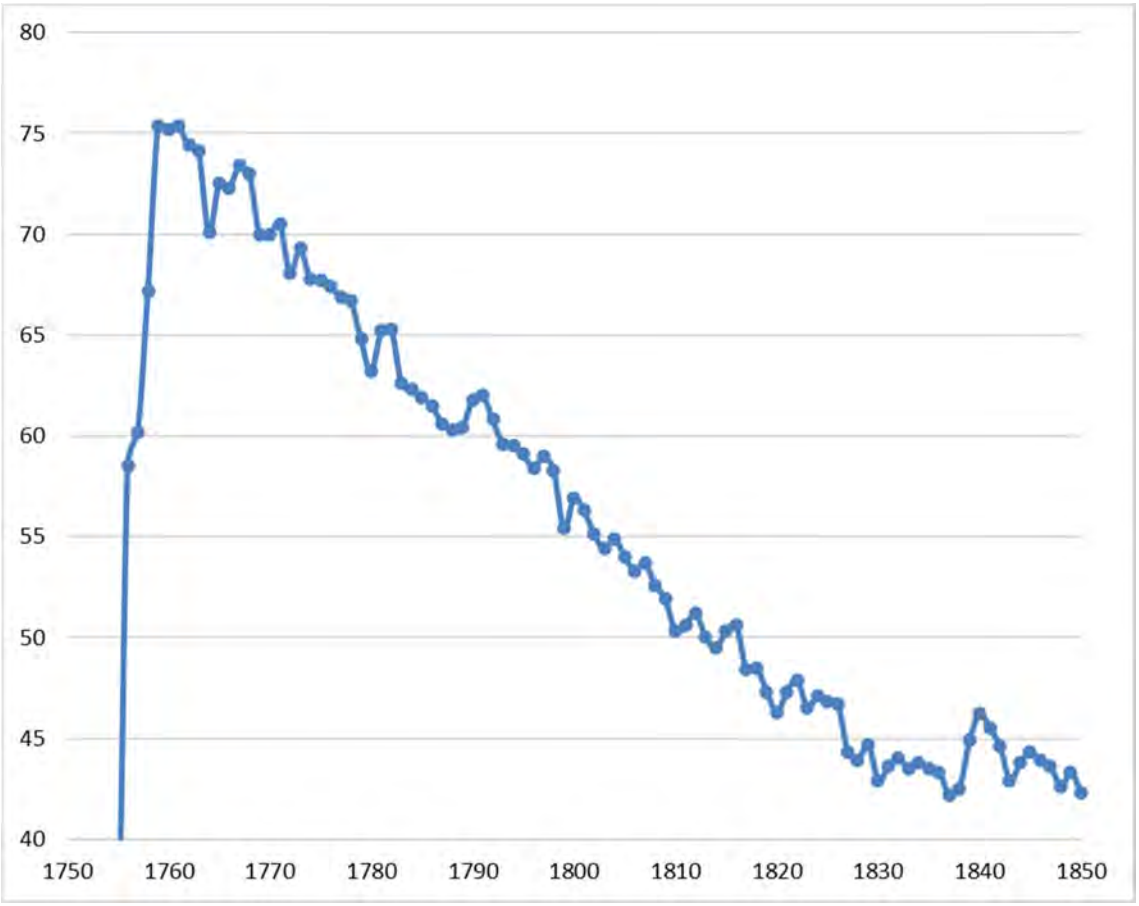
Målingene ble utført for å «kalibrere» beregningene og for å avdekke forhold som kan utbedres for å redusere støyen fra skytebanen. Det ble målt 10 skudd med rifle kaliber 6,5x55 fra 200 m-banen, 10 skudd med rifle kaliber 6,5x55 fra 100 m-banen og 5 skudd med rifle kaliber .22 LR fra 100 m-banen. Fordi det er kort avstand til banen, og det var ideelle værforhold, er skuddantallet tilstrekkelig for de vurderingene som måleresultatene skal benyttes til. Største variasjon i målt maksimalnivå var 1,2 dB, på 100 m-banen.

3.4 Måleresultater

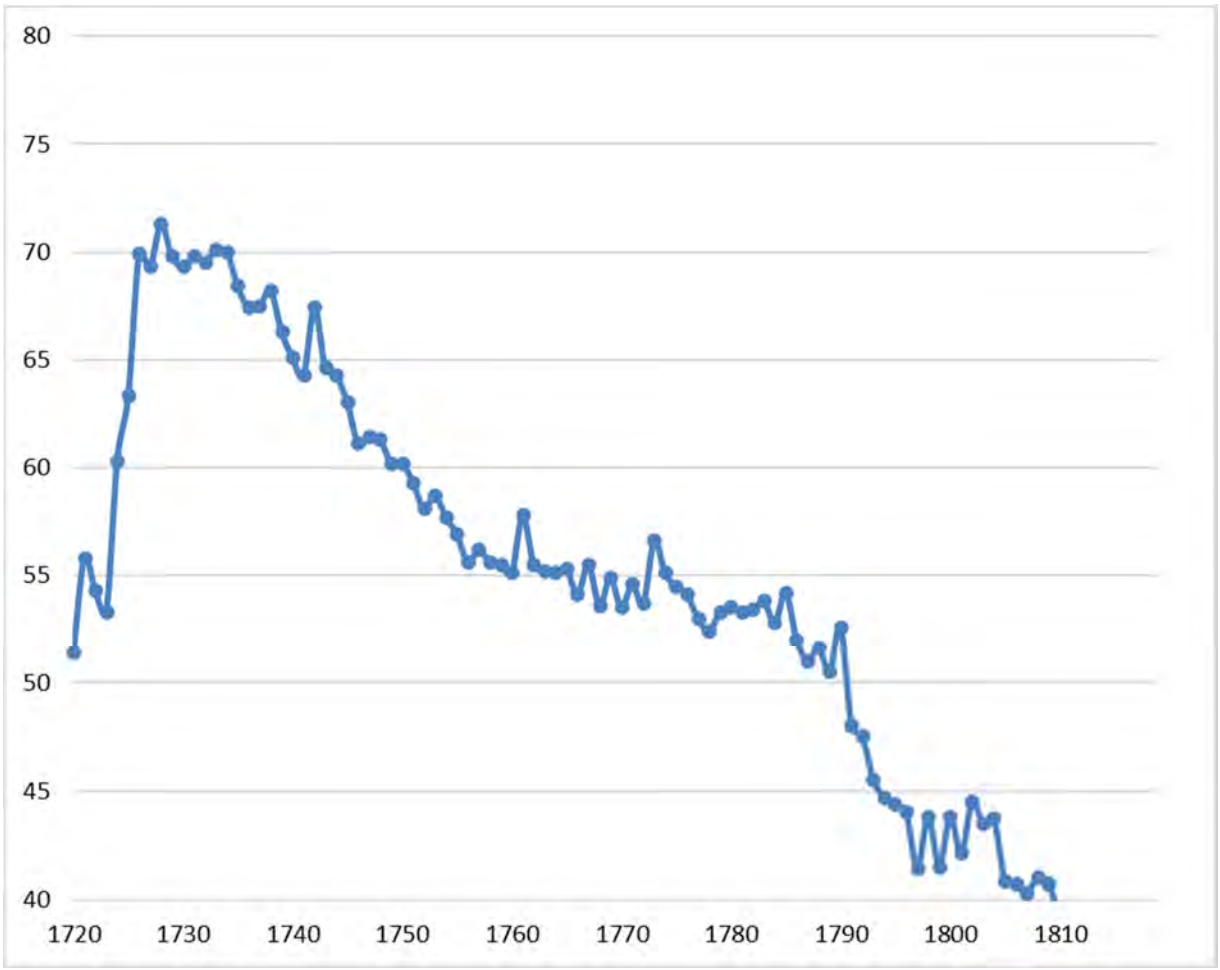
Torsnes skytterlag fikk såkalt Miljøpakkestandplass i år 2000. Ved riktig utførelse har slike standplasser svært god støydemping, og uten andre forhold til stede beregnes et nivå på 70 L_{AFmax} i målepunkt 1. Målingene viste imidlertid følgende nivåer:

- 200 m-banen: 75,5 L_{AFmax}
- 100 m-banen: 71,5 L_{AFmax}

Måling av nivå versus tid i 25 ms perioder viser følgende resultater, der nivåene er normalisert til maksimalt støynivå. Det presenteres den målingen på henholdsvis 200 m- og 100 m-banen med minst forstyrrelser.



Figur 3 Støy fra 200 m-banen, nivå versus tid. X-aksen viser periodenummer der hver periode er 25 ms



Figur 4 Støy fra 100 m-banen, nivå versus tid. X-aksen viser periodenummer der hver periode er 25 ms

Første del av støyforløpet er lyd som kommer ut fra standplassbygget, mens senere lydnivå er reflektert lyd fra omgivelsene.

På 200 m-banen ser vi at lyd fra standplassbygget er drøyt 5 dB høyere enn det behøver å være fra en standplass som dette. Dette ser ut til å være lyd som kommer ut gjennom taket. Årsaken er trolig en kombinasjon av at det mangler en loftluke (det er åpent opp), og at det er brukt færre bygningsplater enn ønskelig. Manglende tetting mellom vegg og tak kan også medvirke. Senere i forløpet ser vi at det er en markant topp ved periode 9 etter første topp. Dette er reflektert lyd med nivå på rundt 73 L_{AFmax}. Den reflekterte lyden stammer sannsynligvis fra trestammer inntil 40 meter foran standplass. Videre utover i forløpet kommer flere refleksjoner, men med stadig lavere nivå. Ved periode 21 etter første topp finner vi siste refleksjon som gir nivå over 65 L_{AFmax}. Dette er refleksjoner fra objekter inntil rundt 100 meter foran standplass.

På 100 m-banen ser vi at lyd fra standplassbygget er noe høyere enn det behøver å være fra en standplass som dette. Dette er lyd som kommer ut gjennom taket, og kan skyldes at det er brukt færre bygningsplater enn ønskelig, eller at det er manglende tetting mellom vegg og tak.

Senere i forløpet ser vi at det er topper ved periode 12 og 16 etter første topp, som medfører maksimalnivåer på over 65 dBA. Dette er sannsynligvis reflektert lyd fra trestammer inntil 70 meter foran standplass.

4 Støyberegninger

4.1 Generelt

Maksimalt støynivå skal, i tråd med veiledningen til T-1442/2021, beregnes med det mest støyende våpen som regelmessig er i bruk på hver skytebane. Våpen som kun unntaksvis benyttes skal det ikke tas hensyn til. Her vil skarpskytterrifle kaliber 6,5x55 og jaktrifler kaliber .308 og .30-06 uten lyddemper være dimensjonerende våpen.

På en skytebane som her, hvor det skytes godt under 100 000 skudd årlig vi alltid støysonene for L_{AFmax} være dimensjonerende. Det er derfor ikke gjort beregninger av årsmidlet støy, L_{den}.

Ved støyberegningene er det i tråd med anbefalingene i veiledningen til T-1442 ikke lagt inn skog. Det betyr at støyen beregnes som om all skog var fjernet. Dette fordi skog som ikke er vernet kan bli hugget. Som følge av denne forutsetningen vil det derfor i mange retninger beregnes høyere støy enn det som er reelt med eksisterende skog. Skog som reflekterer støy må imidlertid regnes med så lenge skogen eksisterer.

Det er i beregningene forutsatt akustisk «myk mark».

Det ble i 2000 bygget Miljøpakkestandplass på skytebanen. Standplassen har tette bak- og sidevegger, 3,5 m frembygg av tak og vegger, og støydempende båsvegger for hver andre skytter.

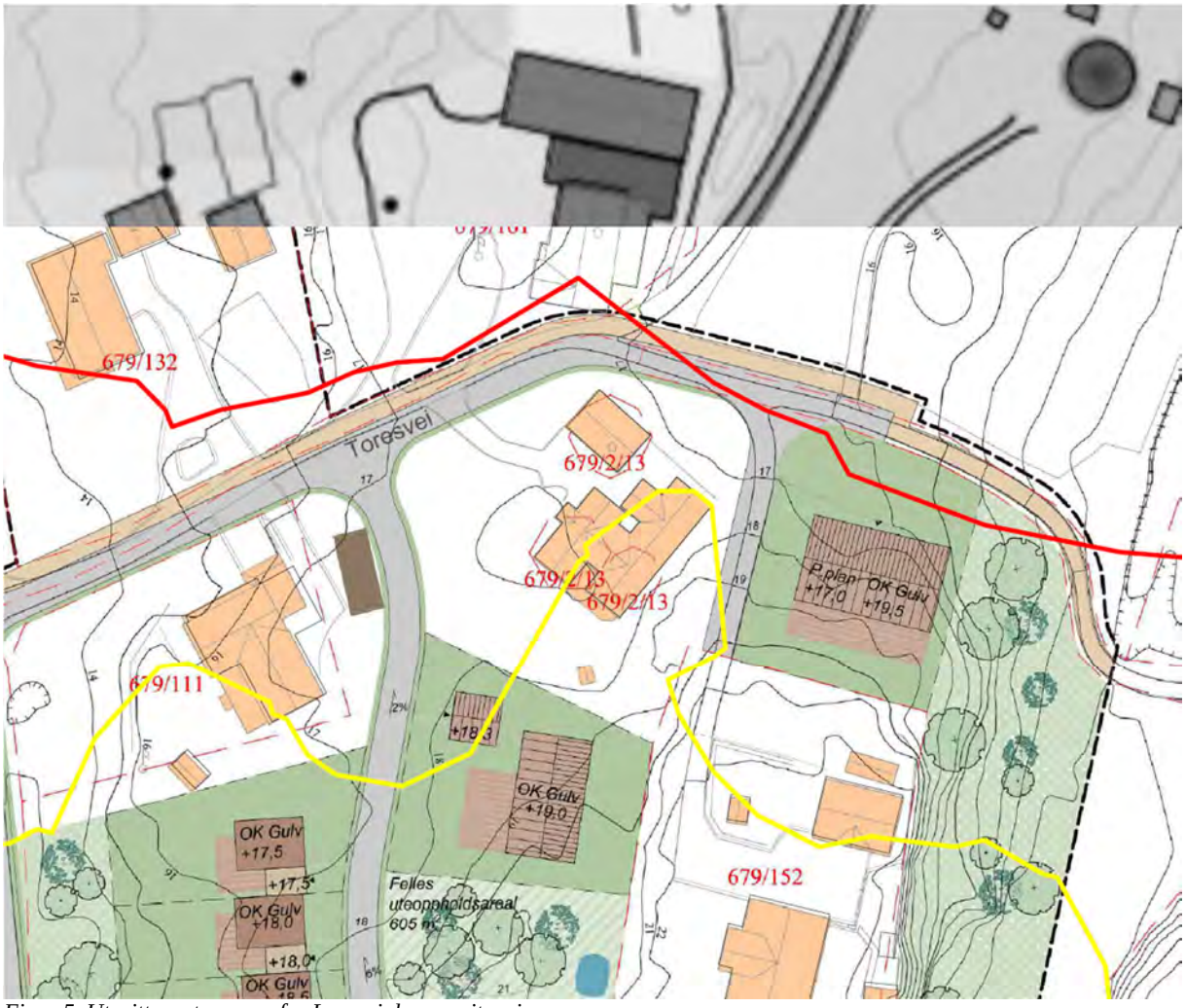
4.2 Beregningsmetode

Beregninger er utført med beregningsprogrammet NoMeS 4.6 som regner støy i tråd med Nordisk beregningsmetode for skytestøy. Det er benyttet digitalt kartgrunnlag som grunnlag for 3D-modellering av situasjonen.
Data for støyemisjon fra våpen er hentet fra NoMeS-databasen.

4.3 Dagens situasjon

I vedlegg 1 finnes støysoner for maksimalt støynivå, L_{AFmax}, i dagens situasjon. Beregningene er kalibrert etter støymålingene som er foretatt.

Figuren nedenfor viser et utsnitt av støysonekartet der vi ser at det av de nye planlagte boligene kun er den ene firemannsboligen lengst nordøst på området som berøres av gul støysone. Her må det påpekes at den nye planlagte boligen ikke ligger inne i beregningene. Dersom denne boligen legges inn i beregningene, vil skjermvirkningen av boligen medføre at hele fasaden mot syd, og hele fasaden mot øst, får støy under grensen for gul støysone.



Figur 5 Utsnitt av støysoner for L_{AFmax} i dagens situasjon

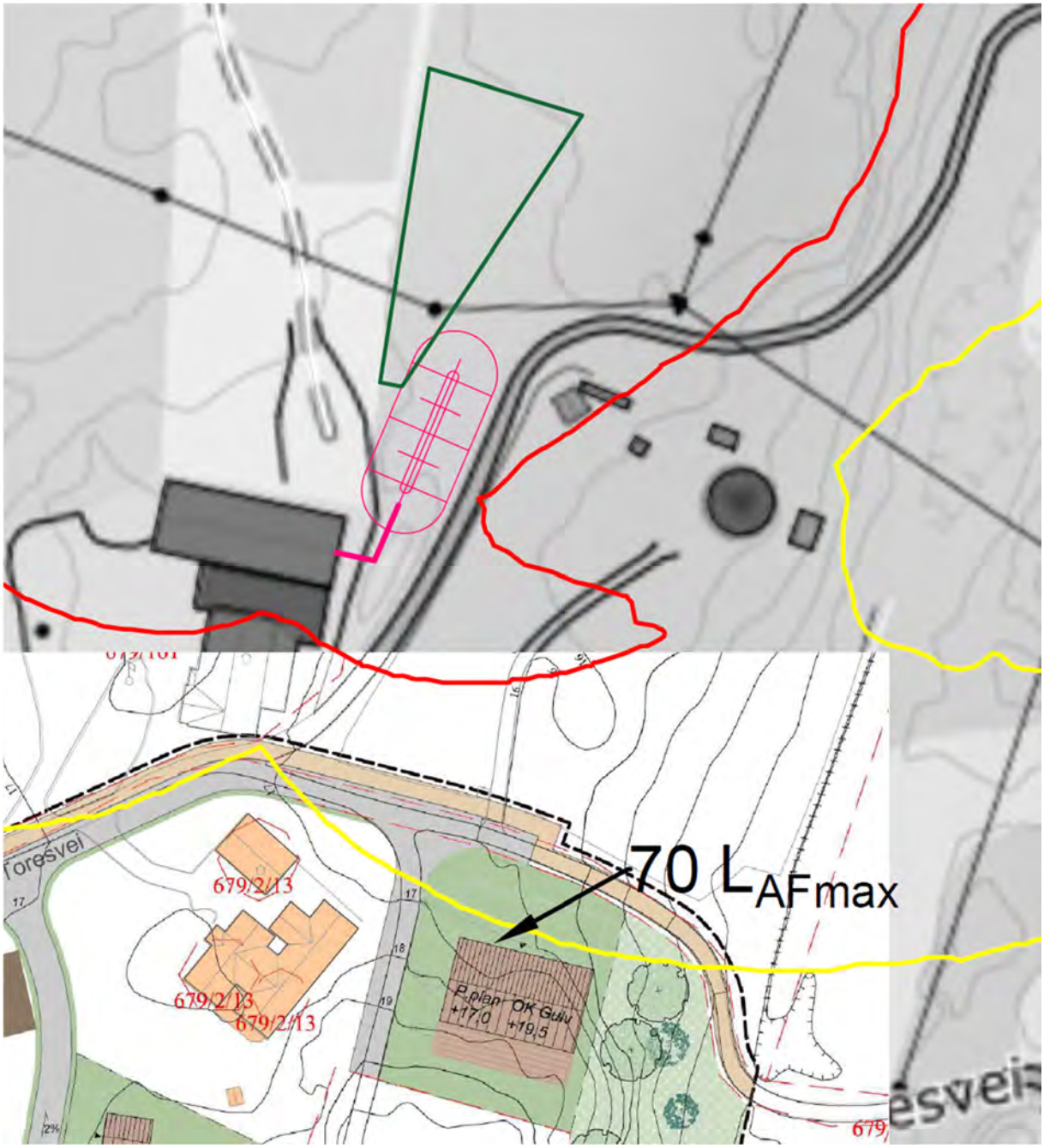
4.4 Støy til firemannsbolig

Det er ønskelig å se på hva som må til for at også den planlagte firemannsboligen kommer ut av støysonene. Støymålingene viser at refleksjoner av støy fra trær gir støynivåer på over 65 L_{AFmax} ved skyting både på 100 m og 200 m. For å redusere disse refleksjonene til under 65 L_{AFmax} kreves omfattende tiltak. I første omgang sees det derfor på hva som må til for å få støyen ned i 70 L_{AFmax}. Dersom det skytes under 20 000 skudd årlig med grovkalibret rifle, og det kun er skyting to dager i uka kan grensen for gul støysone heves til 70 L_{AFmax}. Skyting med kaliber .22 er knapt hørbar, og det er dermed vanlig at det ikke tas hensyn til slik skyting når det kommer til begrensninger i antall skudd og skytetider begrunnet med støyhensyn.

For å redusere støyen fra grovkalibret skyting til 70 L_{AFmax} kan følgende tiltak være nødvendige:

- Hugge skog i området vist med grønn strek i figuren nedenfor
- Etablere en voll med topp kote 22 som illustrert i figuren nedenfor. I tillegg etableres en skjermvegg (tykk lilla strek), med port, fra standplass til vollen. Skjermen skal ha topp kote 22

- Diverse bygningsmessige tiltak på standplass for å forbedre støydempingen:
  - Båsene lengst mot øst på 200 m-banen stenges. Det bygges vegg som deler av standplassen slik at standplassene tilhørende de tre ytterste båsene blir til en bod. Det må også bygges slik vegg på «loftet» rett over veggen på standplass
  - Det legges 2 lag fibergipsplater over undergurten på takstolene på de delene av standplassene som er i bruk
  - Over platene legges 15 cm mineralullisolasjon
  - Tetting i overgang mellom tak og vegg kontrolleres /utbedres
  - Det må være støydempende loftluke på standplass



Figur 6 Beregnet støy ved redusert aktivitet og diverse tiltak

En annen løsning for å redusere støyen fra grovkalibret skyting til 70 L_{AFmax}, kan være å flytte skytingen på 200 m skiver til 100 m standplass. Det vil redusere behovet for hugging av skog, og det vil trolig ikke bli behov for voll. De nødvendige bygningsmessige tiltakene vil også få mindre omfang ved en slik løsning.

4.5 Støy til nærmiljøparken

Som det fremgår av Figur 6 vil nærmiljøparken, der barnehagen har sitt uteområde i dag, bli liggende i gul og rød støysone, også etter at de beskrevne tiltakene er gjennomført. Det kan være mulig å redusere støyen slik at nærmiljøparken kun berøres av gul støysone, men det vil kreve en svært stor voll med topp på minimum kote 23. En slik voll vil medføre at veien nordover må legges om, og vollen vil også overlappe en god del av arealet i den tenkte nærmiljøparken. Figuren nedenfor illustrerer en voll som må til for at ingen del av nærmiljøparken lenger berøres av rød støysone, men deler vil fortsatt være berørt av gul støysone.

Figur 7 Utbredelse av voll som må til for at nærmiljøparken ikke skal berøres av rød støysone, og overslagsberegning av støysoner

5 Oppsummering

Målingene og beregningene som er utført viser i hovedtrekk følgende:

- Støymålingene viser at eksisterende standplass kan forbedres
- Det vil være svært krevende å redusere støyen fra skytebanen til nærmeste planlagte bolig ned til aktuell støygrense med dagens skyteaktivitet (3 skytedager i uka og over 20 000 skudd pr. år)
- Med beskrevne tiltak er det mulig å tilfredsstille støygrensen ved alle de planlagte boligene dersom aktiviteten reduseres til inntil 20 000 skudd og skyting to dager i uka med grovkalibret rifle
- Selv med redusert aktivitet kreves det en svært stor voll, og omlegging av veien nordover, for å hindre at nærmiljøparken berøres av rød støysone. Vollen som behøves, og den omlagte veien, vil ligge delvis over området som er tenkt til nærmiljøpark

Vedlegg

1. Støysonekart – Dagens situasjon

N6564500

N6564000

N6563500

N6563000

N6562500

Ø616000

Ø616500

Ø617000

Ø617500

Støysonekart

Torsnes skytterlags riflebane

Dagens situasjon

Gul sone: Støykoten for L_{AFmax} = 65dB

Rød sone: Støykoten for L_{AFmax} = 75dB

15. november 2024

1117

Etter adresseliste.

DERES REF: | VÅR REF: 10229305

DOKUMENTKODE: 10229305-01-PLAN-BREV-001

TILGJENGELIGHET: ÅPEN

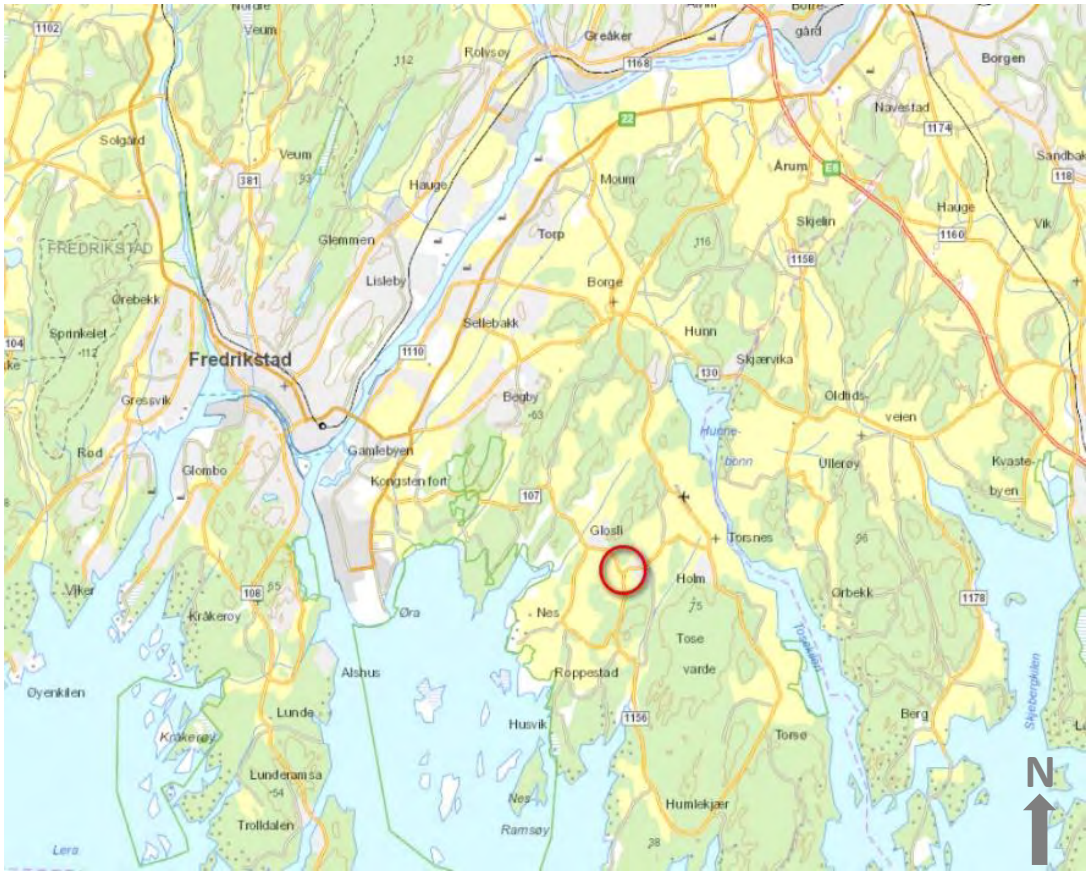
Fredrikstad, 1. juni 2022

TORESVEI - DETALJREGULERINGSPLAN

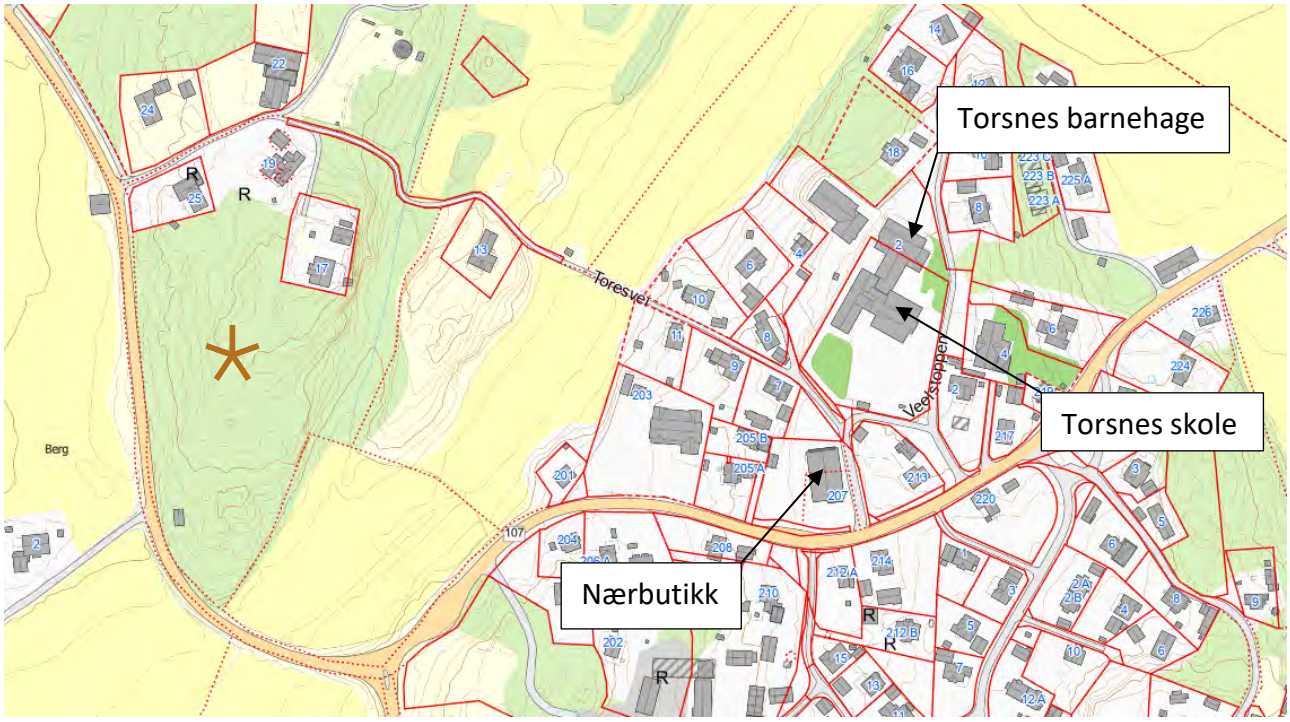
Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og forhandling av utbyggingsavtale for nytt boligområde i Fredrikstad kommune

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for et nytt boligområde i Torsnes i Fredrikstad kommune. I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 17-4 varsles det oppstart av planarbeidene og arbeid med utbyggingsavtale. Forslagsstiller er Odd Amundsen, og utførende plankonsulent er Multiconsult Norge AS. Planen har plan-ID 3004 1217.

Planområdet



Figur 1-1: Planområdet er markert med rød sirkel. Det ligger ved Veel, ca. 10 km fra Fredrikstad sentrum. Veel er definert som et grendesenter i Fylkesplan Østfold.

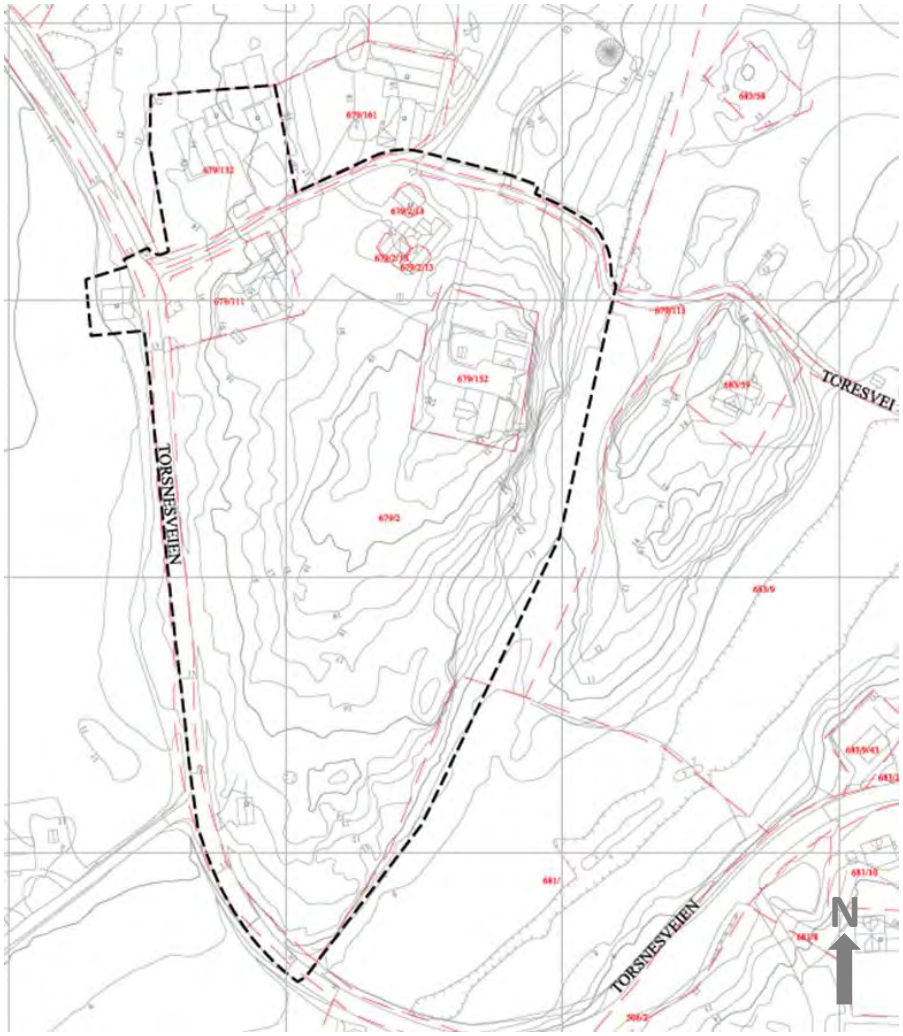


Figur 1-2: Planområdet som er markert med stjerne ligger rett vest for Veel sentrum med skole, barnehage og butikk. Toresvei blir en trygg og kort skolevei.

Planområdet ligger i Torsnes, rett sør for Toresvei og rett vest for Torsnes skole i Fredrikstad kommune. Det aktuelle byggeområdet består av eiendommene 679/2, 111, 152 og festetomten 679/2/13. Av dette er det grunneiendommen 679/2 som er aktuell å bebygge. De eksisterende boligene ved Toresvei vil inngå i planforslaget. Foreløpig planområde er omtrent 36,9 dekar stort, men endelig planavgrensning fastsettes i det videre planarbeidet.

Foreløpig planavgrensning følger Torsnesveien i vest, den naturlige terrengavgrensningen i øst og tar med seg Toresvei i nord. Det kan bli nødvendig å breddeutvide deler av Toresvei, og sikre frisikt mot Torsnesveien.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og forhandling av utbyggingsavtale for nytt boligområde i Fredrikstad kommune



Figur 1-3: Kartutsnittet viser et foreløpig forslag til plangrense. Plangrensen vises med svart. Eiendomsgrenser vises med rødt. Planområdet dekker 36,9 daa.

Dagens arealbruk

Eksisterende bebyggelse i området består av en-etasjes trebygninger med saltak, et skytterhus og en sveitservilla. Området er dekket med usammenhengende tynne løsmasser med furuskog og einerkratt med store partier med fjell i dagen. Området er preget av stenhuggeraktivitet med en rekke små «brott».

Planlagt arealbruk

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde med eneboliger eller en kombinasjon av eneboliger og rekkehus. Bebyggelsen planlegges med høy boligkvalitet, i form av god arkitektur og planløsninger, gode felles-, offentlige- og private uterom med optimale solforhold og flott utsikt.

Varsel om utbyggingsavtale

Det vil i forbindelse med planarbeidet være aktuelt med en utbyggingsavtale for området. Denne utbyggingsavtalen vil bl.a. gjelde vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei og nærmiljøpark.

Gjeldende planer

Det aktuelle formålet er i tråd med formålet fremtidig boligbebyggelse B36 i gjeldende kommuneplan. Området er ikke regulert, og grenser ikke mot noen eksisterende reguleringsplaner.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og forhandling av utbyggingsavtale for nytt boligområde i Fredrikstad kommune

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagt tiltak utløser krav om konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2017-06-21-854, §§6,7 og 8). Planlagt tiltak er i samsvar med overordnet plan, og vurderes ikke å gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. På bakgrunn av dette er det vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Videre planprosess og medvirkning

Planinitiativet ble behandlet i planutvalgsmøte 34/22, møtedato 07.04.22. Planutvalget stiller seg bak planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Toresvei.

Det varsles nå oppstart av planarbeid, og berørte gis med dette anledning til å uttale seg til det igangsatte planarbeidet. Hensikten med varslingen er blant annet å innhente synspunkter på utviklingen av området samt relevant informasjon om stedlige forhold. Etter at varsling er avsluttet og synspunkter/informasjon er innhentet, vil plankonsulent og forslagsstiller utarbeide et planforslag som sendes til planmyndigheten (Fredrikstad kommune) for behandling. Kommunen tar så stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn.

Ved offentlig ettersyn får berørte parter på nytt anledning til å uttale seg. Denne gang til et konkret forslag til rammer og føringer for arealbruk for det aktuelle området. Etter offentlig ettersyn blir planforslaget eventuelt justert før det blir behandlet av kommunen igjen. Endelig planvedtak fattes av Fredrikstad bystyre.

Ytterligere opplysninger om tiltaket og planlagt utbygging kan fås ved henvendelse til Kine Marie Bangsund på epost; kinemarie.bangsund@multiconsult.no, telefon; 976 85 513.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte både ved igangsetting av planarbeid og offentlig ettersyn av planforslag. I tillegg vil varsel om oppstart av reguleringsarbeider, planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet bli lagt ut på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/politikk-og-demokrati/planer/horingssaker/

Merknader til planarbeidet

Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Multiconsult Norge AS v/Kine Marie Bangsund på epost; kinemarie.bangsund@multiconsult.no eller brev; postboks 1424, 1602 Fredrikstad, med kopi til Fredrikstad kommune på epost: postmottak@fredrikstad.kommune.no, eller brev; postboks 1405, 1602 Fredrikstad. Frist for innsending av merknader er **26. juli 2022**. Vennligst merk henvendelsen med «10229305 Toresvei», samt kommunens saksnummer «2021/14699».

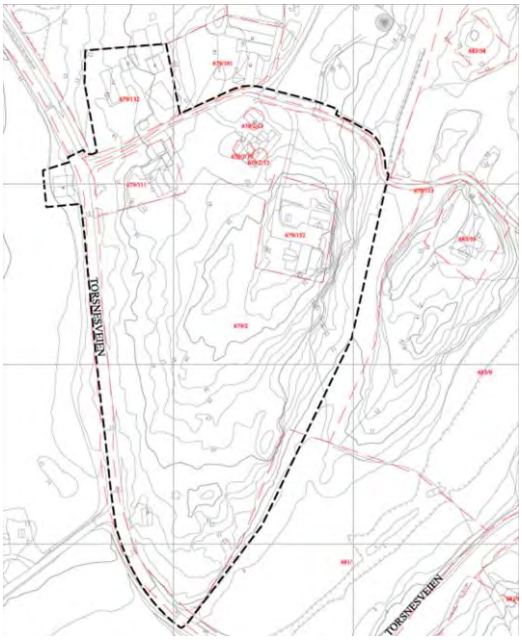
Med vennlig hilsen
Multiconsult

Kine Marie Bangsund
Arealplanlegger, Veg, areal og landskap

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for nytt boligområde i Fredrikstad kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 og 17-4 varsles det oppstart av planarbeid med utbyggingsavtale for Toresvei i Torsnes i Fredrikstad kommune. Forslagsstiller er Odd Amundsen og utførende plankonsulent er Multiconsult. Planen har plan-ID 3004 1217.

Innenfor planområdet ønsker forslagsstiller å legge til rette for et nytt boligområde med eneboliger eller en kombinasjon av eneboliger og rekkehus. Bebyggelsen planlegges med høy boligkvalitet, i form av god arkitektur og planløsninger, gode felles-, offentlige- og private uterom med optimale solforhold og flott utsikt.



Foreløpig planområde er ca. 37 dekar stort, men endelig planavgrensning fastsettes i videre planarbeid. Området ligger ved Veel, rett sør for Toresvei. Eksisterende bebyggelse innenfor området skal bevares.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider, planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig på Kommunetorget og lagt ut på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/politikk-og-demokrati/planer/horingssaker/

Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Multiconsult Norge AS v/Kine Marie Bangsund, på e-post; kinemarie.bangsund@multiconsult.no eller brev; postboks 1424, 1602 Fredrikstad, med kopi til Fredrikstad kommune på epost: postmottak@fredrikstad.kommune.no,eller brev; postboks 1405, 1602 Fredrikstad. Frist for innsending av merknader er 26. juli 2022. Vennligst merk henvendelsen med «10229305 Toresvei», samt kommunens saksnummer «2021/14699».

Multiconsult

HØRINGSLISTE offentlige organ og lag og foreninger			
NAVN	**E-POST**	**ADRESSE**	**STED**
REGIONALE OG STATLIGE INSTANSER			
Viken fylkeskommune,	post@viken.no	Samfunnsplanavdelingen, Postboks 220,	1701 SARPSBORG
Statsforvalteren i Oslo og Viken	sfovpost@statsforvalteren.no	Miljøvern- og Landbruksavd. Postboks 325,	1502 MOSS
Statens Vegvesen	firmapost@vegvesen.no	Postboks 1010	2605 LILLEHAMMER
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	nve@nve.no	Postboks 5091 Majorstua	0301 OSLO
Direktoratet for mineralforvaltning	mail@dirmin.no		
Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no	Felles postmottak, Postboks 383	2381 Brumunddal
Norgesnett AS	post@fredrikstadenergi.no		
Elvia	elvia.no		
Øst politidistrikt	post.ost@politiet.no		
Vy Buss Avd Fredrikstad	ostfold@nettbuss.no		
KOMMUNALE OG INTERKOMMUNALE INSTANSER			
	postmottak@fredrikstad.kommune.no	Postboks 1405	1602 Fredrikstad
Råd for personer med funksjonsnedsettelse			
Eldrerådet			
Fredrikstad ungdomsråd			
Lokalsamfunnskoordinator Bærekraftig samfunnsutvikling			
Fredrikstad kirkelige fellesråd v/Kirkevergen			
NÆRINGSLIV, ORGANISASJONER OG LAG			
Torsnes lokalsamfunn	tlsupost@gmail.com		
Torsnes lokalsamfunnsutvalg	tlsupost@gmail.com		
Fortidsminneforeningen avd. Østfold, c/o Jens Bakke	jens.bakke@idd.no		
Funksjonshemmedes fellesorganisasjon FFO Fredrikstad, c/o Liv May Skovdahl	post@ffo.no		
Norges Handikapforbund	nhf@nhf.no		
Fredrikstad Idrettsråd	kontoret@frid.no		
Fredrikstad Aktivitetsråd	fredrikstad@aktivitetsrad.no		
Norges Bondelag (Østfold Bondelag)	ostfold@bondelaget.no		
Syklistenes landsforening	post@syklistene.no		
Fredrikstad og omegn jeger- og fiskerforening	post@fojff.no		
Fredrikstad Hytteforening	Rolfahauge@gmail.com		
Forum for Natur og Friluftsliv (FNF) i Østfold	ostfold@fnf-nett.no		
Fellesutvalget for bondelagene i Fredrikstad og Hvaler, c/o Lars-Håkon Wennersberg	larshwen@hotmail.com		
Fredrikstad skiklubb	fsk@fsk.no		
Naturvernforbundet i Østfold	ostfold@naturvern.no		

NABOLISTE NYTT BOLIGOMRÅDE TORESVEI			
Mottaker	**Postadresse**	**Poststed**	**Gnr/bnr**
Jens Erik Berg	Nebbaveien 1	1634 Gamle Fredrikstad	681/1
Jon Erik Holm	Torsnesveien 241	1634 Gamle Fredrikstad	683/2
Caroline Nygaard og Ole-Martin Humlekjær	Torsnesveien 191	1634 Gamle Fredrikstad	679/2/8
Halvor Kjelsås	Toresvei 13	1634 Gamle Fredrikstad	683/59
Lise Merete Kjelsås	Veel Gård Torsnesveier	1634 Gamle Fredrikstad	683/9
Siri Martinsen	Toresvei 25	1634 Gamle Fredrikstad	679/111
Camilla Marie og Ruben S. Meland	Toresvei 19	1634 Gamle Fredrikstad	679/2/13
Gunvor Olsen	Toresvei 24	1634 Gamle Fredrikstad	679/132
Merethe Stene og Jon Kenneth Sommer	Torsnesveien 201	1634 Gamle Fredrikstad	683/9/43
Torsnes Skytterlag	Toresvei 8	1634 Gamle Fredrikstad	679/161
Line Sydeng og Ketil Østrem	Toresvei 17	1634 Gamle Fredrikstad	679/152

Multiconsult

NOTAT

Oppdrag	**Detaljregulering Toresvei**	Dokumentkode	10229305-01-PLAN-NOT-006
Emne	Kopier av uttalelser til varsel om oppstart	Tilgjengelighet	Åpen
Oppdragsgiver	Odd Amundsen	Oppdragsleder	Kine Marie Bangsund
Kontaktperson	Odd Amundsen	Utarbeidet av	Kine Marie Bangsund
Kopi		Ansvarlig enhet	10111033 Seksjon Veg, Areal og Landskap

1 Generelt

Varsling av oppstart av planarbeid for detaljreguleringsplan for Toresvei ble kunngjort i Fredriksstad Blad og på Fredrikstad kommune sine nettsider 7. juni 2022. Det ble også sendt varsel i form av brev/e-post til grunneiere, naboer og gjenboere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner.

Hensikten med dette notatet er å dokumentere de fullstendige uttalelsene.

2 Mottatte uttalelser til varsel om oppstart

1. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)
2. Mattilsynet
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
4. Viken fylkeskommune
5. Statsforvalteren i Oslo og Viken
6. Statens Vegvesen
7. Fredrikstad Aktivitetsråd
8. Line og Ketil Østrem

00	07.07.2023	Første versjon	KIMB	VL	KIMB
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

Multiconsult AS Fredrikstad
Postboks 1424
1602 FREDRIKSTAD

Dato:	29.06.2022
Vår ref:	22/04355-2
Deres ref:	2021/14699

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og forhandling av utbyggingsavtale for nytt boligområde Toresvei i Fredrikstad kommune

POST- OG BESØKSADRESSE
Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST post@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 3. juni 2022.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnytting av mineralske ressurser, og skal bidra til størst mulig samlet verdiskaping basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster båndlegges av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

Om planen
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av eneboliger og rekkehus. Planen er i tråd med kommuneplanen og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Uttalelse fra DMF
Planområdet berører natursteinforekomsten Berg[1] som er verdivurdert til å ha liten betydning av Norges geologiske undersøkelse (NGU). Forekomsten er en del av Iddefjord granite[2] natursteinprovins. NGU definerer provins som et område der det finnes muligheter for funn av mineralforekomster og anbefaler at det innhentes informasjon fra faginstanser om mulighet for funn av mineralforekomster før annen arealbruk godkjennes. Det har tidligere vært drevet uttak i området. DMF er ikke kjent med at det foreligger interesser for å utnytte ressursene i forekomsten eller om ressursene er økonomisk interessante i dagens situasjon. DMF kan heller ikke utelukke

[1] NGU faktaark Berg:
https://geo.ngu.no/kart/mineralressurser_mobil/?lang=nor&extent=271930,6565423,275930,6569423&map=0
[2] NGU faktaark Iddefjord granite:
https://geo.ngu.no/api/faktaark/mineralressurser/visProvins.php?objid=10155&lang=nor

at bruddet har historisk verdi. Det bør komme frem av planen hvordan tiltaket vil påvirke tilgangen til ressursene i forekomsten, sett i sammenheng med kunnskapen om ressursene som ligger innenfor natursteinprovinsen. Det bør innhentes informasjon om forekomst og provins som må legges til grunn i vurderingene av virkningene av tiltak i planen. Denne informasjonen må innarbeides i plandokumentene.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad seksjonssjef	Kristine Stenvik rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Kristine Stenvik

Mottakere:

Multiconsult AS Fredrikstad	Postboks 1424	1602 FREDRIKSTAD

Kopi til:

Fredrikstad kommune	Postboks 1405	1602 FREDRIKSTAD

Multiconsult

Deres ref:
Vår ref: 2022/118710
Dato: 07.07.2022
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler

Mattilsynet

UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR TORESVEI - FREDRIKSTAD KOMMUNE

Mattilsynet har mottatt varsel om oppstart av detaljregulering for Toresvei på Torsnes i Fredrikstad kommune, datert 1. juni 2022.

Mattilsynet skal bidra til å sikre trygt drikkevann til befolkningen ved å påse at krav i drikkevannsregelverket blir ivaretatt. Vi fører tilsyn og kan fatte vedtak etter *Forskrift om vannforsynings og drikkevann(drikkevannsforskriften)* av 01.01.2017. Videre skal vi bidra, alene eller i samarbeid med andre etater, til å sikre vannressursene mot forurensning i henhold til kriterier og krav i vannforskriften. Formålet med planen er å utvikle en handelspark på området.

Mattilsynets planfaglige råd

- Vår uttalelse er gitt for å sikre at ansvarlige i tidlig planfase utvikler området og tar inn gode løsninger for drikkevann, med god kapasitet og med mulighet for at nye abonnenter skal koble seg til.

- Området har i dag tilknytning til offentlig vann og avløp, som er dimensjonert og tilpasset dagens bruk av eiendommen. Selve eiendommen er i dag bebygget med en trebygning, en sveitser villa og ett skytterhus. Hensikten med den nye planen er å tilrettelegge for et nytt boligområde. Det er derfor viktig at dagens VA-løsning oppgraderes slik at den kan forsyne tilstrekkelige mengder med trygt drikkevann

- Det må utarbeides en VA-plan før utbyggingen starter. For å sikre tilstrekkelige mengder med drikkevann, forutsetter vi at kapasiteten i kommunens hovednett om nødvendig, økes slik at utbyggingene ikke påvirker leveringssikkerheten i området og kommunen for øvrig. Mattilsynet understreker at kommunen basert på en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) bør se på det totale vannbehov i kommunen i beregningen av kapasitet og hvilke tiltak som eventuelt må iverksettes for å sikre tilstrekkelige mengder med drikkevann også fremover i tid.

www.mattilsynet.no

Mattilsynet
Seksjon slakteritilsyn og mat Østfold og Follo

Saksbehandler: Klaus Fottland
Tlf: 22400000
E-post: postmottak@mattilsynet.no
(Husk mottakers navn)

Postadresse:
Felles postmottak, Postboks 383
2381 Brumunddal
Telefaks: 23 21 68 01

- Uavhengig om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning) er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeider og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

- Mattilsynet er ikke kjent med om det er drikkevannskilder i eller i nærheten av planområdet. Dere må undersøke om det er drikkevannskilder i nærheten som kan bli påvirket av de nye planene, jf drikkevannsforskriften § 4 som sier følgende «Det er forbudt å forurense drikkevann».

Mattilsynet vil vurdere ytterligere uttalelser senere i planprosessen.

Med hilsen

Klaus Fottland

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.

Kopi til
FREDRIKSTAD KOMMUNE Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

Multiconsult AS - Fredrikstad
Postboks 1424
1602 FREDRIKSTAD

Vår dato: 28.06.2022
Vår ref.: 202211483-2 Oppgis ved henvendelse
Deres ref.: 10229305

Saksbehandler: Andreas Skullerud, 22959703, asku@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Toresvei, nytt boligområde i Torsnes - Fredrikstad kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 01.06.2022.

Om NVE

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

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

NVEs generelle veiledning

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Andreas Skullerud
Førstekonsulent

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

Mottakere:
Multiconsult AS - Fredrikstad - Kine Marie Bangsund

Kopimottakere:
FREDRIKSTAD KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Multiconsult Norge AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.: 420246/2022 - 2022/38742
Deres ref.: 10229305
Dato: 07.07.2022

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan - PlanID 30041217 - Toresvei - Fredrikstad kommune

Viken fylkeskommune viser til brev fra Multiconsult Norge AS datert 1. juni 2022. I henhold til plan- og bygningsloven § § 12-8 og 17-4 varsles det oppstart av reguleringsplan, samt forhandling av utbyggingsavtale for nytt boligområde i Torsnes i Fredrikstad kommune.

Planområdet ligger rett sør for Toresvei og rett vest for Torsnes skole i Fredrikstad kommune. Det aktuelle byggeområdet består av eiendommene 679/2, 111, 152 og festetomten 679/2/13. Av dette er det grunneiendommen 679/2 som er aktuell å bygge på. De eksisterende boligene ved Toresvei vil inngå i planforslaget. Foreløpig planområde er ca. 36,9 daa stort. Endelig plangrense fastsettes i det videre planarbeidet.

Det aktuelle formålet er i tråd med formålet fremtidig boligbebyggelse B36 i gjeldende kommuneplan. Området er ikke regulert og grenser ikke mot noen eksisterende reguleringsplaner.

Fylkeskommunens rolle

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvernhensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside under Regionale planer - Viken fylkeskommune.

FNs bærekraftsmål

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

Fylkeskommunen ber om at dette ivaretas og kommer frem av planleggingen.

Momenter som blir viktige i denne saken er:

- Estetikk, herunder strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

PLAN Avdeling for kommunale planer
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Dokumentet er elektronisk godkjent

- Bokvalitet både for omsøkte tiltak og eksisterende bo- og skolemiljø, herunder sol/skygge, innsyn/utsikt, utnyttingsgrad, kvalitet og størrelse på uteareal.
- Teknisk infrastruktur, herunder adkomst til ny og eksisterende bebyggelse, parkering, teknisk infrastruktur mm.
- Sosial infrastruktur, herunder skolekapasitet, skolevei, lekearealer mm.
- Folkehelse, herunder tilføyer utbyggingsprosjektet noen nye kvaliteter.
- Vi viser også til fylkesplanens pkt. 1.4.3 *Hensynet til topografi og landskap skal vektlegges ved lokalisering* og 3.1.1 *Verdifulle landbruks-, natur-, frilufts-, landskaps- og kulturminneområder skal bevares mest mulig sammenhengende.*

Detaljreguleringsplan

Plankart og planbestemmelser er de juridisk bindende dokumentene i planen. Det betyr at alle bygge- og anleggstiltak som skal utføres på en eiendom må oppfylle kravene i disse. Det er viktig at detaljeringsgraden i kart og bestemmelser er høy nok til at vi kan betrakte planen som en detaljplan.

Fylkeskommunen erfarer stadig at detaljreguleringsplaner får for liten detaljering av arealene og at mye skal løses i utomhusplanen. En utomhusplan står ikke like sterkt juridisk som en detaljreguleringsplan. Vi ber om at dette tas til etterretning i den videre planleggingen.

Barn og unges interesser

Det er relevant for planforslaget at det skal finnes trygge uteoppholdsarealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Vi viser til fylkesplanenes retningslinjer pkt. 1.1.9.

Formålet med rikspolitiske retningslinjer er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling og gi kommunene et bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn.

Klubben i Torsnes ligger like ved planområdet, dette bør hensyntas i planleggingen. Vi viser til Plan- og bygningslovens § 5-1 som legger til grunn innbyggermedvirkning i planleggingen, og ber om at det legges til rette for medvirkning i planarbeidet. I henhold til bestemmelsen har kommunen et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Universell utforming

Universell utforming er en samfunnskvalitet. Det er et mål at samfunnet skal ha plass til alle, uavhengig av funksjonsevne. Utforming skal være enkel å forstå uavhengig av språk, forståelse og erfaring. For eksempel skal det være tydelig hvor gangsonen i trafikkarealet er, og TEK 17 sier noe om universell utforming med tanke på bad. Størrelse og planløsning skal være slik at det er fri gulvplass til snuareal for rullestol foran toalett.

I praksis innebærer universell utforming at det skal være én løsning og den skal være brukbar for flest mulig, gjennom hele livet - fra ung til gammel.

Boligutvikling

Sosial bærekraft handler blant annet om å sørge for at det finnes rimelige boliger i markedet. Et demografisk mangfold kjennetegnes av spredning i både kulturell, sosiokulturell og økonomisk bakgrunn, men også aldersspredning. Vi er ikke kjent med om planen har intensjoner om å legge til rette for dette mangfoldet. Fylkeskommunen mener imidlertid at for å sikre et mangfoldig område, så må det innarbeides leiligheter med ulike størrelser. Dette bør inn i planbestemmelsene. Sosial bærekraft må synliggjøres i planen. Fylkeskommunen viser til Fylkesplanens retningslinje 1.1.3.

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap av skader fra disse naturfarene, i dagens og i et fremtidig klima. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-15-20112012/id676526 beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunen har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Nyere tids kulturarv

Skytterstillinger

Avdeling Kulturarv var på befaring av planområdet sammen med Multiconsult, Fredrikstad kommune og eier den 2. desember 2021. Skytterstillingene ved Toresvei var en del av det tyske forsvaret av kysten under okkupasjonen 1940-45. Det finnes mange slike skytterstillinger langs kysten utenfor Fredrikstad. Krigsminnene ved Toresvei er i seg derfor på ingen måte ~~unike~~unike, men er en del av en større helhet som er en viktig del av Østfolds og Norges historie og har nasjonal verdi. Forsvars- og krigshistorie er et prioritert tema i Riksantikvarens fredningsstrategi. Skytterstillingene ved Toresvei er nå i forbindelse med planarbeidet blitt registrert for første gang. De har ikke et formelt juridisk vern.

Vi mener at det er en god løsning å fylle igjen skytterstillingene så at de på denne måten både blir godt bevart og sikres for ulykker, samtidig som de forblir synlige i terrenget og kan formidle og levendegjøre 2. verdenskrigshistorien for beboerne i området.

Det er grunnleggende at skytterstillingene sikres på en god måte og at visualiseringen av kulturminnet blir utført på en estetisk god måte. Avdeling kulturarv stiller seg til disposisjon for videre kontakt og råd i forbindelse med denne prosessen.

Landskap og regionalt viktig kulturmiljø

Planområdet ligger på en kolle eksponert mot åpne jordbruksområder mot det regionalt viktige kulturmiljøet og herregårdslandskapet rundt Nes herregård. Landskapet er småskala og oppbrudt, og bygningsstrukturene i området er preget av å følge landskapet og terrengformasjonene. Ved utbygging må det tas hensyn til terrengtilpasning, skala, struktur, fargesetting og fjernvirkning. Det må i det videre arbeidet dokumenteres hvordan landskaps- og kulturmiljøverdier er ivaretatt i planen.

Samferdsel

Det må lages en trafikkanalyse som en del av plan som belyser de trafikale konsekvensene av utbyggingen. Vi forutsetter at analysen ikke bare tar for seg etablering av atkomst, men beskriver tilbud til myke trafikanter, kollektivtilbud og vurderer behov for avbøtende tiltak både i og utenfor planområdet.

For alle tiltak som berører fylkesvei vil måtte lages tekniske planer som en del av plan. Ellers forutsetter vi at en byggegrense på minimum 20 meter overholdes.

Gjennomføringsfasen

Fylkeskommunen legger til grunn at utførelsen skal kunne skje med minst mulig påvirkning og forstyrrelse av miljøet rundt.

Konklusjon

Det må tas tilstrekkelig hensyn til bokvalitet og skolen på nabotomta, og antallet boliger må veies opp mot ventet utvikling av trafikk og kvalitet i boområdet. Hensynet til ~~topografi, tilpasning~~topografi, tilpasning til landskapet og skala vil være viktig i planleggingen av Toresvei i Torsnes.

Vi har ikke flere innspill på nåværende tidspunkt, men ber om at vi får saken oversendt ved offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Christine Stene

Seniorrådgiver

Medsaksbehandler:

Arkeologi: Kristine Johansen

Nyere tids kulturminne: Adam Lindhagen

Samferdsel: Daniel Holm

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 05.07.2022
Vår ref: 2022/17683
Deres dato: 01.06.2022
Deres ref: 10229305 Toresvei

MULTICONSULT NORGE AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

Fredrikstad - innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Toresvei

Vi viser til deres oversendelse datert 1. juni 2022 med varslet oppstart av detaljregulering for Toresvei.

Bakgrunn
Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde med eneboliger eller en kombinasjon av eneboliger og rekkehus. Det aktuelle formålet er i tråd med formålet *fremtidig boligbebyggelse B36* i gjeldende kommuneplan.

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

Statsforvalterens innspill
Reguleringsplanen må vurderes opp mot kommuneplanens målsettinger om at 60 % av boligbyggingen skal skje i byområdet, 30 % i tettstedet og 10 % i lokalsentrene. Kommuneplanens målsettinger er viktige for å følge opp statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, «nullvekstmålet» og fylkesplanen Østfold mot 2050. Området har begrenset kollektivtilbud, og en utbygging i området vil bidra til økt biltrafikk.

Støy
Klima- og miljødepartementet har fastsatt en nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og gitt føringer for hvordan kommunene skal håndtere støy i sin arealplanlegging.

Store deler av varslet planområde er støyutsatt, enten fra vei eller skytebane. Det er i varslingsdokumentene redegjort for at det ikke er ønskelig med støyskjermer, av hensyn til landskapet. Siden området ligger utenfor sentrum og kollektivknutepunkt mener vi alle

boenheter bør tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2. Dette innebærer at støynivå på utearealer og utenfor vinduer til støyfølsom bruk ikke skal overstige grenseverdiene. Om dette skal skje uten støyskjermer vil det kreve spesifikk planlegging og styring av bebyggelse, romløsninger og lokalisering av utearealer. Det bør også vurderes å benytte garasjebygg og lignende som støyskjermer.

I den grad noen boenheter ikke kan sikres å ivareta anbefalte grenseverdier fullt ut vil vi anbefale at det stilles vilkår om dempet fasade (til tross for innfridd krav om stille side). Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres, for å sikre bokvalitet. Vi vil for ordens skyld bemerke at vi forventer at alle boenheter har en stille side. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen.

Vi forutsetter at støysituasjonen er godt belyst når planforslaget sendes på høring, og at reguleringsplanen sikrer framtidige beboere bokvalitet.

Overvann og avløp
Føringene i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø. Det må sikres at utbyggingen ikke gir uheldig effekter for arealer nedstrøms. Ved planlegging og etablering av naturbaserte overvannsløsninger bør det sikres løsninger som bidrar til at driften senere blir så enkel som mulig.

I plan- og bygningsloven er det satt krav om tilknytning til infrastruktur, herunder avløp, før rammetillatelse kan gis. Kravet innebærer at avløp skal være sikret i samsvar med forurensningsloven før utbygging. Kommunen må derfor vurdere avløpssituasjonen og vurdere om avløpsinfrastruktur og renseanlegg er dimensjonert og i stand til å ta imot den faktiske belastningen som den planlagte utbyggingen vil medføre.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022, og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Jorunn Skram
seniorrådgiver

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Fredrikstad kommune	Postboks 1405	1602	FREDRIKSTAD

Avsender:
Statens vegvesen
Postboks 1010
Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Multiconsult ASA - Fredrikstad
Postboks 1424
1602 FREDRIKSTAD

655.451.27

Vedr. 22-116609-2 - Uttalelse - varsel om oppstart av planarbeid - detaljreguleringsplan for Toresvei - planID 3004_1217 - Fredrikstad kommune

Innbyggere kan motta post digitalt fra Statens vegvesen. For å motta post digitalt må du opprette digital postkasse hos eBoks eller Digipost. Dette kan du gjøre på www.norge.no

Virksomheter mottar digital post i Altinn

451#2527:63efcb6e-4acd-41de-a1c6-ef6f1cf8629f:1

451#2528:63efcb6e-4acd-41de-a1c6-ef6f1cf8629f:2

Statens vegvesen

Multiconsult ASA - Fredrikstad
Postboks 1424

1602 FREDRIKSTAD

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Jan Antonsen / 69243554	22/116609-2	10229305 Toresvei 2021/14699	23.06.2022

451:2

451#2529:63efcb6e-4acd-41de-a1c6-ef6f1cf8629f:3

Uttalelse - varsel om oppstart av planarbeid - detaljreguleringsplan for Toresvei - planID 3004_1217 - Fredrikstad kommune

Vi viser til brev av 1. juni 2022 med varsel om ovennevnte planarbeider.

Bakgrunn
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde med eneboliger eller en kombinasjon av eneboliger og rekkehus (13-20 enheter) og å legge til rette for videre utnyttelse av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Forslagsstiller er Odd Amundsen med Multiconsult Norge AS som plankonsulent. Frist for innspill er 26. juli 2022.

Planinitiativ av 21. mars 2022 og referat fra oppstartsmøte 9. mai 2022 er tilgjengelig på kommunens nettsider.

I samråd med kommunen er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Statens vegvesens ansvar
Statens vegvesen er vegadministrasjon for riksveger. Dette innebærer at vi har ansvaret for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene på en best mulig måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Samtidig er vi et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på det offentlige vegnettet og ivareta hensyn som trafikksikkerhet, kollektivtransport, gåing, sykling, luft, støy og universell utforming i områder hvor andre enn staten har myndighet.

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

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Innspill

Arealutnyttelse

Ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Syklende og gående

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

Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad». Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler.

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

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 16.1 om sykkel og gange, § 16.2 om mobilitetsplan, § 18 om parkering for sykkel.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal

451#2530:63efcb6e-4acd-41de-a1c6-ef6f1cf8629f:4

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

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet. Vi viser til hefte med tips, erfaringer og gode råd knyttet til universell utforming og forslag til reguleringsbestemmelser i rapporten om universell utforming og reguleringsbestemmelser.

Nasjonal transportplan fremhever også hensynet til barn og unge i et eget kapittel, og legger føringer om at flest mulig skal kunne sykle og gå til skolen. Dette må skje gjennom planlegging av transportsystemene, og det er viktig å vektlegge at universell utforming ikke bare er til fordel for de som har behov for slik tilrettelegging, det innbyr også alle til å gå og sykle mer.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 15 om universell utforming og § 17.2 om parkering for funksjonshemmede.

Luft

Arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og hvor mange mennesker som berøres av luftforurensning. I framtidens bærekraftige byer vil vi bo tettere, samtidig som vi må sørge for at innbyggerne ikke utsettes for helseskadelig luftforurensning. Dårlig luftkvalitet utgjør et betydelig helseproblem i mange norske kommuner. Noen dager er det så mye svevestøv og NO^2 i lufta at astmatikere må holde seg inne. Planlegging etter plan- og bygningsloven har stor betydning for hvordan luftkvaliteten vil være i fremtiden og hvem som vil berøres av forurensingen.

Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv

Parkering

Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 17.2 om parkeringsplasser for bil og § 17.3 om utforming av parkeringsplasser.

451:3.
451#2531:63efcb6e-4acd-41de-a1c6-ef6f1cf8629f:5

Kollektivtrafikk

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

Støy

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

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og veileder M-2061, jf. også kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv og § 25.3 om støy og støv i bygg- og anleggsfasen.

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

Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Trafikksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.

Vi vil også peke på at Nasjonal transportplan 2022—2033 inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan. Regjeringen vil blant annet:

- Gi barn gode muligheter til å være aktive og selvstendige trafikanter,
- legge til rette for at barn kan ferdes trygt i trafikken gjennom blant annet sikring av skoleveger, nærmiljøer og annen infrastruktur, trafikk- og mobilitetsopplæring og informasjonsvirksomhet og
- ta hensyn til barn og unges behov i areal- og transportplanleggingen.

451#2532:63efcb6e-4acd-41de-a1c6-ef6f1cf8629f:6

Barnas transportplan inneholder tydelige forventninger om at føringene følges opp i regional og lokal planlegging. Trafikksikkerhetsarbeidet skal favne bredt, fra trygge skoleveger og nærmiljøer til styrket kunnskap om trafikksikkerhet i barnehage og skole. På denne bakgrunn er barn og unge prioriterte innsatsområder i tiltaksplanen.

I planen presiseres det at barn og unge er både dagens og framtidens trafikanter. Et godt transportsystem skal være trafikksikkert og tilpasset alle og lar barn og unge leve aktive liv i bygd og by. God trafikk- og arealplanlegging tar hensyn til de yngste og deres behov.
Vi viser også til Fredrikstad kommunes Trafikksikkerhetsplan 2018—2021.

Kryss og avkjørsler
Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2021), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanter, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringssone H140).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten.

Trafikkanalyse
Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS
VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

451#2533:63efcb6e-4acd-41de-a1c6-ef6f1cf8629f:7
451.4.L

452#2534:63efcb6e-4acd-41de-a1c6-ef6f1cf8629f:8

Fredrikstad 07.06.2022

Uttalelse til TORESVEI - DETALJREGULERINGSPLAN

Fredrikstad Aktivitetsråd jobber på vegne av egenorganisert idrett, lavterskel tilbud innen fysisk aktivitet og aktivitetstilbud i friluftslivet. Når dere skal gjennomføre medvirkningsprosesser eller utvikle aktivitetstilbud i nærmiljø eller friluftslivet, bistår vi med dette. Dette er vårt kompetansefelt og vi ønsker gjerne å samarbeide rundt å få flere inn i aktivitet. Dette kan være utforming av nærmiljøanlegg, lekeplasser, rekreasjonsområder, turstier, treningsfelt m.m.
Ta kontakt, så hjelper vi til å utforme gode og attraktive møteplasser!

Fysisk inaktivitet er en økende utfordring, og inaktiviteten øker i alle aldersgrupper. Samfunnet vårt har de siste tiårene blitt tilrettelagt for inaktivitet, og man skal i dag være bevisst for å få fysisk aktivitet som del av hverdagen. En økning av den fysiske aktiviteten er ett av de tiltak som vil ha størst positiv effekt på folkehelsen. Fredrikstad mot 2030, kommunedelplan samfunnsdel, vil tilrettelegge for lek, aktivitet, naturopplevelser og fritidstilbud. Vi må skape gode byrom med møteplasser som gir økt utfoldelse, aktivitet og sosialt fellesskap. Tid og tilgjengelighet er de to største barrierer for fysisk aktivitet. Å tilrettelegge for fysisk aktivitet i nærmiljø er et viktig tiltak for folkehelsen. Aktivitet i nærmiljø bidrar også til økt felleskap og tilhørighet til sitt lokalsamfunn.

Å tilrettelegge for egenorganiserte fysiske aktiviteter er vesentlig i et folkehelseperspektiv, men også for den enkelte individ livskvalitet. Fysisk aktivitet gir en rekke helsegevinster, også mentalt. Vi trenger flere lavterskel aktivitetstilbud i Fredrikstad, og økt fokus på gode nærmiljøanlegg og aktivitetsområder i nærheten av der folk bor vil være med på å skape dette.
Sammen kan vi få flere inn i aktivitet.

Daglig leder Marianne Storm
Telefon 99514266
fredrikstad@aktivitetsrad.no
www.fredrikstadaktivitetsråd.no

Beboere
Toresvei, Torsnes.
1634 Gamle Fredrikstad

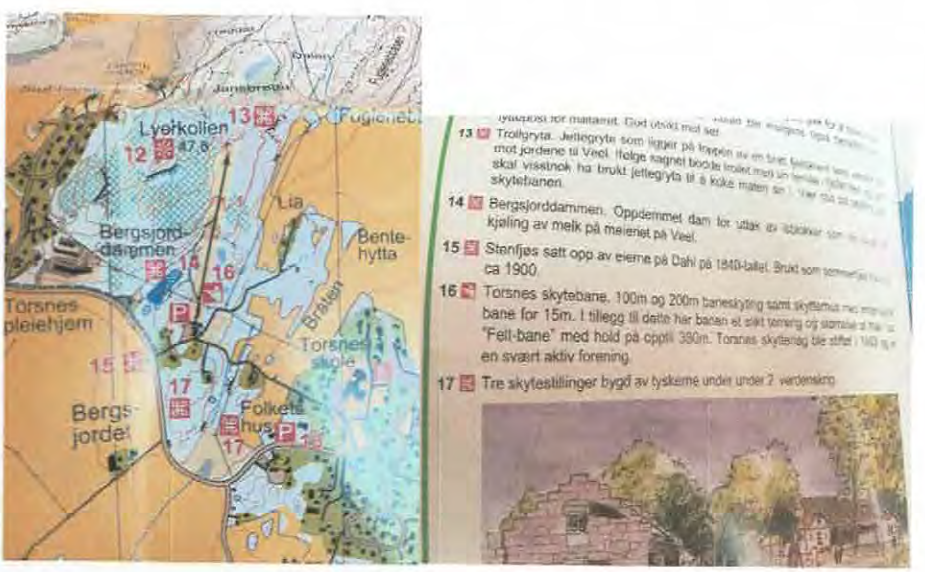
Torsnes 12/2-2020

Til Fredrikstad Kommune
Etat for arealplanlegging
1600 Fredrikstad

Vedr: Klage / Innsigelser / protester / kommentarer til Kommuneplan for Fredrikstad, arealdelen 2020-2032 – annen gangs høring av planforslag. For Område B 36 ID 909, Torsnes.

Vi viser til ovennevnte annen gangs høring av planforslag som gjelder område B36, ID909. Torsnes og tillater oss herved å komme med våre innsigelser / protester og kommentarer form av bilder samt skriftlig kommentarer fra området.

1.) Fortidsminner. Det er på området gamle fortidsminner fra krigen 1940-1945. Dette er rester etter et skyttertårn samt fluktgraver fra skyttertårnet og ned til et hus i dalen på øst siden av området. Selve skytter fundamentet er delvis intakt, men skytter / løpegravene fra tårnet er fylt igjen med stein. Dette er lett tilgjengelig område for publikum og kunne vært holdt i stand som en påminnelse om hva som skjedde i krigens dager. Området ligger i nærhet til skolen og vil kunne være en måte å minne elever på hva som skjedde i nærområdet.
Se kartet nedenfor – merket 17



Her ser vi tydelig rester etter en skytter Posisjon.

løpegrav fra skytterstilling fylt med stein.

Løpegrav ned til dalen på østsiden.

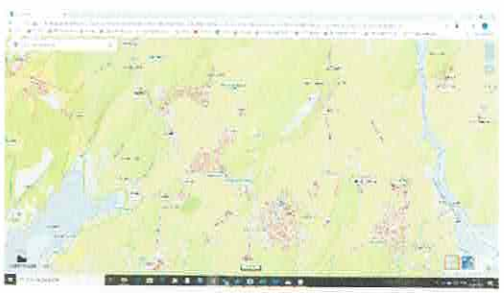
Rester etter en mulig vaktbu.

Her sees skyte stillingen tydelig i området

2.) Det er flere steder i området der det har vært tatt ut stein. Vi ser tydelig merker fra steinhogger tiden i Torsnes og det ville være trist om dette flotte området skulle bli skrinlagt til fordel for boligutbygging. Det ligger i nærhet til skolen og ville kunne være en kort utflukt distanse for å informere elevene om områdets steinhugger historie.

Her ser vi tydelige steinblokker som er hugget ut i området.

3.) Det er et rikt dyreliv i området og dette er en naturlig forklaring når vi ser på dyretråkk stier som går igjennom området fra nord mot sør. Dette er en av få sikre passasjer for dyr som trekker fra Lyarkollen og sørover til Torsnes skogen. Se bilde



Det er tydelige dyretråkk stier i området og vi har dokumentasjon av dyr ifm vannhullet / oppkommet på toppen av fjellknausen.

Rådyr

Grevling på natten

Fugler

Rev

Firfisle/Salamander?

I dette oppkommet er det vann hele året og mange dyr som trekker igjennom er også innom her og drikker. Vi ser også jevnlig firfirsle/salamander? ved dammen. Vannhullet var tidligere en brønn i tilknytning til husmannsplassen Toresvei 19.

4

Dette bildet viser vannhullet nederst.

4.) En av de siste små grøntområdene er besluttet/vurderes til utbygging.

Det er for oss helt ubegripelig at det vurderes å rasere denne lille grønt oasen (venstre bilde) som er igjen i området til fordel for boligutbygging.

Område B 36 en liten grønn perle

Området viser Veelsmyra fase 2 som nå er planlagt forkastet som bolig område

Område B36 en veldig liten knaus der det nå går rykter om at det skal bygges 40 bo enheter (ubegripelig at man kan få plass til så mange), så har man samtidig forkastet Veelsmyra sør se bilde til høyre.

Veelsmyra sør har i dag infrastruktur som var planlagt mht utbygging av fase 2 og når man ser på områdebildet er det helt klart et mye mer naturlig utbyggings område. Velsmyra 1 har hele tiden visst at det i planen lå et Velsmyra sør.

5.) Vi vil vise til byggestil i området. De fleste hus i området B 36 er bygget i gammel stil. Toresvei 17 er spesielt og ble opprinnelig bygget i 1876. Det ble flyttet til Torsnes i 1997-2000 og ble mye omtalt som krones-huset. Huset har historie fra Glemmen området. Det ble

solgt for en krone og fikk tildelt en tomt som er huset verdig. Huset fikk også byggeskikk prisen fra Fredrikstad Kommune i år 2000.
Vi som dagens eiere har gjort mye for å bevare områdets byggestil og da vi søkte og fikk godkjent garasje var det en selvfølge å bygge i gammel stil som igjen kunne gli inn i området. At området nå skal endres totalt mht. byggestil osv. syntes vi er veldig trist.

Gammel byggestil.

6.) Vi vil påpeke at det i området ligger en skytterbane med en veldig liten parkerings plass.

Skyting ved skytebanen er godt regulert hver mandag, onsdag og lørdager. Men Man må være meget godt informert og ikke ha noe imot støy om man velger å bo i nærheten av banen. Og det er til tider veldig mye støy fra skytebanen spesielt ifm skyteprøver på høsten. Ved skyteprøver og andre tilstelninger på skytterhuset parkeres det biler overalt. På gangstier, vei skuldre og gressplener.

7.) Innkjørsel til B36
Det er en meget smal innkjørsel ved Toresvei i dag, den er kun asfaltert ca 3 meters bredde – ikke plass til passering av to biler og i hvert fall ikke gangsti! I tillegg er inn/utkjørsel meget uoversiktlig og ved 40 nye boenheter til denne veien vil det kunne skape trafikale problemer.

8.) Gangsti og barnehage

For å komme til Toresvei 17, (og Toresvei 13) må man kjøre på en gangsti. Dette går p.t fint da vi kun er to boenheter som benytter gangstien til å kjøre til våre hus, og vi viser stor aktsomhet i forhold til brukere av gangstien – men ved flere boenheter vil dette ikke være en forsvarlig fremkomstvei.

Rett over innkjøring til Toresvei 17 ligger det i dag et flott uteområde med lavvo etc. dette området benyttes daglig av en barnehage i område – ved tilstelninger i området, som ofte skjer er det parkeringsproblemer og noen ganger problemer med fremkommeligheten – dette er ingen problem for de to boenhetene som er tilsluttet gangstien i dag, men med utbygging må hele denne infrastrukturen bygges om, spesielt parkeringsplass ved Skytterhuset (som benyttes til utleie ved arrangementer)

Undertegnede Line og Ketil Østrem som bor i Toresvei no17. er nærmeste nabo til området. Vi kjøpte huset med den forståelsen at dette lå i et LNF område. Dette kom klart til uttrykk da vi søkte om å få godkjent garasjen. LNF området medførte en meget lang behandlingstid.

Vi som nærmeste naboer vil med denne klage motsette oss planen for utbygging av område B36 da vi mener at det fortsatt bør være et LNF område der man tar vare på kulturminner som steinhugger område samt at krigshistorien og dyrelivet som er tilknyttet stedet. Vi mener også at det er viktig å ta vare på dyretråkket som går gjennom området

7

Signeringsskjema for klage på utbygging av B36

Line Sydeng Østrem
Toresvei no 19

Ketil Østrem
Toresvei no 19

Ruben Meland
Toresvei no 21

Camilla Marie Meland
Toresvei no 21

8

Multiconsult

NOTAT

Oppdrag	**Detaljregulering for Toresvei i Torsnes**	Dokumentkode	10229305-01-PLAN-NOT-003
Emne	Sammendrag og kommentarer til varsel om oppstart	Tilgjengelighet	Åpen
Oppdragsgiver	**Odd Amundsen**	Oppdragsleder	Kine Marie Bangsund
Kontaktperson	Odd Amundsen	Utarbeidet av	Kine Marie Bangsund
Kopi		Ansvarlig enhet	Multiconsult Norge AS

SAMMENDRAG

Varsling av oppstart av planarbeid for detaljreguleringsplan for Toresvei ble kunngjort i Fredriksstad Blad og på Fredrikstad kommune sine nettsider 7. juni 2022. Det ble også sendt varsel i form av brev/e-post til grunneiere, naboer og gjenboere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner.

Det er mottatt 8 uttalelser som er oppsummert og kommentert i dette notatet. Mottatte uttalelser trekker blant annet frem skytestillinger fra andre verdenskrig og utfordringer knyttet til overvann. I tillegg trekkes det frem problemstillinger knyttet til støy, skytebane, barn og unges interesser, hensynet til drikkevann, trafikksikkerhet/atkomstveg, universell utforming og natursteinuttak som spesielle hensyn som må ivaretas og redegjøres for i planforslaget. En nabo innenfor planområdet er opptatt av byggeskikk, naturmangfold, dyreliv og kulturarv på området.

1 Generelt

Varsling av oppstart av planarbeid for detaljreguleringsplan for Toresvei ble kunngjort i Fredriksstad Blad og på Fredrikstad kommune sine nettsider 7. juni 2022. Det ble sendt varsel i form av brev/mail til følgende:

- Grunneiere
- Naboer og gjenboere
- Offentlige myndigheter
- Interesseorganisasjoner

2 Mottatte uttalelser

Det er mottatt 8 uttalelser til varsling av oppstart. Uttalelsene er mottatt fra følgende aktører

Offentlige myndigheter og etater:

1. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)
2. Mattilsynet
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
4. Viken fylkeskommune

01	19.03.2026	Oppdatert etter tilbakemeldinger fra kommunen	Kine M. Bangsund	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund
00	01.08.2022	Første versjon	Kine M. Bangsund	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

5. Statsforvalteren i Oslo og Viken
6. Statens Vegvesen

Private foretak og interesseorganisasjoner:

7. Fredrikstad Aktivitetsråd

Naboer og berørte:

8. Line og Ketil Østrem

3 Sammendrag og kommentarer

Uttalelsene svares ut innenfor tre kategorier i kolonnen for kommentarer.

1. Uttalelsen tas til orientering – betyr at informasjonen tas med videre, men tas ikke konkret inn i planforslaget på nåværende tidspunkt. De forhold som faller inn under forslagsstillers ansvarsområde eller som forslagsstiller kan påvirke tas med som innspill til videre arbeid.
2. Uttalelsen tas til følge – betyr at uttalelsen tas med i planforslaget. Hvordan det tas med beskrives.
3. Uttalelsen tas ikke til følge – uttalelsen tas ikke med i planforslaget eller i det videre arbeidet.

Enkelte uttalelser faller utenfor de tre kategoriene over. Dette er uttalelser som er den innsendtes mening/ønske, men som ikke er et forslag til endring av planforslaget.

Sammendrag	**Kommentarer**
1. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)	
DMF skriver i uttalelsen at planområdet ligger i Iddefjord granite natursteinsprovins, og påpeker at det har vært uttak i området. DMF anbefaler at det innhentes informasjon fra faginstanser om mulighet for funn av mineralforekomster før annen arealbruk godkjennes. Det påpekes at det tidligere er drevet uttak i området. DMF er ikke kjent med at det foreligger interesser for å utnytte ressursene i forekomsten eller om ressursene er økonomisk interessante. DMF kan heller ikke utelukke at bruddet har historisk verdi. DMF mener at det bør komme frem av planen hvordan tiltaket vil påvirke tilgangen til ressursene i forekomsten, sett i sammenheng med kunnskapen om ressursene som ligger innenfor natursteinprovinsen. Det bør innhentes informasjon om forekomst og provins som må legges til grunn i vurderingene av virkningene av tiltak i planen, og denne informasjonen må innarbeides i plandokumentene.	Uttalelsen tas til orientering. Mulighet for funn av mineralforekomster og historisk verdi er vurdert i planforslaget. Med bakgrunn i at forekomsten er vurdert til å ha liten betydning av NGU, vurderes det at planforslaget ikke vil gi vesentlige negative virkninger på den.
2. Mattilsynet	

Mattilsynet viser til overordnede føringer for drikkevann. Mattilsynet bemerker at dagens VA-løsning må oppgraderes slik at den kan forsyne tilstrekkelige mengder med trygt drikkevann. Videre skriver Mattilsynet at det må utarbeides en VA-plan før utbyggingen starter. Det forutsettes at kapasiteten i kommunens hovednett er tilstrekkelig, og om nødvendig økes, slik at utbyggingene ikke påvirker leveringssikkerheten i området og kommunen ellers. Mattilsynet viser til at det er viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Mattilsynet er ikke kjent med om det er drikkevannskilder i eller i nærheten av planområdet. Det påpekes at det må undersøkes om det er drikkevannskilder i nærheten som kan bli forurenset av planen.	Uttalelsen tas til orientering. Det er utarbeidet en VA-plan i forbindelse med reguleringsplanen, og disse hensynene er ivaretatt der. Det er ingen drikkevannskilder som er i bruk innenfor planområdet. Dam/brønn i området forsynte tidligere en husmannsplass som nå er borte.
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	
NVE viser til at de på grunn av stor saksmengde gir konkrete innspill og uttalelser der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. NVE bemerker at kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal planen sende til NVE ved offentlig ettersyn.	Uttalelsen tas til orientering. Relevante temaer er vurdert i planarbeid. Byggeområdet er fjell i dagen, og er ikke utsatt for flom. Se vedlegg A1 for vurderinger knyttet til risiko og sårbarhet.
4. Viken Fylkeskommune	
Fylkeskommunen ber om at FNs 17 bærekraftsmål ivaretas og kommer frem av planleggingen. Det påpekes følgende viktige momenter: Estetikk, bokvalitet, teknisk infrastruktur, sosial infrastruktur, folkehelse og hensyn til topografi og landskap. *Detaljreguleringsplan* Fylkeskommunen bemerker at reguleringsplaner ofte får for liten detaljering av arealene, og mye må løses i utomhusplanen. Utomhusplanen står ikke like sterkt juridisk som reguleringsplanen. Fylkeskommunen ber om at dette tas til etterretning i den videre planleggingen.	Uttalelsen tas til orientering. Planen forholder seg til overordnende føringer. Uttalelsen tas til orientering. Det er vurdert at planforslaget har en hensiktsmessig detaljeringsnivå for planen.

Barn og unges interesser Fylkeskommunen viser til fylkesplanens retningslinjer for trygge uteoppholdsarealer for barn og unge.	Uttalelsen tas til orientering. Det er regulert inn trygge uteoppholdsarealer i planforslaget. De enkelte boligene vil få romslige tomter med gode muligheter for lek og opphold utendørs. Det er avsatt ca. 1,2 daa til offentlig tilgjengelig lekeareal. Rundt hele boligområdet avsettes en vegetasjonsskjerm som gir en grønn ramme om hele byggeområdet. Nærmiljøpark lokaliseres til Gloslifeltet.
Klubben i Torsnes ligger like ved planområdet, dette bør hensyntas i planleggingen. Fylkeskommunen viser til PBL § 5-1 om innbyggermedvirkning. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte (barn og unge) skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.	Forslagsstiller og konsulent har deltatt på to møter i lokalsamfunnsutvalget hvor lokale interesser ble drøftet. Ungdomsrepresentanten deltok på det første møtet. Det var svært positiv holdning til utbygging ved Toresvei. Eneste motargumenter fremført av nabo som ikke ønsker utbygging av området.
Universell utforming Fylkeskommunen viser til viktigheten av universell utforming. Det bemerkes at det skal være én løsning som skal være brukbar for flest mulig i alle aldre.	Uttalelsen tas til orientering. Universell utforming ivaretas i TEK17.
Boligutvikling Det vises til sosial bærekraft og demografisk mangfold knyttet til rimelige boliger i markedet. Fylkeskommunen bemerker at de ikke er kjent med om planen har intensjoner om å legge til rette for demografisk mangfold. Fylkeskommunen mener at planbestemmelsene må legge til rette for mangfold gjennom innarbeidelse av leiligheter i ulike størrelser. Sosial bærekraft må synliggjøres i planen, og det vises til fylkesplanens planbestemmelse § 1.1.3 om å redusere sosial ulikhet.	Uttalelsen tas til orientering. Planforslaget legger opp til frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Planen gir mulighet for å oppføre varierte boligtyper for mennesker i ulik livssituasjon.
Naturfare Arealplanlegging må ta hensyn til flom- og skredfare. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er mulig skal sikkerhetskravene i TEK17 følges. Flom- og skredfare skal utredes som en del av en ROS-analyse.	Uttalelsen tas til orientering. Det er ingen stabilitetsproblematikk til planområdet. Det vises til vedlegg A1 for vurderinger knyttet til risiko og sårbarhet.
Hensynet til automatisk fredete kulturminner Fylkeskommunen er ikke kjent med at det er automatisk fredete kulturminner i planområdet. Fylkeskommunen ber om at	Uttalelsen tas til følge. Den foreslåtte teksten er innarbeidet i planbestemmelsene.

følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: *Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.*	
Nyere tids kulturarv *Angående skytterstillinger:* Det vises til befaring av planområdet. Skytterstillingene var en del av det tyske forsvaret av kysten under andre verdenskrig, og er ikke formelt juridisk vernet. Fylkeskommunen mener at det er en god løsning å fylle igjen skytterstillingene, slik at de bevares og sikres for ulykker. Samtidig forblir de synlige i terrenget og kan formidle historien for beboere i området. Skytterstillingene må sikres på en god måte og visualiseres gjøres på en estetisk god måte. Fylkeskommunes avdeling kulturarv stiller seg til disposisjon for videre kontakt og råd.	Uttalelsen tas til orientering. Det har vært to befaringer med konservator og avtalt samarbeid om planløsning som ivaretar kulturminnene.
Angående landskap og regionalt viktig kulturområde: Ved utbygging må det tas hensyn til terrengtilpasning, skala, struktur, fargesetting og fjernvirkning. Det må i det videre arbeidet dokumenteres hvordan landskaps og kulturmiljøverdier er ivaretatt i planen.	Uttalelsen tas til orientering. Bebyggelsen skal være steds- og terrengtilpasset. Estetisk utforming er sikret i bestemmelsene.
Samferdsel Det må lages en trafikkanalyse som en del av plan. Fylkeskommunen forutsetter at analysen tar for seg etablering av atkomst, tilbud til myke trafikanter, kollektivtilbud, og avbøtende tiltak både i og utenfor planområdet. For alle tiltak som berører fylkesvei må det lages tekniske planer som en del av plan. Det forutsettes at en byggegrense på minimum 20 meter overholdes.	Uttalelsen tas til følge. Atkomstvegen er planlagt rustet opp. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som vurderinger av fremtidig trafikksituasjon, se vedlegg A2. Det er utarbeidet en teknisk plan for planforslaget, se vedlegg A8.
Gjennomføringsfasen Fylkeskommunen legger til grunn at utførelsen skal kunne skje med minst mulig påvirkning og forstyrrelse av miljøet rundt.	Uttalelsen tas til orientering.

Fylkeskommunen ber om å få oversendt saken ved offentlig ettersyn.	
5. Statsforvalteren i Oslo og Viken	
Statsforvalteren (heretter SF) ber om at reguleringsplanen vurderes opp mot kommuneplanens målsetninger om at 60 % av boligbyggingen skal skje i byområdet, 30 % i tettstedet og 10 % i lokalsentrene. Det bemerkes at området har begrenset kollektivtilbud, og at en utbygging i området vil bidra til økt biltrafikk.	Uttalelsen tas til orientering. I Fredrikstad kommunes foreslåtte fortettingsstrategi er Veel definert som et lokalsentra der det er ønskelig med en moderat fortetting. Det er ønskelig at rundt 10 % av den samlede boligbyggingen skal skje i lokalsentrene, som en vedlikeholdsutbygging. Det er gjort en vurdering om utbyggingen i området vil bidra til økt biltrafikk i en trafikkanalyse, se vedlegg A2 for vurderinger.
Støy Det bemerkes at store deler av varslet planområde er støyutsatt. SF mener at alle boliger bør tilfredsstille anbefalte grenseverdier. Det påpekes at dersom dette skal skje uten støyskjermer, av hensyn til landskapet, vil dette kreve spesifikk planlegging og styring av bebyggelse, romløsninger og lokalisering av uteareraler. Dersom noen boenheter ikke ivaretar anbefalte grenseverdier fullt ut anbefaler SF at det stilles vilkår om dempet fasade. Hvilke tiltak som aksepteres må spesifikt komme frem. Det påpekes at alle boenheter har en stille side. Planbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses plan og støysituasjonen. SF forutsetter at støysituasjonen er godt belyst når planforslaget sendes på høring, og at reguleringsplanen sikrer framtidige beboere bokvalitet.	Uttalelsen tas til orientering. Det er utarbeidet en støyrapport som stiller krav til utbyggingen. Utbygging av boliger skal skje i samsvar med grenseverdier i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2021 og det er stilt krav om dette i bestemmelsene. Dette gjelder både støy fra kjørevei og skytebane.
Overvann og avløp Det vises til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, og at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i hyppighet og intensitet. Det anbefales et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll kortere enn 3 timer. Håndtering av overvann bør ses i sammenheng med bevaring av naturelementer og uteareal slik at overvannshåndtering bidrar til positivt til naturmangfold og skaper et spennende utemiljø. Utbyggingen må ikke gi	Uttalelsen tas til orientering. Det er vurdert at utbyggingen ikke vil belaste området med mer overvann. Overvannshåndtering blir basert på infiltrasjon og avskjærende grøfter. Temaene er vurdert i vedlegg A7 og innarbeidet i planforslaget.

uheldige effekter for areal nedstrøms. Løsninger skal sikre at driften er så enkel som mulig. Det vises til at avløp skal være sikret i samsvar med forurensningsloven før det kan gis rammetillatelse. Kommunen må vurdere avløpssituasjonen og sikre at avløpsinfrastruktur og renseanlegg er dimensjonert for den faktiske belastningen som den planlagte utbyggingen vil medføre.	
Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet: - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018). - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014). - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).	Planforslaget vurderes å være i tråd med relevante statlige planretningslinjer, se kap. 7 i planbeskrivelsen for vurderinger.
6. Statens Vegvesen (SVV)	
Arealutnyttelse SVV viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. SVV skriver at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlig transport. Vekst i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.	Uttalelsen tas til orientering. I Fredrikstad kommunes foreslåtte fortettingsstrategi er Veel definert som et lokalsentra der det er ønskelig med en moderat fortetting. Det er ønskelig at rundt 10 % av den samlede boligbyggingen skal skje i lokalsentrene, som en vedlikeholdsutbygging. Det er gjort en vurdering om utbyggingen i området vil bidra til økt biltrafikk i en trafikkanalyse, se vedlegg A2 for vurderinger.
Syklende og gående SVV viser til nasjonal sykkelstrategi, og fordelene sykling har for helse, miljø og samfunnsøkonomi. SVV mener at planen bør vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad».	Uttalelsen tas til orientering. Planforslaget omtaler hvordan planen er knyttet til rutenettet. Torsnesveien er en del av rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad». Det er vurdert at det er behov for tiltak på veien, men dette er ikke prioritert i plan for hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad.
Det bør tas inn reguleringsbestemmelse med minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plasser nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler.	Uttalelsen tas til orientering. I småhusbebyggelse vil det være mulig å oppbevare, lade og låse fast sykler i tilknytning til garasje/carport.

SVV viser til nasjonal gåstrategi, og målet om at flere skal gå mer. Det er i nærmiljøet der folk flest går, og potensialet for mer gåing ligger. SVV ønsker riktig utforming av fysiske omgivelser, samt snarveger. Der snarveg er hovedløsningen må den ha universell utforming. SVV viser til kommuneplanens arealdels bestemmelser om sykkel og gange, mobilitetsplan, og sykkelparkering.	Det er i planforslaget lagt opp til videreføring av eksisterende gang- og sykkelvei langs Toresvei inn til Veel sentrum. Dette gjør at nye beboer vil ha gangavstand til daglige gjøremål, skole og barnehage. Det er utarbeidet en mobilitetsplan som tar opp temaene i uttalelsen. Se vedlegg A9 for mer detaljer rundt vurderinger for mobilitet.
Universell utforming SVV viser til handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2021-2025, veileder i universell utforming (2021), likestillings- og diskrimineringsloven. Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas. SVV viser til hefte med tips, erfaringer og gode råd i rapporten om universell utforming og reguleringsbestemmelser. SVV viser også til kommuneplanens arealdels bestemmelser om universell utforming og om parkering for funksjonshemmede.	Uttalelsen tas til orientering.
Luft SVV viser til at arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og hvor mange som berøres av luftforurensning. Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til retningslinje T-1520. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.	Uttalelsen tas til orientering. Planområdet ansees ikke å være utsatt for luftforurensning.
Parkering SVV mener at det bør settes makstall for antall parkeringsplasser i henhold til kommuneplanens arealdel.	Uttalelsen tas til orientering. Det er stilt krav til parkering etter bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
Kollektivtrafikk Det må utredes hvor planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.	Uttalelsen tas til orientering. Det er utarbeidet en mobilitetsanalyse som ivaretar vurderingen av temaene. Se vedlegg A9.
Støy SVV påpeker at støy bidrar mistrivsel og svekket helsetilstand. Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen. Nødvendige avbøtende tiltak må innarbeides i plan og bestemmelser i henhold til retningslinje T-1442/2021 og veileder M-2061, samt bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. SVV mener at det som minimum bør tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-	Uttalelsen tas til orientering. Det er utarbeidet en støyrapport som stiller krav til utbyggingen. Utbygging av boliger skal skje i samsvar med grenseverdier i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2021 og det er stilt krav om dette i bestemmelsene.

1442/2021 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene slik at grenseverdiene er enstydige selv om retningslinjen senere revideres. *Trafikksikkerhet* SVV anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker, spesielt fri sikt og avkjørsler. Løsninger der store kjøretøy ikke må rygge, areal tiltenkt lekeplasser ikke brukes til manøvrering for renovasjonskjøretøy, og parkeringsarealer baserer seg ikke på ryggende kjøretøy foretrekkes. SVV viser til Barnas transportplan og forventer at føringene følges opp. God trafikk- og arealplanlegging tar hensyn til de yngste og deres behov.	Uttalelsen tas til orientering. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som vurderer trafikksikkerhet i planområdet. Se vedlegg A2.
Kryss og avkjørsler Kryss og avkjørsler bør utformes iht. håndbok N100. Sikttrekanter tegnes inn og målsettes i alle kryss og avkjørsler. Del av sikttrekant som kommer utenfor areal regulert til vegformål reguleres som hensynssone (sikringssone H140). Det bør tas inn bestemmelse om at det ikke skal være sikthindringer høyere enn 0,5 meter innenfor sikttrekanten. Dette gjelder ikke enkeltelementer som ikke er sikthindrende (f.eks. trær og stolper).	Uttalelsen tas til orientering. Det er utarbeidet en teknisk plan som ligger til grunn for planforslaget, se vedlegg A8. Toresvei er utvidet til kjørebredde fem meter og utstyrt med fortau fra Torsnesveien opp til skytterhuset der fortauet kobles mot gang- og sykkelveidelen av Toresvei (A2 i kommunens veinorm). Den nye atkomstveien som tar av fra Toresvei er en vei med standard A1 i henhold til Fredrikstad kommunenes veinorm. Det er lagt inn hensynssoner for frisikt med tilhørende bestemmelser.
Trafikkanalyse SVV skriver at det bør gjennomføres en trafikkanalyse med tanke på dimensjonering og valg av løsninger, vurdering av trafikksikkerhet, av trafikkavvikling og fremtidig støyforhold.	Uttalelsen tas til orientering. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som vurderer fremtidig trafikksituasjon. Se vedlegg A2.
Fredrikstad Aktivitetsråd	
Fredrikstad Aktivitetsråd oppfordrer til kontakt om utforming av gode og attraktive møteplasser. Deres kompetansefelt er medvirkningsprosesser og utvikling av aktivitetstilbud i nærmiljø og friluftsliv. Det påpekes at fysisk inaktivitet er en økende utfordring, og at dette gjelder alle aldersgrupper. Det må aktivt tilrettelegges for fysisk aktivitet i hverdagen, og det har stor positiv effekt på folkehelsen. Det vises til	Uttalelsen tas til orientering. Det er i planforslaget avsatt 1,2 daa til offentlig tilgjengelig lekeareal. Det stilles krav til at uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for både små og store barn med mulighet for sand-, klatre- og ballanselek.

kommuneplanens samfunnsdel om tilrettelegging for lek, aktivitet, naturopplevelser og fritidstilbud. Det påpekes at fysisk aktivitet i nærmiljøet er et viktig tiltak for folkehelsen og skaper tilhørighet til sitt lokalsamfunn. Det påpekes at egenorganisert fysisk aktivitet er vesentlig for livskvalitet. Fredrikstad Aktivitetsråd mener at det trengs flere lavterskel aktivitetstilbud i Fredrikstad, og økt fokus på nærmiljøanlegg og aktivitetsområder nær der folk bor.	
Line og Ketil Østrem	
Nabo har vedlagt innspill fra forrige rullering av kommuneplanens arealdel, knyttet til samme område (B36) som planområdet. Nabo ønsker ikke utbygging i området, og viser til argumentasjon fra vedlagte innspill. Nabo ønsker en god dialog og mulighet til å medvirke i prosessen. *Sammendrag av vedlagt innspill knyttet til område B36 i kommuneplanens arealdel:* *Fortidsminner* Det er fortidsminner fra andre verdenskrig på området. Dette inkluderer rester etter skyttertårn og løpegraver. Fundamentet til skyttertårnet er delvis intakt, mens løpegravene er fylt med stein. Området er lett tilgjengelig og i nærheten av skolen og kan brukes til å minne elever om hva som skjedde i nærområdet. Det er vedlagt bilder og kart. *Uttak av stein* Det er tidligere tatt ut stein i området. Nabo mener at områdets nærhet til skolen gjør det egnet for å informere elvene om områdets steinhoggerhistorie. Det er vedlagt bilder av uttaket. *Dyreliv* Nabo informerer om at det er et rikt dyreliv i området, og det går dyretråkk gjennom området fra nord mot sør. Det påpekes at dette er en av få sikre passasjer for dyr i retningen nord - sør. Det er et vannhull på området. Det er vedlagt bilder av dyr ved vannhullet, samt bilde av en firfisle/salamander. *Utbygging av grøntområde, lokale forhold* Nabo er kritisk til utbygging på området, og påpeker at det er en av få små grøntområder	Uttalelsen tas til orientering. I videre planarbeid vil det være åpent for dialog og medvirkning. Området er satt av som fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel. Det er i planforslaget stilt krav om at kulturminner i området skal inkluderes i opparbeidelse av lekearealer. Små brott finnes i store mengder i Torsnes. Den gamle brønnen blir bevart i et grønt område. Bildet viste seg å være av en firfisle.

som er igjen. Nabo mener at Veelsmyra (som ble tatt ut av kommuneplanens arealdel) er bedre egnet for boligbygging, da dette ville blitt andre fase av en tidligere utbygging i området.	
Byggestil Det påpekes at de fleste hus i området er bygget i gammel stil. Huset på Toresvei 17 ble opprinnelig bygget i 1876, og ble flyttet til eiendommen i 1997-2000. Huset fikk byggeskikkpris fra Fredrikstad kommune i år 2000. Nabo påpeker at de måtte bygge i garasje i en stil som passet med området, og at det er trist at ny bebyggelse ikke vil ha denne byggestilen.	Bebyggelsesanalyse viser at det er stor variasjon i eksisterende bebyggelse. De fleste hus har saltak og trekledning, men representerer ulike tidsepoker.
Skytebane Det påpekes at ligger en skytter bane i området med liten parkeringsplass. Nabo forteller at man må være godt informert og ikke ha noe imot støy om man velger å bo i området. I tillegg er det ofte problemer med parkering, biler står overalt i nærområdet, ved aktive dager på skytebanen.	Gjennom planprosessen har en frafalt ønsket om å bygge nytt tett inntil skytebanen.
Atkomst, gangsti og barnehage Nabo påpeker at atkomsten er for smal for to biler. For å komme til noen av eiendommene er man nødt til å kjøre på gangsti. Nabo mener at dette ikke er en forsvarlig atkomstvei ved flere boenheter enn i dag Rett ved overnevnte område er det et uteområde med lavvo som benyttes daglig av en barnehage.	Planforslaget legger opp til en opprusting av eksisterende adkomstvei, Toresvei, og etablering av fortau mellom fylkesveien og skytterhuset. Det er kun et par eiendommer som benytter gang- og sykkelveien som atkomst.
Nabo kjøpte sin eiendom (Toresvei 17, omfattet av planområdet) med forståelsen av at det var et LNF-område. Dette ga kommunen også uttrykk for ved en senere anledning da nabo søkte om å bygge garasje.	Det vises til kommuneplanens arealdel der området ligger inne som et fremtidig byggeområde for boliger.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/29725
Dokumentnr.: 20
Løpenr.: 174127/2026
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	75/26

Planinitiativ for Kiæråsen - Sentrum
Forslagsstiller: Frevar KF

Kommunedirektørens innstilling
1. Planutvalget stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Kiæråsen.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet:
    - Hensynet til friluftsliv og områdets funksjon som del av et sammenhengende grøntdrag skal ivaretas i planarbeidet.
    - Det skal etableres tett dialog med relevante aktører, herunder Bane NOR og Kjærs Brug Eiendom AS, særlig med hensyn til adkomst og transportløsninger.
    - Planavgrensningen vurderes nærmere, og tilpasses planens formål og behov for tilhørende arealer.
    - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer.

Sammendrag
Planinitiativet for Kiæråsen har som formål å legge til rette for igjenfylling og istandsetting av et tidligere steinbrudd, samt avklare arealbruk for mottak av masser fra bygge- og mudringsprosjekter. Tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

Forslagsstiller er Frevar KF og plankonsulent er Feste Landskap Arkitektur AS.

Området er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt til bebyggelse og anlegg, med føringer om boligformål og nærmiljøpark. Massemottak er tillatt i en tidlig fase, før området utvikles til boligområde. Planinitiativet avviker fra dette ved å legge opp til tilbakeføring til grønnstruktur, men vurderes å være i tråd med mål om istandsetting av landskapet og områdets funksjon som del av et sammenhengende grøntdrag.

Tiltaket vil kunne gi negative konsekvenser i anleggsfasen, blant annet knyttet til naturmiljø, forurensning, støy, trafikk og tilgjengelighet. På lengre sikt vurderes tiltaket å kunne gi positive effekter gjennom forbedret landskapstilpasning, styrket grønnstruktur og bedre tilrettelegging for friluftsliv.

Planarbeidet forutsetter nærmere avklaringer av planavgrensning, trafikk- og adkomstløsninger, samt tett dialog med berørte aktører. Det legges også opp til oppheving av hele eller deler av reguleringsplan for *Lisleby allé* som en del av planarbeidet.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av planarbeid med forutsetninger og føringer som følger av forslag til innstilling.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planinitiativ for Kiæråsen, datert 26.05.2026

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2025/29725.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planarbeidet
Bakgrunnen for planarbeidet er å tilrettelegge for igjenfylling og istandsetting av det gamle steinbruddet i Kiæråsen. Planarbeidet skal klargjøre arealbruken i Kiæråsen for mottak av masser fra mudringsprosjekter og byggeprosjekter i regionen. Oppfyllingen skal bidra til at opprinnelig terreng gjenskapes og tilrettelegges for ny bruk av området. Det tidligere steinbruddområdet er ikke detaljregulert.

Det legges opp til at planarbeidet også omfatter oppheving av reguleringsplan for *Lisleby allé* (planID 319), helt eller delvis. Oppheving av planen må ses i sammenheng med ny planavgrensning og foreslåtte løsninger for adkomst og arealbruk i planområdet.

Planinitiativet er vurdert å falle inn under forskrift om konsekvensutredninger, da tiltaket omfatter deponering av masser av et omfang som kan gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det legges derfor til grunn at planarbeidet skal konsekvensutredes, og at relevante temaer skal utredes i det videre planarbeidet. Det er ikke krav om planprogram.

Forslagsstiller er Frevar KF og plankonsulent er Feste Landskap Arkitektur AS.

Overordnet planstatus
Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

- Området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg (BA10).
- Det er i kommuneplanens areadel § 7.2 gitt stedsspesifikk bestemmelse til området som sier: *«Det skal etableres nærmiljøpark innenfor feltet. Massemottak tillates i en tidlig fase, før området utvikles til boligområde. Masser tillates ikke høyere enn til overkant på dagens fjellskjæring. I reguleringsplanen skal alternativer for adkomst både fra Lisleby Alle og fra Lislebyveien utredes. Av hensyn til flomutsatte områder i lavere terreng skal det etableres fordrøyningsbasseng som gir økt fordrøyning av overvann fra området før første bolig tas i bruk».*
- I kommuneplanens bestemmelser er det stilt krav om felles planlegging (H810) for området.
- Store deler av planområdet omfattes av hensynssone friluftsliv (H530).
- Den vestre delen av planområdet omfattes av hensynssone naturmiljø (H560).
- Området omkring formålet BA10 er avsatt til LNF.
- Området er fra sør til nordvest omfattet av framtidig samferdselslinje (1151).

Tilgrensede reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for *Lisleby allé* (planID 319), nordvest for planområdet, fastsetter adkomst fra Rolvsøyveien til Lisleby allé/Fagerliveien, samt boligbebyggelse i form av frittliggende småhus. Deler av planen knyttet til adkomstløsningen er ikke realisert som forutsatt, og foreslås opphevet i forbindelse med pågående planarbeid.
- Reguleringsplan for Kiærs Bruk Marina (planID 593), øst for planområdet, er regulert til småbåthavn og forretning/industri.
- Reguleringsplan for *Gang- og sykkelvei langs Lisleby allé* (planID 1107).

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet ligger i grøntdraget ved Kiæråsen og Mørkedalen i bydelen Lisleby, om lag 2 km fra sentrum med adkomst fra Lislebyveien. Området er omkranset av naturområder mot nord, vest og sør, og avgrenses av jernbanen og Lislebyveien mot sørøst.

Området omfatter et tidligere steinbrudd og fremstår i dag som en åpen grop med tydelige terrenginngrep. Det er i hovedsak ubebygd, og preges av naturlig revegetering. Terrenget er kupert med store nivåforskjeller, og steinbruddet utgjør i dag en barriere i grøntdraget.

Området har begrenset tilrettelegging, og har tidligere blitt brukt til mellomlagring av masser.

Omkringliggende arealer består av boligbebyggelse, grønnstruktur og sjørelaterte funksjoner, med et etablert stinett i tilgrensende områder.

Beskrivelse av planinitiativet
Hensikten med planinitiativet er å tilrettelegge for igjenfylling og istandsetting av det tidligere steinbruddet i Kiæråsen. Planarbeidet skal avklare arealbruk for mottak av masser fra bygge- og mudringsprosjekter, med mål om å reetablere opprinnelig terreng og legge til rette for fremtidig bruk av området.

Det er anslått et samlet fyllingsvolum på om lag 1,2 millioner m³ masser. Tidsbruk for oppfylling og ferdigstillelse av området vil avhenge av tilgjengelige masser.

Det planlegges for transport av masser både via veg og sjø. For masser som kan fraktes sjøveien, legges det opp til transport med lekter til kai ved Glomma og videre til planområdet via transportbånd over jernbanen og Lislebyveien opp til deponiområdet. Adkomst til området vil i hovedsak skje via eksisterende vegnett, herunder fra Lislebyveien, og løsninger for adkomst og transport vil bli nærmere vurdert i planarbeidet

Avvik fra kommuneplanens arealdel 2023-2035
I kommuneplanens arealdel 2023–2035 er området avsatt til bebyggelse og anlegg (BA10), med føringer om at området på sikt skal utvikles til blant annet nærmiljøpark og boligformål, etter en tidlig fase med massemottak.

Planinitiativet legger opp til etablering av deponi og igjenfylling av steinbruddet over en lengre periode, med tilbakeføring til grønnstruktur som foreslått etterbruk. Dette avviker fra kommuneplanens langsiktige arealformål om boligbebyggelse.

Samtidig vurderes planinitiativet å være i tråd med kommuneplanens åpning for massemottak i en tidlig fase, samt mål om istandsetting av området og tilbakeføring av landskapet.

Samråd og medvirkningsprosess
Det er igangsatt dialog med relevante aktører i forbindelse med planinitiativet. Lisleby lokalutvalg er informert om planarbeidet, og det er planlagt videre medvirkning gjennom blant annet åpne møter i planprosessen.

Berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter vil bli varslet ved oppstart av planarbeidet i tråd med gjeldende regelverk, og det legges opp til medvirkning fra berørte parter, herunder barn og unge

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

Konsekvenser for sosial bærekraft
Planinitiativet berører et bynært grøntområde med betydning for friluftsliv og nærmiljø. I anleggsfasen vil tiltaket kunne gi midlertidige ulemper i form av redusert tilgjengelighet, støy og økt trafikk.

På sikt kan igjenfylling og istandsetting bidra til å fjerne en eksisterende barriere og styrke sammenhengende grønnstruktur og rekreasjonsmuligheter.

Det er viktig at planarbeidet sikrer god medvirkning, tilgjengelighet og trafikksikkerhet, særlig med hensyn til barn og unge.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Tiltaket legger til rette for lokal håndtering av overskuddsmasser, noe som kan redusere transportbehov og gi samfunnsøkonomiske gevinster. Samtidig vil etablering, drift og miljøoppfølging av deponiet medføre kostnader. For kommunen innebærer tiltaket både kostnader og nytte, blant annet knyttet til tilrettelegging, oppfølging og framtidig istandsetting av området.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Tiltaket kan bidra til mer effektiv ressursutnyttelse i regionen, men vil i anleggsfasen medføre ulemper som økt trafikk, støy og belastning på nærområdet. På sikt kan istandsetting av steinbruddet styrke landskapskvaliteter og grønnstruktur, med positive effekter for nærmiljøet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Lokal håndtering av masser kan redusere transport og klimagassutslipp. I anleggsfasen vil tiltaket kunne gi midlertidige negative konsekvenser, blant annet knyttet til støy, støv og avrenning.

Det er avgjørende at planarbeidet sikrer løsninger som ivaretar naturmangfold, vannmiljø og overvann, og legger til rette for en miljømessig god avslutning og etterbruk av området.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant i dette stadiet av planprosessen.

Vurdering
Planområdet ligger i et sentrumsnært grøntdrag ved Kiæråsen, med viktige funksjoner for friluftsliv og rekreasjon. Planinitiativet legger til rette for istandsetting av et eksisterende terrenginngrep, og vurderes å kunne gi langsiktige positive virkninger for landskap og grønnstruktur. Samtidig vil tiltaket medføre utfordringer i anleggsfasen og kreve nærmere avklaringer i det videre planarbeidet**.**

Avvik fra kommuneplanens arealdel 2023-2035
Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023–2035 avsatt til bebyggelse og anlegg (BA10), med føringer om utvikling til boligformål og nærmiljøpark etter en innledende fase med massemottak. Planinitiativet legger opp til etablering av et massedeponi og igjenfylling av steinbruddet over en lengre periode, med etterfølgende tilbakeføring til grønnstruktur.

Dette innebærer et avvik fra kommuneplanens langsiktige arealformål om boligbebyggelse. Samtidig er tiltaket i tråd med kommuneplanens åpning for massemottak i en tidlig fase, og bidrar til istandsetting av et område som i dag fremstår som et betydelig inngrep i landskapet.

Administrasjonen vurderer det ikke som urimelig at etterbruken av området avviker fra boligformål til fordel for grønnstruktur, sett i lys av områdets beliggenhet som del av et sammenhengende grøntdrag og dets verdi for friluftsliv og landskap. Avviket vurderes derfor i hovedsak å knytte seg til valg av etterbruk og tidsdimensjonen for gjennomføring.

Miljø og naturmangfold
Planområdet inngår i et sammenhengende grøntdrag med registrerte naturverdier og viktige funksjoner for friluftsliv. Det er særlig knyttet verdier til nærliggende områder som Mørkedalen, med registrerte naturtyper og vannmiljø.

Tiltaket vil i anleggsfasen kunne medføre negative konsekvenser for naturmangfold, blant annet gjennom inngrep, støy og støv. Det er også risiko for påvirkning på vannsystemer og naturtyper med verdi.

Samtidig vil en istandsetting av steinbruddet og tilbakeføring av terreng kunne gi langsiktige positive effekter, ved at et sterkt inngrep i landskapet repareres og revegeteres. Forutsetningen er at det stilles tydelige krav til gjennomføring, overvåking og etterbruk, og at planarbeidet sikrer tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag gjennom konsekvensutredning.

Forurensning
Tiltaket innebærer mottak og deponering av masser, og vil være avhengig av godkjenning etter forurensningsregelverket. Det vil være risiko for forurensning til grunn, vann og luft, særlig i anleggsfasen.

Avrenning til nærliggende resipienter, herunder Glomma og bekkedrag i Mørkedalen, er et sentralt tema. Det må sikres løsninger som hindrer spredning av forurensning, blant annet gjennom kontrollert oppbygging av deponiet, overvannshåndtering og rensing av sigevann.

Tiltaket kan også ha en positiv effekt ved opprydding i eksisterende forurensede masser i området. Samlet sett forutsetter tiltaket strenge miljøkrav og tett oppfølging for å kunne gjennomføres på en miljømessig forsvarlig måte.

Trafikk og adkomst
Planinitiativet vil medføre transport av betydelige mengder masse, og vil påvirke trafikkbildet i området. Det legges opp til transport både via veg og sjø, hvor bruk av lekter og transportbånd fra Glomma kan bidra til å redusere belastningen på vegnettet.

Likevel må det påregnes økt anleggstrafikk, særlig dersom deler av transporten skjer via Lislebyveien. Dette kan påvirke trafikksikkerhet og framkommelighet, spesielt i områder med myke trafikanter.

Det er behov for nærmere utredning av adkomstløsninger og trafikale konsekvenser i planprosessen, herunder vurdering av avbøtende tiltak.

Planavgrensning
Foreslått planavgrensning omfatter både steinbruddet og tilgrensende arealer, herunder områder knyttet til adkomst og mulig transportløsning fra Glomma.

Endelig avgrensning av planområdet bør avklares i oppstartsmøte, og ses i sammenheng med planens formål, adkomstløsninger og behov for arealer til tilhørende infrastruktur.

Planavgrensningen må også vurderes opp mot foreslått oppheving av hele eller deler av reguleringsplan for *Lisleby allé*, slik at det sikres en helhetlig og hensiktsmessig avgrensning av planområdet.

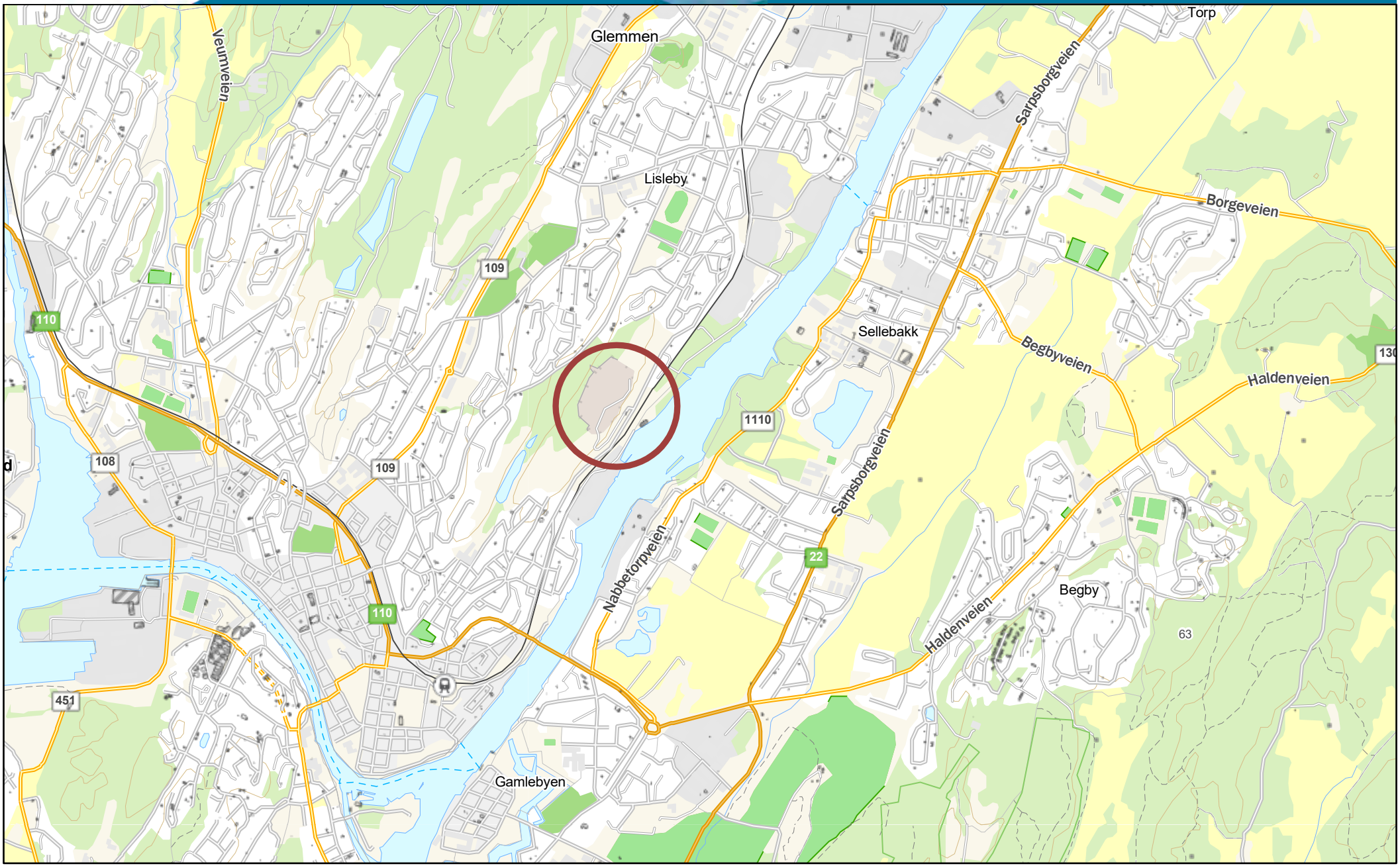
Alternative løsninger
Planinitiativ for Kiæråsen stoppes jf. plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.

Konklusjon

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

- Hensynet til friluftsliv og områdets funksjon som del av et sammenhengende grøntdrag skal ivaretas i planarbeidet.
- Det skal etableres tett dialog med relevante aktører, herunder Bane NOR og Kjærs Brug Eiendom AS, særlig med hensyn til adkomst og transportløsninger.
- Planavgrensningen skal vurderes nærmere i oppstartsmøtet, og tilpasses planens formål og behov for tilhørende arealer.
- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 0,75 1,5 km

Målestokk 1:25 539

Dato 16.06.2026

1174

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Planinitiativ for detaljregulering av Kiæråsen

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): Detaljregulering Kiæråsen	
Plantype:	
	Områdereguleringsplan
x	Detaljreguleringsplan
	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): 206/330 og 206/301	
Plankonsulent og org.nr.: FESTE LANDSKAP • ARKITEKTUR org.nr: 960910680	
Adresse: Tordenskjoldsgate 21, 3921 Porsgrunn	
E-post: slo@feste.no	
Tlf: 47010330	
Forslagsstiller og org.nr.: FREVAR KF 979 952 171	
Fakturaadresse:	
Postboks 1430 1602 FREDRIKSTAD Norge	

a. formålet med planen

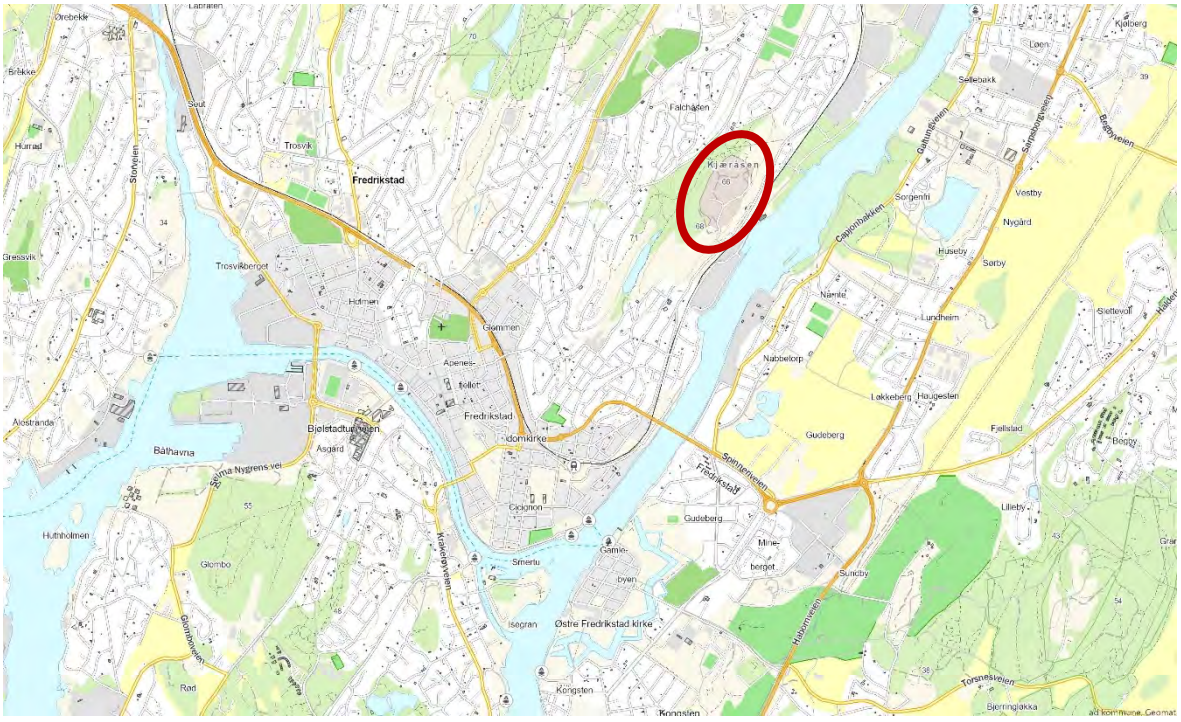
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for igjenfylling og istandsetting av det gamle steinbruddet i Kiæråsen. Planarbeidet skal klargjøre arealbruken i Kiæråsen for mottak av masser fra mudringsprosjekter og byggeprosjekter i regionen. For masser som kan fraktes sjøveien, planlegges det for at transporten inn til bruddet kan gå fra kai ved Glomma via lekter og transportbånd. Oppfyllingen skal bidra til at opprinnelig terreng gjenskapes og tilrettelegges for ny bruk av området. Aktuelt formål er massedeponi (annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg) eller grønnstruktur med bestemmelsesområde midlertidig anleggsvirksomhet.

b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

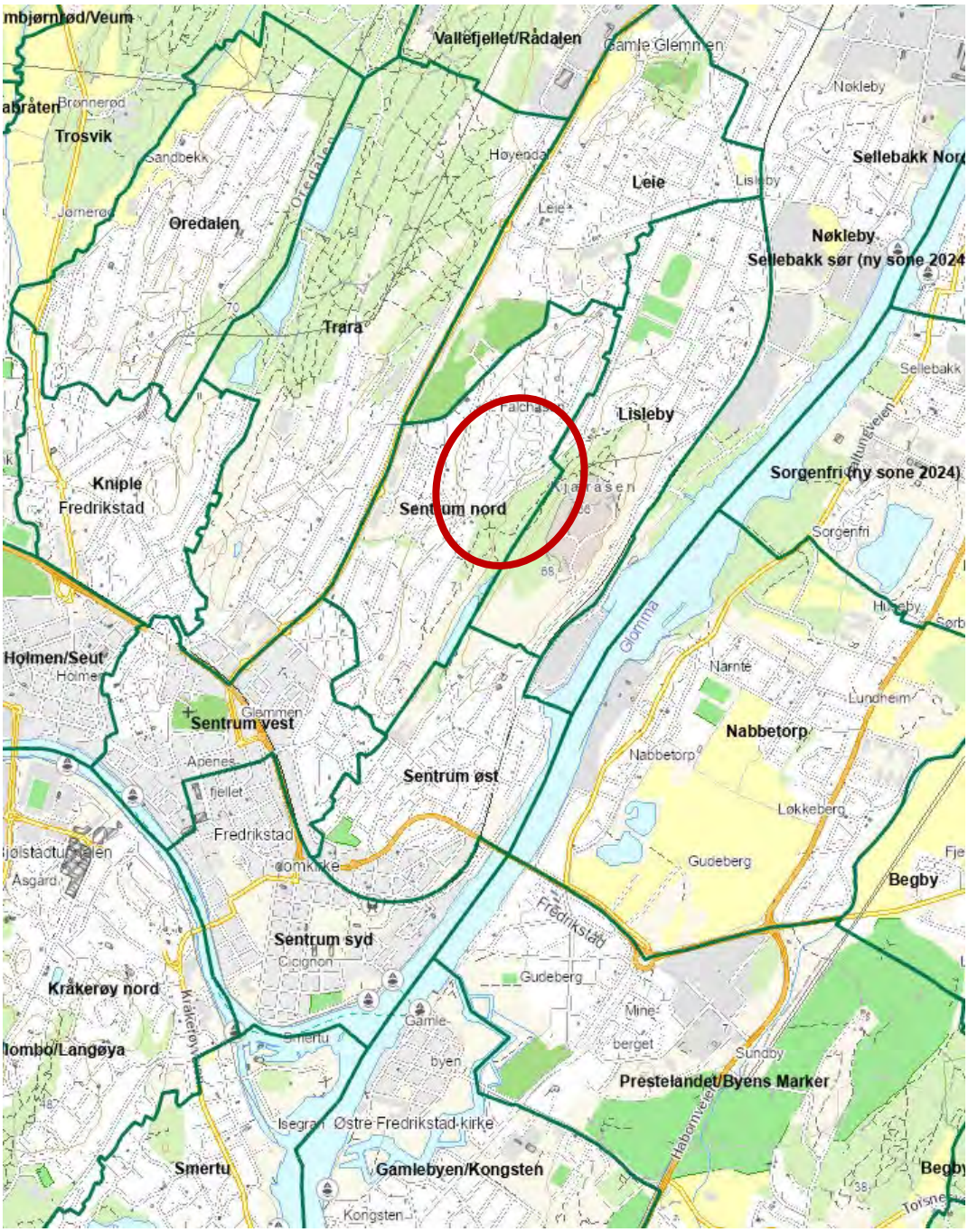
1. Beskrivelse av eksisterende forhold

Det vises til Stedsanalyse for Lisleby, der det er hentet ut informasjon om områdene i nærheten av planområdet.

Beliggenhet



Kartutsnitt over Fredrikstad, planområdet er markert med rød sirkel.

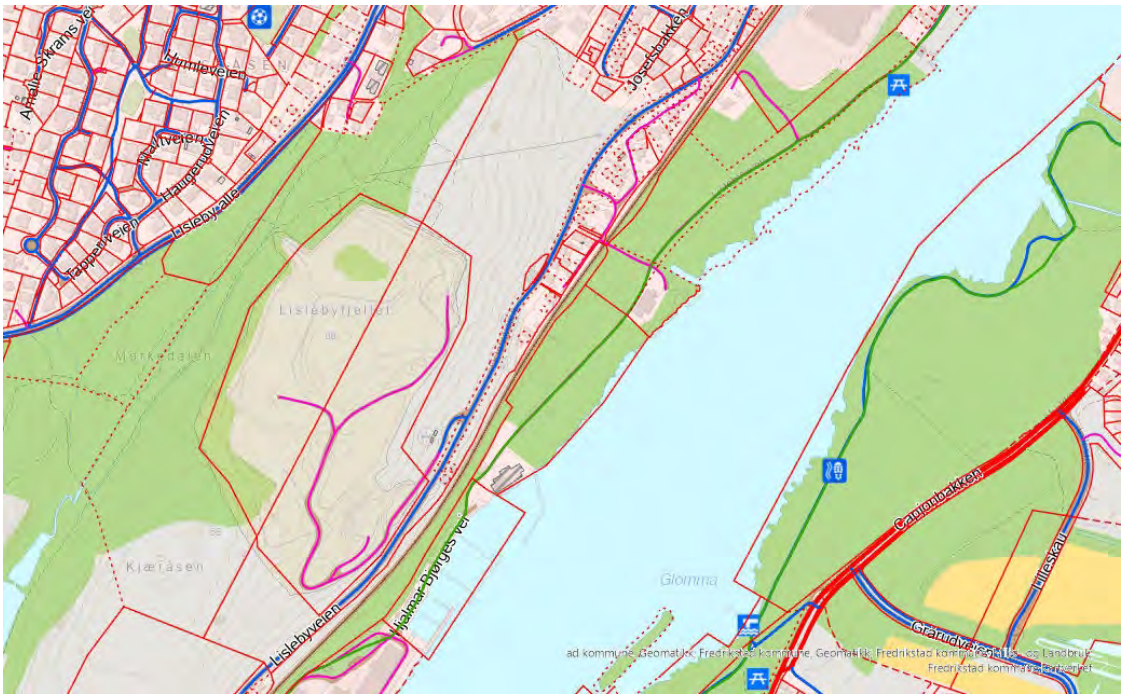


Kartutsnitt over bydelene i Fredrikstad, planområdet ligger i Lisleby og er markert med rød sirkel.

Planområdet ligger som en del av en bynær ås med skog og velutviklet stinett. Planområdet ligger i bydelen Lisleby, ca 2 km fra sentrum.

Tilstøtende arealbruk
Planområdet ligger som en del av grøntdraget på Kiæråsen. Området er omkranset av naturområder i nord, vest og sør, mens jernbanen og Lislebyveien avgrenser området i sørøst.

Det er et godt utviklet stinett i naturområdene nordvest for planområdet. Disse forbinder boligbebyggelsen på Lisleby med sentrum av Fredrikstad. Boligbebyggelsen i bydelene Sentrum nord og øst har også god tilgang til skogsområdene som Kiæråsen er en del av. Langs Glomma går kyststien, en viktig tur- og transportrute for myke trafikanter.



Kartutsnitt som viser arealbruk i tilknytning til planområdet.

Avgrensning, størrelser for området

Forslag til plangrense som innlemmer hensynssonen med krav om felles planlegging fra kommuneplanen, samt areal for transportbånd fra småbåthavna ved Glomma er vist på kartet under. Foreslått plangrense omfatter et areal på ca 232 daa.

Forslag til plangrense er vist på kartet med hvit, stiplet linje.

Stedets karakter, struktur, bebyggelse, landskap,
Kiæråsen ligger som en del av Lislebyfjellet og er et langstrakt åsdrag langs vestsiden av Glomma nær Fredrikstad sentrum. Kiæråsen danner sammen med Bratthammeren og Mørkedalen et sammenhengende grøntdrag midt i byområdet. Grøntdraget avgrenses av Glomma i sørøst og av tettbebyggelse på de andre kantene. Langs utkanten av området, mellom Kiæråsen og Glomma, går jernbanen parallelt med elva. Steinbruddet framstår som en stor grop og en barriere midt i det som opprinnelig har vært et sammenhengende åsdrag.

Kiæråsen ligger i overgangen mellom Fredrikstad sentrum og bydelen Lisleby. Vest for grøntdraget går Lisleby Allè som er en viktig ferdselsåre for både bil, buss og myke trafikanter. I øst langs elva og jernbanen går Lislebyveien.

I dag er Lisleby nærmest en forstad til Fredrikstad med et begrenset antall forretninger. Langs Rolvsøyveien er det fortsatt mange arbeidsplasser på Stabburet og i de mange bilrelaterte bedriftene. Lisleby har en av kommunens største barneskoler, Nøkleby, med ca. 500 elever. Bebyggelsesstrukturen i Lisleby består for det meste av småhusbebyggelse.

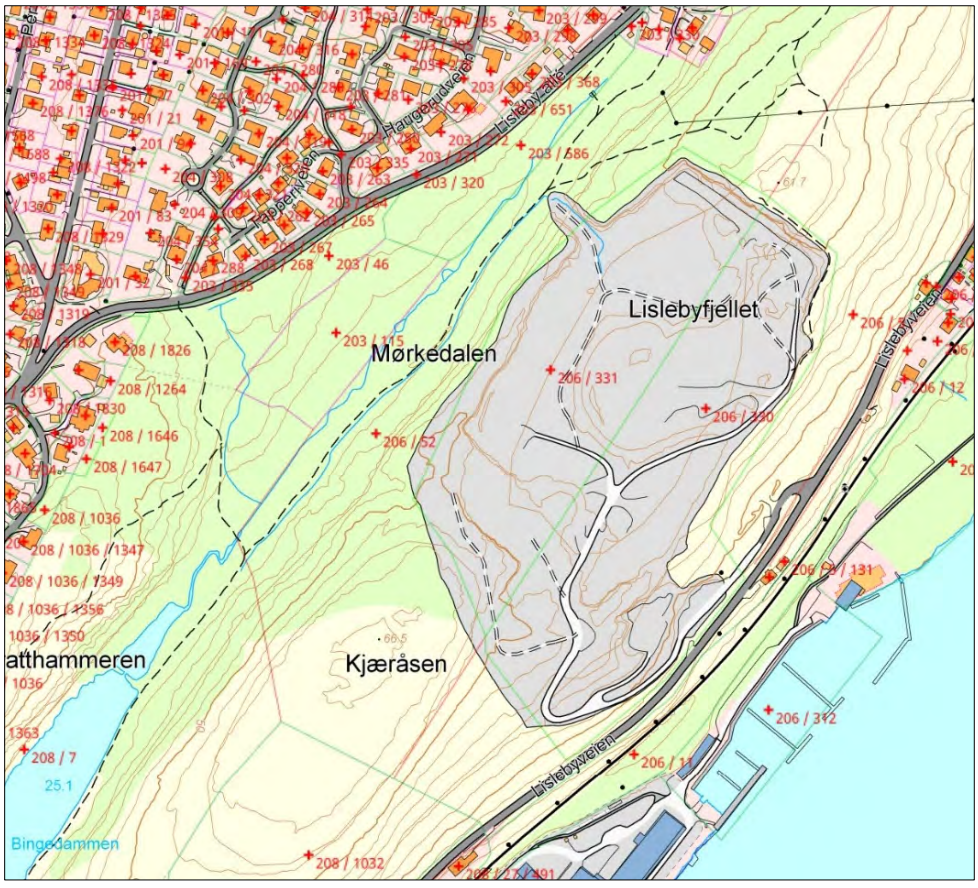
Dagens arealbruk
Området ligger i dag som et åpent nedlagt steinbrudd. Det har vært benyttet av kommunen til mellomlagring av masser. Bruddkanten er sikret med gjerde rundt hele området.

Bildet er tatt oppe på bruddkanten nordøst for det gamle steinbruddet og vender vestover.

Bildene viser bruddet i Kiæråsen i 2006 til venstre og 2024 til høyre. Området har blitt brukt til mellomlagring av masser av Fredrikstad kommune Teknisk.

Eiendomsforhold og servitutter/bruksrettigheter/privatrettslige avtaler til hinder for plan

Planområdet eies av Isegran eiendom. Frevar og Isegran eiendom er i dialog om en mulig eiendomsoverdragelse og Frevar tar utgangspunkt i at dette går i orden.



Eierskap for området som berøres direkte av foreslåtte plangrense

Isegran Eiendom eier eiendommene 206/330 og 206/331
Lislebyveien med området rundt Kiæråsen eies av Fredrikstad kommune, dette omfatter eiendommene:

- *206/52 – Område vest for Kiæråsen*
- *203/586 – Område som grenser til Lisleby alle*
- *203/115 – Område vest for 206/52*
- *206/5 – Område nord, øst og sør for Kiæråsen som også inkluderer deler av Lislebyveien*
- *204/478 - Nordre del av Lislebyveien*
- *300/1635 – Søndre del av Lislebyveien*
- *206/5-131 – Bebygd eiendom mellom Lisebyveien og jernbane område*

Øvrige eiendommer som grenser til Fredrikstad kommune sine eiendommer:

- *208/7 – Bingedammen AS*
- *203/46 – Bingedammen AS*
- *206/11 – Bane Nor SF*
- *206/312 – Kjærs Bruk Eiendom AS*
- *206/188 – Kjærs Bruk EiendomAS*

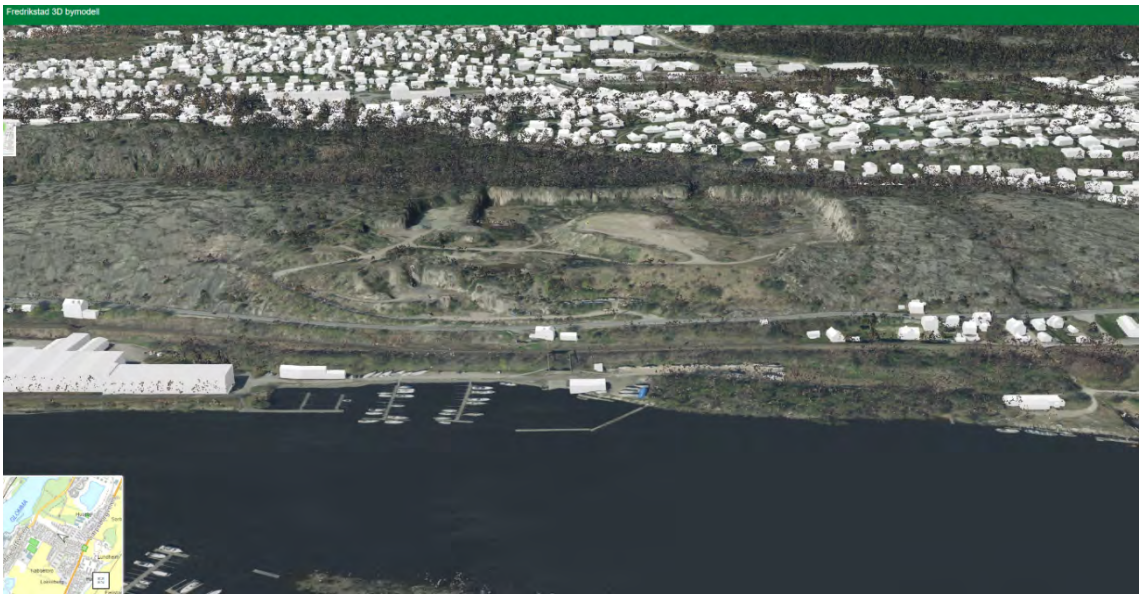
Overvannshåndtering, avløp og vannforsyning,
På bakgrunn av at området er et gammelt steinbrudd, renner store deler av nedbøren inn mot sentrum av området.

Terrenget på østsiden renner i hovedsak ned eksisterende adkomstvei fra Lislebyveien mot jernbanen, og videre ut i Glomma. Det er ikke registrert noen kulverter eller stikkrenner gjennom Liselebyveien hos Fredrikstad kommune, og vannet antas derfor å renne over veien mot jernbanelinjen. Ved befaring på stedet, ble det registrert en kulvert under jernbanen, men denne er ikke registrert i grunnkartet. Denne må legges inn i planen for å se om den fører overvann under sporet eller om den kun fungerer som en undergang.

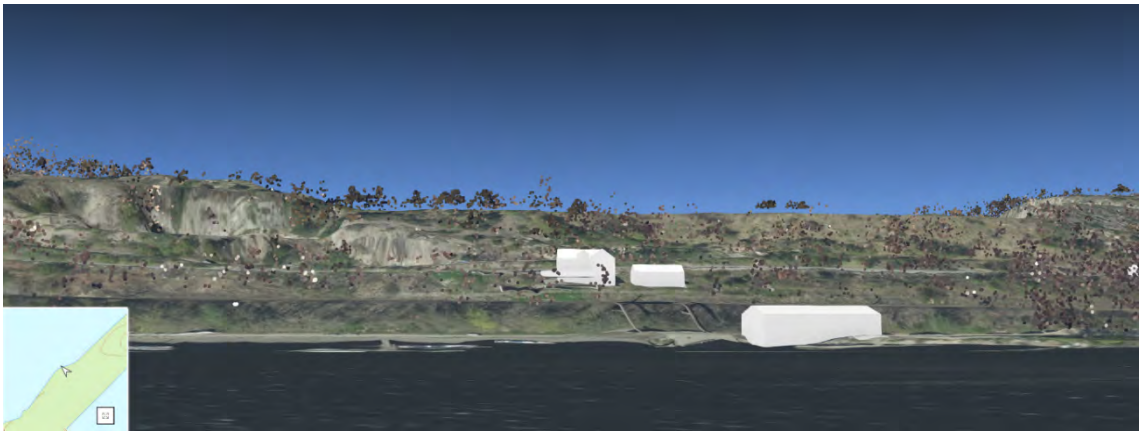
Deler av det nordlige planområdet har et potensiale til å renne nordvestover mot bekkedraget i Mørkedalen.

Analyse av nærområdet/omgivelsene.
Utsnittene av planområdet fra Fredrikstad kommune sin bymodell med 3d-visning viser hvordan det gamle steinbruddet ligger som en del av Lislebyfjellet og skogen med boligbebyggelse rundt.

Deler av planområdet ligger på toppen av en ås og er eksponert for sol og vind. Den delen av planområdet som ligger langs Glomma er også relativt åpen og er noe vind- og soleksponert. Mørkedalen er mere skjermet på grunn av terreng og vegetasjon.



Flyfoto sett mot det gamle steinbruddet på Kiæråsen.



Sett fra motsatt side av Glomma, opp mot Kiæråsen. Bryggeanlegget sees i framkant av bildet.

Bildet viser bruddkanten i nordøstre del av det gamle bruddet.

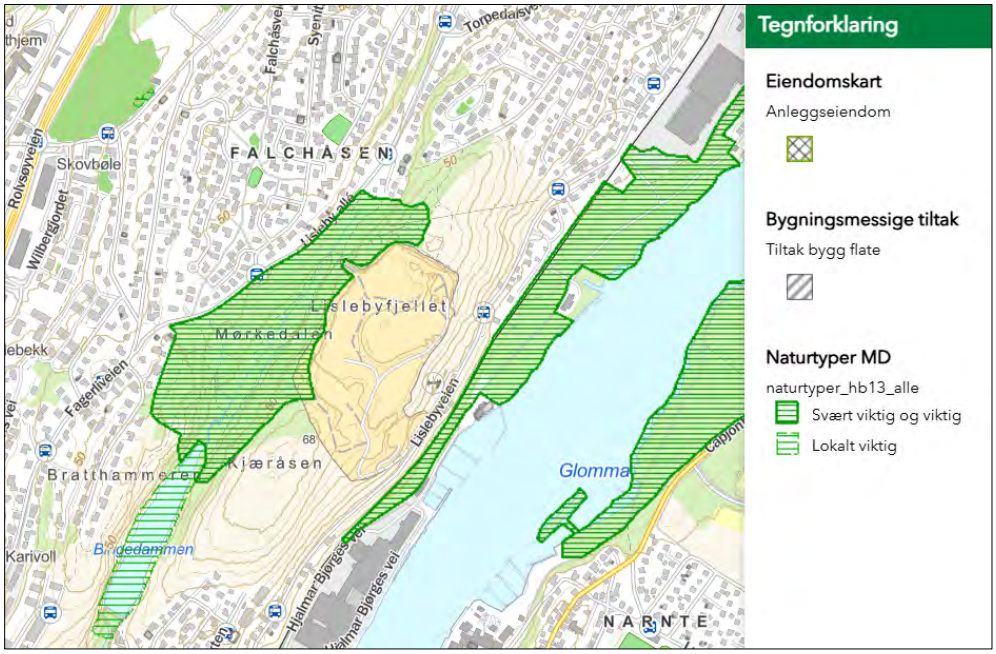
Historikk

Lisleby er et typisk arbeidersamfunn som vokste fram på 1860 og 70-tallet langs elva. Stedsutviklingen på Lisleby startet med anlegg som følge av sagbruks-, teglverks- og stenindustri. På slutten av 1800-tallet var det en betydelig steinindustri i Kiæråsen. Steinhuggerindustrien var viktig for sysselsettingen i bygda. Steinhuggerindustrien ga en jevnere sysselsetting ved at det kunne arbeides om vinteren når tilgangen på trelast var mindre.

Bilde fra Demokraten 22/1-60 viser aktiviteten i steinbruddet i Kiæråsen.

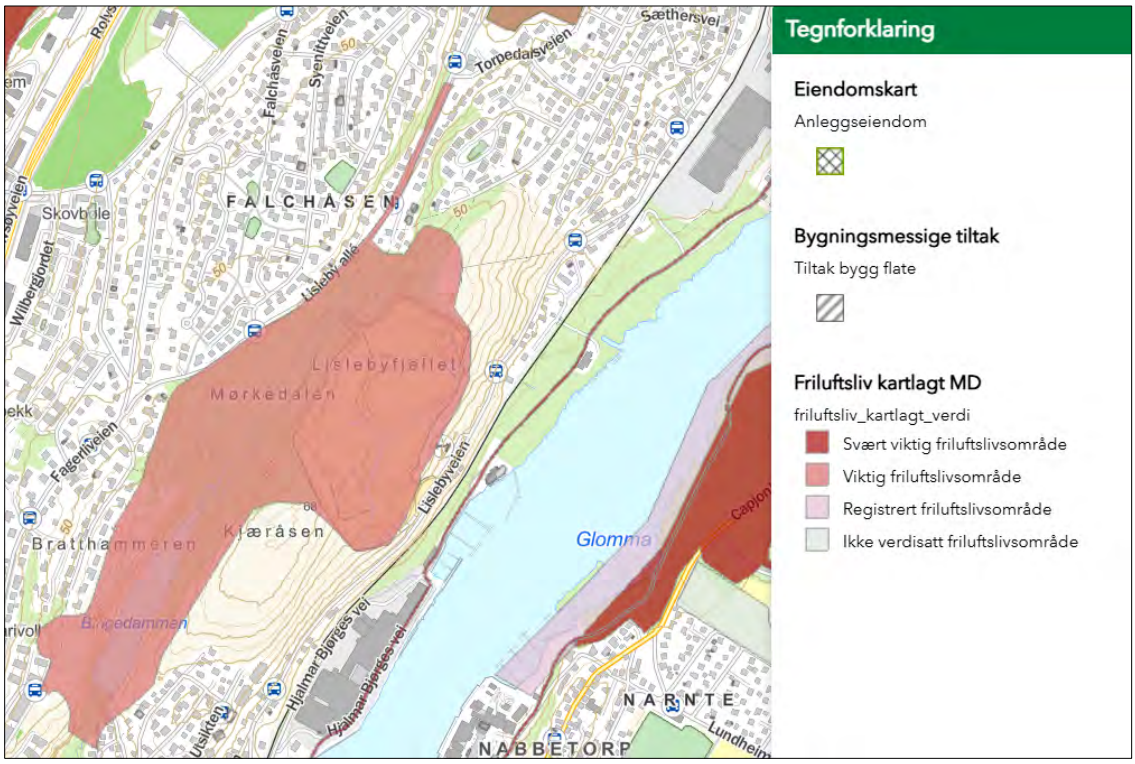
Naturverdier

Det er utført en kartlegging av naturtyper i området 2020. I forbindelse med planarbeidet og konsekvensutredning skal biolog sjekke status på registreringer og utarbeide en rapport med tanke på tiltakets virkning på planområdet og omgivelsene.



I kommunekartet til Fredrikstad kommune er planområdet kartlagt som svært viktig og viktig naturtype etter Miljødirektoratets metode.

Friluftsliv
Grønnstrukturens rekreasjonsverdier er knyttet til friluftsliv, lek og idrett. Gode rekreasjonsområder karakteriseres bl.a. av god tilgjengelighet fra boligområdene, uten barrierer. Planområdet er kartlagt som viktig friluftslivsområde. Mørkedalen og Bingedammen danner sammen et viktig natur/grønt område for lokalbefolkningen. Glommastien, som går igjennom planområdet i sør, er kartlagt som svært viktig friluftsområde. Grøntdrag tilknyttet Glomma er viktige områder for friluftsliv og rekreasjon.



På Fredrikstad kommune sin kartside er planområdet kartlagt som viktig friluftslivsområde.

2. Tiltakets virkning

Tiltaket vil i all hovedsak få positive virkninger for miljø og samfunn, men det vil kunne oppstå noen negative konsekvenser i ulike faser av tiltaket. Det vil være aktuelt å se nærmere på følgende virkninger.

<u>Naturmangfold</u>
- ✓ Områder med middels til store naturverdier ligger i influensområdet til tiltaket og delvis innenfor planområdet.
- ✓ Tiltaket kan påvirke hydrologi i nærheten av vannbetinget natur
- ✓ Det er foreløpig usikkert i hvilke virkninger tiltaket vil ha på naturmangfold, men det vil være en klar målsetting om at tiltaket skal bidra positivt. Planarbeidet må utrede og legge til rette for at prosjektet skal få positive virkninger på naturmangfold.

<u>Vannmiljø</u>
- ✓ Tiltaket planlegges i områder med resipienter eller vannforekomster som kan bli berørt.
- ✓ Avrenning og utslipp fra tiltaket kan påvirke vannforekomsten negativt.

<u>Friluftsliv</u>
- ✓ Tiltaket planlegges i et område som er registrert som et viktig friluftsområde.
- ✓ Tiltaket kan påvirke ferdselsårer for friluftsliv og adkomst til disse.

- ✓ Tiltaket ligger i et naturområde nær tett bebyggelse

Landskap
- ✓ Tiltaket vil gi vesentlige endringer i de visuelle kvalitetene i omgivelsene

Støy
- ✓ Tiltaket kan gi endrede støyforhold i anleggsfasen og det bør undersøkes om tiltaket kan gjennomføres innenfor grenseverdiene i T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging".

Luftforurensning
- ✓ Tiltaket kan gi utslipp og spredning av støv i anleggsfasen.

Forurenset grunn
- ✓ Planområdet har noe forurensede masser i dag og det er behov for ny kunnskap om dette. En positiv konsekvens/ virkning vil være at eksisterende forurensede masser i planområdet vil bli ryddet opp i. Dette vil trolig være positivt for vannmiljø.
- ✓ Tiltaket vil medføre flytting av eksisterende masser og tilførsel av nye masser, noe som kan påvirke omgivelsene med tanke på forurensning.

Trafikksikkerhet og mobilitet
Trafikkbildet vil endre seg i løpet av igjenfyllingsfasen, noe som kan føre til endringer i mobilitet og trafikksikkerhet i driftsfasen.

Dersom masser skal kjøres inn via Lislebyveien, skal det vurderes avbøtende tiltak i forkant og etterkant av innkjørte masser, spesielt i forhold til tilstand/bæreevne og trafikksikkerhet.

3. Planfaglige hensyn og utfordringer

Tiltaket vil måtte gjennomføres innenfor gjeldende lovverk når det gjelder forurensning og utslipp og anleggsarbeidet må derfor planlegges nøye og eventuell forurensningsfare må utredes grundig. Dette vil gjøres rede for i KU, ROS-analyse og miljøprogram.

I planarbeidet må det formuleres krav om at istandsetting blir gjennomført på en god måte. Forslagsstiller har som mål at landskap og vegetasjon i størst mulig grad skal etterlikne situasjonen i omkringliggende terreng. Det er registrert fremmede arter innenfor planområdet. Det vil derfor være viktig å følge opp dette med nødvendige bestemmelser som sikrer at dette hensyntas i planarbeidet.

Adkomstforholdene kan være utfordrende dersom trafikkbelastningen blir stor. Det arbeides med transportbåndløsning fra lekter på Glomma for å redusere trafikkbelastningen. Det vil bli gjennomført trafikkanalyser som grunnlag for valg av adkomstløsning. Utfordringer for alle trafikantgrupper i anleggsfase og ved ferdig anlegg, må belyses.

Etterdrift og oppfølging av anlegget må planlegges og omsøkes i tråd med forurensings-lovverket.

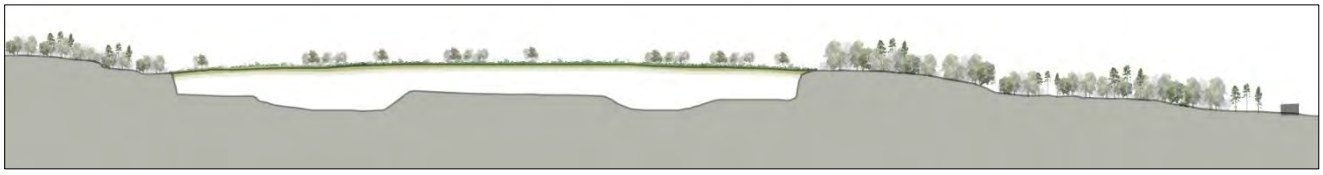
Planarbeidet vil gi en vurdering av helse-, miljø- og sikkerhetsforhold knyttet til lokalisering av boliger/boligområder i nærheten av massehåndteringen.

I tillegg vil det i planarbeidet gis en tydelig avgrensning mellom deponiområder og boligformål.

c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Ferdigstilt område
Etter ferdigstilling av tiltaket skal området tilbakeføres til natur med mulighet for tilrettelegging for friluftsliv.
Dette skal oppnås gjennom oppfylling av det gamle steinbruddet. Det skal arbeides med løsninger for oppfylling som gir stabile grunnforhold. Oppfyllingsfasen er en viktig del tiltaket som skal utredes i denne planprosessen. Hvor lang tid det tar å fylle opp og avslutte området vil avhenge av tilgang på masser.

Illustrasjon av hvordan terrenget i det gamle steinbruddet kan tilbakefylles og formes slik at det harmonerer med omgivelsene. Den hvite stipla linja er forslag til plangrense.



Snitt gjennom planområdet på toppen av Lislebyfjellet fra nordøst til sørvest viser oppfylling av det gamle bruddet med tilbakeført terreng i lik høyde som omkringliggende områder.

Snitt gjennom planområdet fra Lislebyveien og Mørkedalen i nordvest til Glomma i sørøst viser oppfylling av det gamle bruddet med tilbakeført terreng med skog.

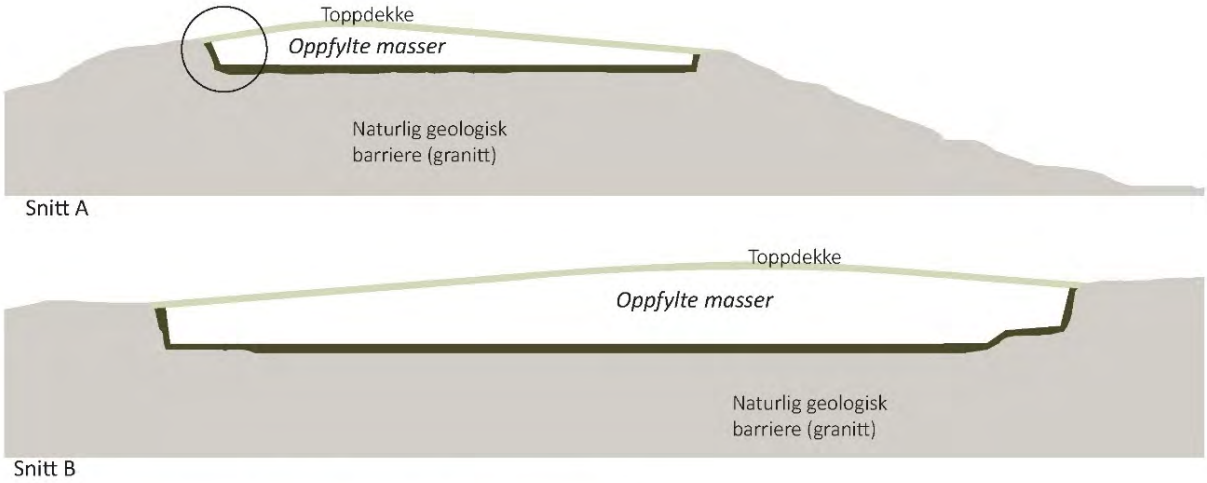
Antatt metode for oppfylling og godkjenningsprosess.
Tiltaket omfatter et deponianlegg som skal omsøkes og godkjennes med kontrollert deponering og forsvarlig sluttbehandling av avfall. Tiltaket vil iht. regelverket omsøkes til miljømyndighet, i dette tilfellet Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Søknad om etablering av ordinært deponi vil utarbeides i tråd med Miljødirektoratets nettbaserte veileder «Søke om tillatelse til å deponere avfall».

Avfallet som tas imot skal tilfredsstille definerte grenseverdier i avfallsforskriften. Utlekking av forurensning fra deponiet skal unngås ved å etablere et deponi med dobbel bunn-, side- og topptetting. I søknaden vil det være vesentlig å beskrive og vurdere lokale forhold og hvordan disse vil påvirkes av deponering. Fokus i prosjektering og bygging av deponiet er å utforme en trygg deponiløsning som reduserer risiko for miljøpåvirkning, slik at deponering ikke medfører forringelse av vann- og naturmiljø og andre verdier. I søknaden vil det også inngå en plan for drift, overvåking og kontroll samt plan for avslutning og etterdrift.

Deponiet bygges opp med bunn-, side- og topptetting som skal være tilstrekkelig tett for å hindre vanntransport både inn og ut av deponiet. Et internt dreneringssystem skal utformes og etableres for å håndtere forurenset vann fra deponerte masser, spesielt i perioden under og rett etter deponering, når maksimal konsolidering forventes.

En skisse som viser overordnet oppbygging med bunn-, side- og topptetting er gitt i figurene under.

Deponiet planlegges for mottak av muddermasser, for eksempel fra Kystverket sitt prosjekt Innseiling Borg Havn i Fredrikstad. Det vil også være aktuelt å deponere andre masser i deponiet, så lenge massene tilfredsstiller grenseverdier og krav. Alle masser som planlegges deponert skal gjennomgå basiskarakterisering for verifisering av forurensningsinnhold og -egenskaper, for å sikre korrekt håndtering. Masser skal oppfylle gjeldende krav, samtidig som det vurderes løsninger som er robuste mot klimaendringer.



Figurene viser prinsippsnitt som viser utkast til oppbygging av bunn- og sidetetting og topptetting iht. deponiforskriften gjennom det gamle steinbruddet.

Transport av masser inn i bruddet

Deponimassene skal tilføres ved bruk av matebånd fra havneområde Kjær Bruk AS og Lislebyveien fra Lahelle (syd). Mulig plassering av lekter og matebånd tilpasset BaneNor trase og deres krav til passeringsted for kjøreledning.

Deler av transporten vil også måtte skje med bil på vei.

Området der transportbånd opp til steinbruddet er tenkt plassert.

d. utbyggingsvolum og byggehøyder

Istandsatt terreng skal etterlikne opprinnelig terreng, men med tilpasninger for å sikre ønsket avrenning.

Det er beregnet masseoppfylling, og bruk av stedlige masser, som vist i følgende tabell:

Massetype	Mengde m^3
Masser som er tilført mellom 2011 - 2025	103 000
Tilgjengelig fyllingsvolum netto	1 061 000
Topptetting volum (1,5 m tykkelse)	122 000
Totalt fyllingsvolum (brutto)	1 183 000

e. funksjonell og miljømessig kvalitet

Plangrep

Planlagt tiltak i Kiæråsen omfatter etablering av et deponi for ordinært avfall i det tidligere steinbruddet i området. Oppfylling av steinbruddet skal gjøres slik at ferdig terreng blir tilsvarende som før en startet med uttak av stein. Etter fullført deponering og avslutning av deponiet, vil området bli attraktivt og trygt og kan tilgjengeliggjøres for allmennheten.

Plangrepet består i å reetablere opprinnelig terreng gjennom oppfylling av deponimasser og istandsetting.

Uterom og uteoppholdsareal
Når oppfyllingen er ferdig vil området istandsettes slik at det blir tilgjengelig. Området vil da henge sammen med grøntdrag og stisystem i Mørkedalen. Det vil kunne legges til rette for nærmiljøtiltak som kommer boligbebyggelsen i området til gode.

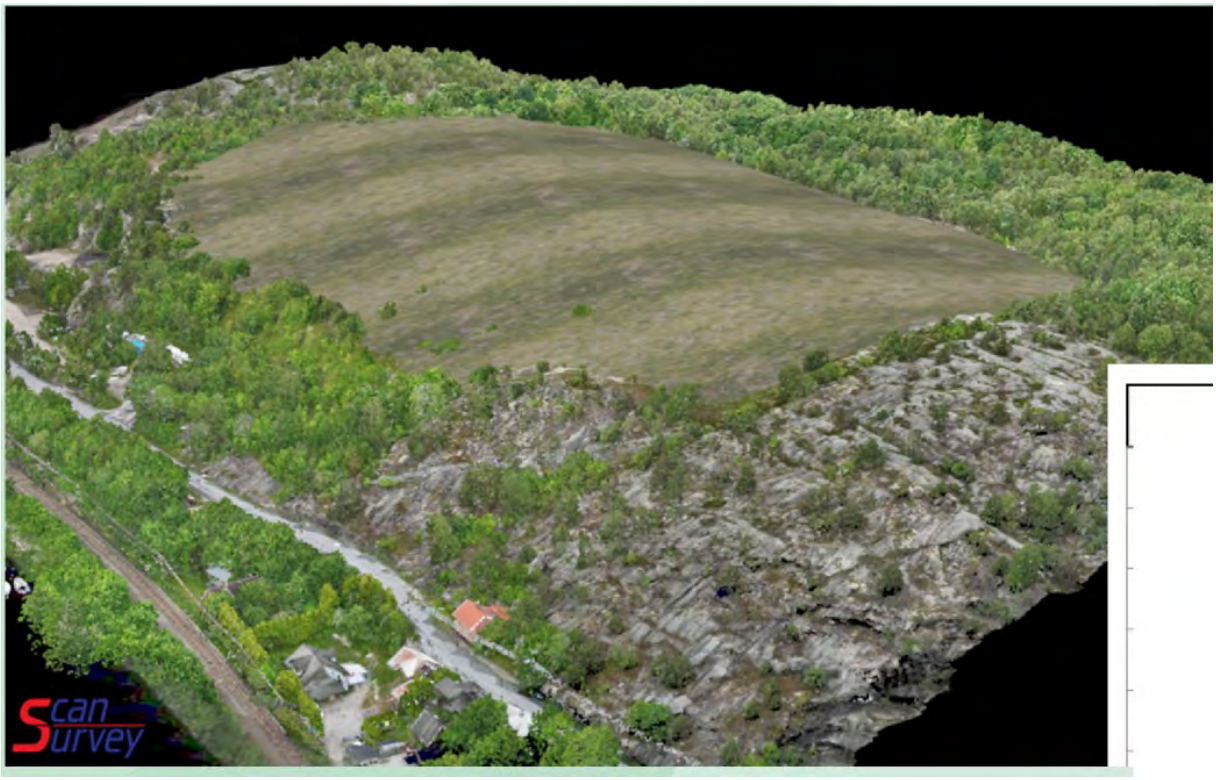
Grønnstruktur
Planområdet blir opparbeidet med god tilgjengelighet fra boligområdene rundt og med gode natur- og friluftskvaliteter. Når området er istandsatt vil det bli en sammenhengende del av grønnstrukturen i området.

Funksjoner
Et deponi for masser som ikke kan gjenvinnes er en del av en infrastruktur som er viktig for samfunnet. Planen vil legge til rette for at infrastrukturen i området bedres for å betjene anlegg og drift på en sikker måte. Igjenfylling av det gamle steinbruddet i Kiæråsen kan løse et samfunnsbehov med tanke på at det kan gjenfylles med muddermasser fra Glomma.

Arkitektur, estetiske forhold
Nytt terreng vil tilpasses det omkringliggende landskapet. Horisontlinje sett fra Glomma og østsiden av elva vil gjenopprettes. Tiltaket blir synlig fra områdene rundt. Spesielt vil området være synlig fra sør og opp mot åsen. På sikt vil åsen få tilbake sin opprinnelige form.

Siktlinjer
Ingen viktige siktlinjer i by- eller kulturlandskap blir påvirket.

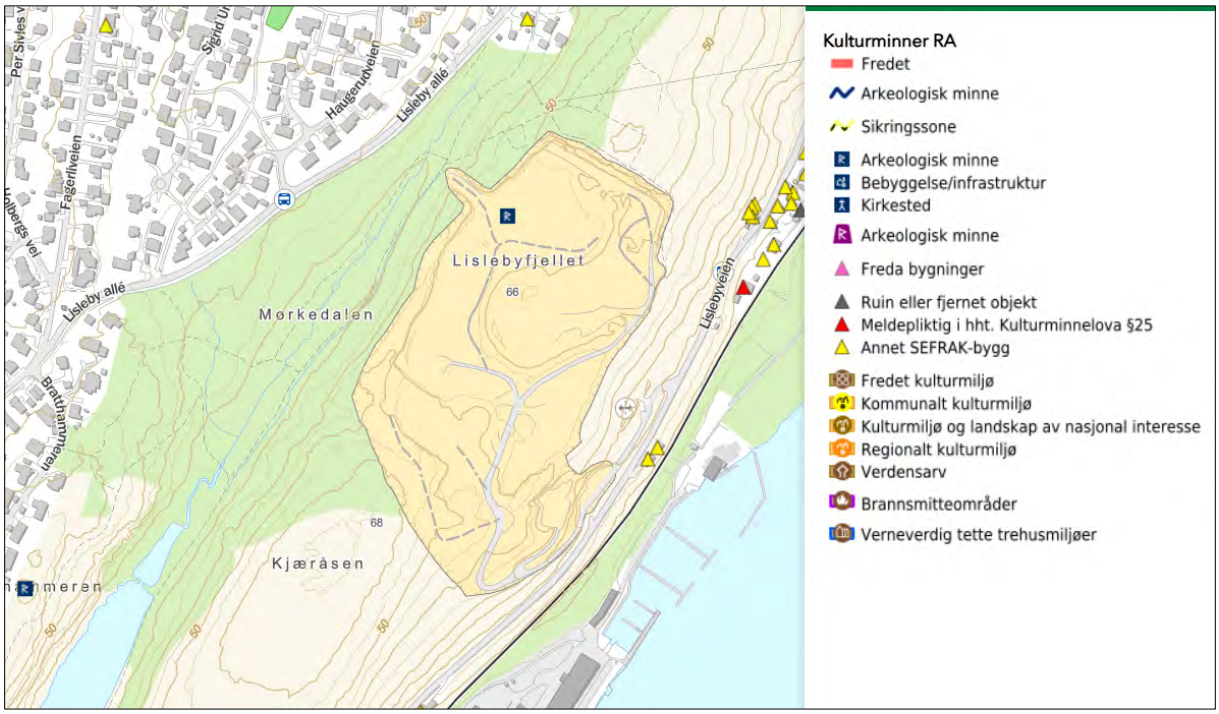
Landskapstilpasning
Nytt terreng etter ferdig oppfylt deponi vil prosjekteres med god overgang til omkringliggende terreng. Dagens sår i terrenget med høye bruddkanter etter steinbruddsdrifta vil bli igjenfylt og istandsatt. Toppmasser over topptetting av deponiet vil tilpasses etterbruken. Det bør tilrettelegges for revegetering med stedegen flora slik at området på sikt kan bli en naturlig del av den åsen med lyng, svaberg og spredt furuskog.



Illustrasjon av hvordan terrenget i området kan kan formes med god overgang til tilgrensende landskap.

Kulturminner

Det er tidligere gjort funn innenfor planområdet, men dette er fjernet. Det er ikke registrert nåværende kjente kulturminner innenfor området.



Kommunekart viser et registrert kulturminne i bruddet på Kiæråsen. Kilde: Kommunekart Fredrikstad.

Naturverdier
Deler av planområdet (Mørkedalen) er kartlagt som svært viktig naturtype.
Det renner en bekk gjennom Mørkedalen som ender opp i Bingedammen. Planarbeidet skal sikre at avrenning fra deponerte masser ikke utgjør fare for damsikkerhet eller biologisk mangfold.
Istandsetting av terreng vil gøre det mulig å revegetere det gamle steinbruddet.
Det skal stilles krav om at området skal tilbakeføres til en naturtype som blir så lik som mulig den omkringliggende naturen. Dersom det oppdages uønskede arter innenfor området, skal dette følges opp med tiltak gjennom miljøoppfølgingsplan.

Rekreasjonsverdier
Nytt terreng vil gi muligheter for sammenhengende stinett og gode rekreasjonsmuligheter. Dette vil gi bedre muligheter for kopling mellom boligområder i vest og Glommastien i øst i forhold til i dag. Kiæråsen og Mørkedalen vil sammen kunne bli et enda mer attraktivt, sammenhengende rekreasjonsområde.
I driftsfasen vil området være avstengt som i dag. Det må utarbeides støyutredninger for å se på hvordan man kan drifte området og samtidig ivareta støykravene for omgivelsene.

Det må det sikres at massenes stabilitet kan legge til rette for ulik bruk i fremtiden.

Deler av planområdet (Mørkedalen) er kartlagt som et viktig friluftslivsområde. Hele det nåværende grøntdraget med tilhørende stier, dam osv. må sikres mot inngrep og påvirkning fra masseoppfylling.

Det renner en bekk gjennom Mørkedalen som ender opp i Bingedammen. Planarbeidet skal sikre at avrenning fra deponerte masser ikke utgjør fare for rekreasjonsverdiene.

Atkomst
Atkomst i forbindelse med anleggsfasen vil foregå via dagens adkomstvei fra Lislebyveien.

Videre planarbeid skal ivareta følgende brann- og redningsfaglige forhold:

- Tilfredsstillende tilgjengelighet for brann- og redningsinnsats i anleggs- og driftsfase.
- Avklaring av adkomst- og fremkommelighetsforhold, herunder forhold knyttet til anleggstrafikk og transportbånd.
- Brann- og beredskapsmessige forhold knyttet til masselagring, maskinbruk og midlertidige installasjoner.
- Risiko for terrengbrann/lyngbrann vurdert i planlegging og drift.
- Brann- og redningsmessige forhold belyst i ROS analyse, med tilhørende risikoreduserende tiltak.

Snarveger
Ingen eksisterende snarveier går tvers igjennom bruddet i dag, ny situasjon vil gi bedre muligheter for snarveger. Se også punkt om rekreasjonsverdier.

Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer
Det gamle steinbruddet utgjør en barriere i området i dag, etter istandsetting vil denne bli borte.

Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning
Punktet vurderes ikke som relevant for planinitiativet.

Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger
Ved oppfylling av området, vil det etableres et høybrekk fra nord mot vest slik som tilgrensende landskap ligger i dag. Overvann vil i fremtidig situasjon derfor renne enten nordover mot bekkedraget i Mørkedalen, og sørover mot over Lislebyveien og jernbanen mot Glomma. I det videre planarbeidet vil det utarbeides løsninger som håndterer overvannet på en trygg måte. Det skal etableres trygge vannveier fra området ut til Glomma. Dette skal kombineres med lokale fordrøyningstiltak på området.

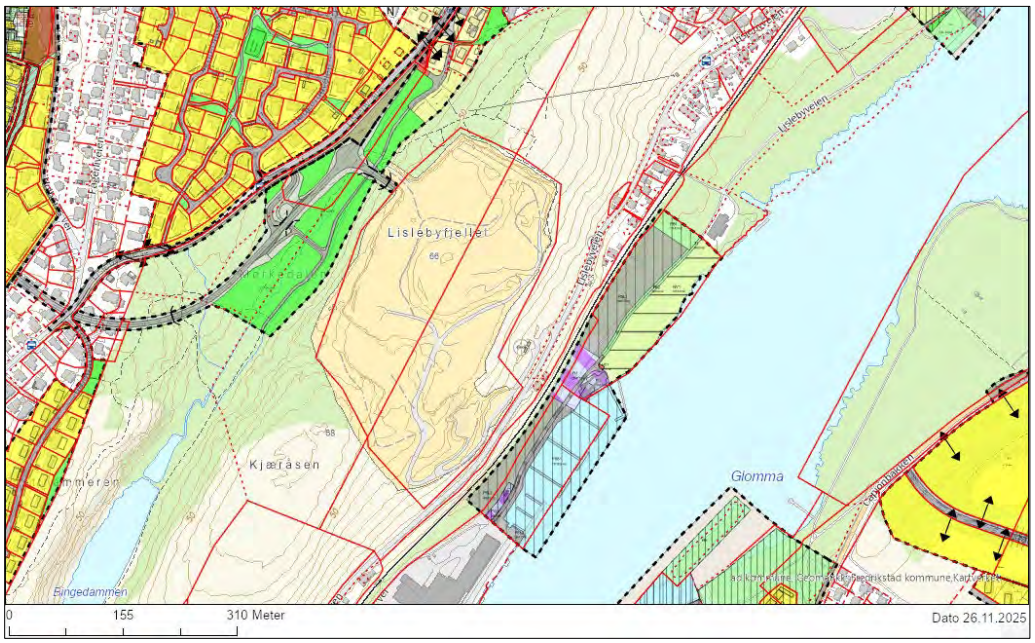
Tiltaket skal ha et overvannssystem som ikke skaper komplikasjoner for Lislebyveien.

f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket vil få positive konsekvenser for landskap og omgivelser. Dagens brudd framstår som et sår i landskapet og er et brudd i det opprinnelige landskapet. Det gamle steinbruddet er i tillegg en barriere mellom boligområdene i vest og viktige friluftarealer. Med en igjenfylling som vil etterligne opprinnelige landskapsformer, vil helheten i landskapsbildet gjenopprettes og både nær- og fjernvirkning vil bli positiv. For boligområdene nær Lisleby Allè vil grønnstrukturen med stinett bli mer komplett og mer brukervennlig for rekreasjon og opplevelse. Mørkedalen brukes i dag av barn og unge i barnehage- og skolealder og er også et populært frilufts- og turområde for andre som bor i sentrum.
Disse forholdene vil belyses mer detaljert i planmateriale og konsekvensutredning.
Se punkt om landskapstilpasning og rekreasjonsverdier over. Se også punkt b, underpunkt 1.

g. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

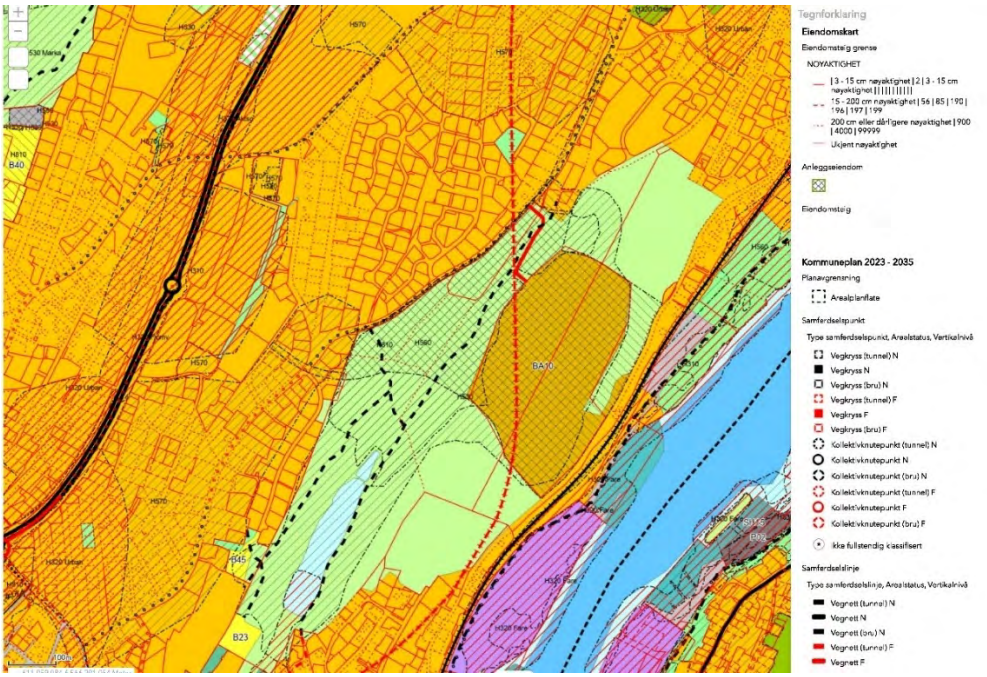
Reguleringsplaner i området
Det gamle steinbruddområdet er ikke detaljregulert. Det er to tilgrensende reguleringsplaner til området.



Kartutsnittet viser de tilgrensende planene til planinitiativets område, planID 319 Lisleby alle, vedtatt 1991 og Kiærs Bruk Marina, PlanID 513, vedtatt 2010.

Reguleringsplanen planID 319 Lisleby alle representerer et stort og omfattende trafikkmessig grep. Planen er over 20 år gammel og det er ingen planer om å realisere den.

Kommuneplanens arealdel



Utsnitt av kommuneplanens arealdel der det gamle steinbruddet i Kiæråsen ligger som formål BA10.

Utklipp fra relevante bestemmelser fra kommuneplanens arealdel:
Kiæråsen BA10
Bebyggelse og anlegg framtidig.
Det skal etableres nærmiljøpark innenfor feltet.
Massemottak tillates i en tidlig fase, før området utvikles til boligområde. Masser tillates ikke høyere enn til overkant på dagens fjellskjæring. I reguleringsplanen skal alternativer for adkomst både fra Lisleby Alle og fra Lislebyveien utredes. Av hensyn til flomutsatte områder i lavere terreng skal det etableres fordrøyningsbasseng som gir økt fordrøyning av overvann fra området før første bolig tas i bruk.

Blågrønne verdier jf. pbl § 11-9 nr. 6
Landskap og grønnstruktur
Verdifull natur, landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende.

Massehåndtering jf. pbl. § 11-9 nr. 8
Massemottak og deponi
Det kan i reguleringsplan fastsettes at det tillates mottak og deponi av urene masser. Fyllingsnivå i deponi skal fastsettes i reguleringsplan.

Felles planlegging jf. pbl. § 11-8 bokstav e
Krav om felles planlegging H810 Følgende områder har krav om felles planlegging i reguleringsplan: Kiæråsen

Vurdering av om planiniativet er i tråd med kommuneplanens arealdel.
Planinitiativet fremmer en plan der hensikten er å gjenfylle og istandsette det gamle steinbruddet i Kiæråsen. Det er flere reguleringsformål som kan være egnet å benytte. Endelig valg av formål bør skje i dialog med kommuneadministrasjonen i løpet av planprosessen.

Alt 1. Aktuelt formål er massedeponi (annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg). Dersom området reguleres til massedeponi vil det være i tråd med hovedformålet i kommuneplanens arealdel (bebyggelse og anlegg) og bestemmelsen om at det tillates massemottak i tidlig fase.

Det er usikkerhet knyttet til hvor lenge oppfyllingsfasen vil vare, men det er ønskelig å gjøre denne fasen så kort som mulig. Når oppfyllingen nærmer seg slutten legges det derfor opp til at en i samråd med kommunen blir enig om hva området skal reguleres til når oppfyllingsperioden er ferdig.

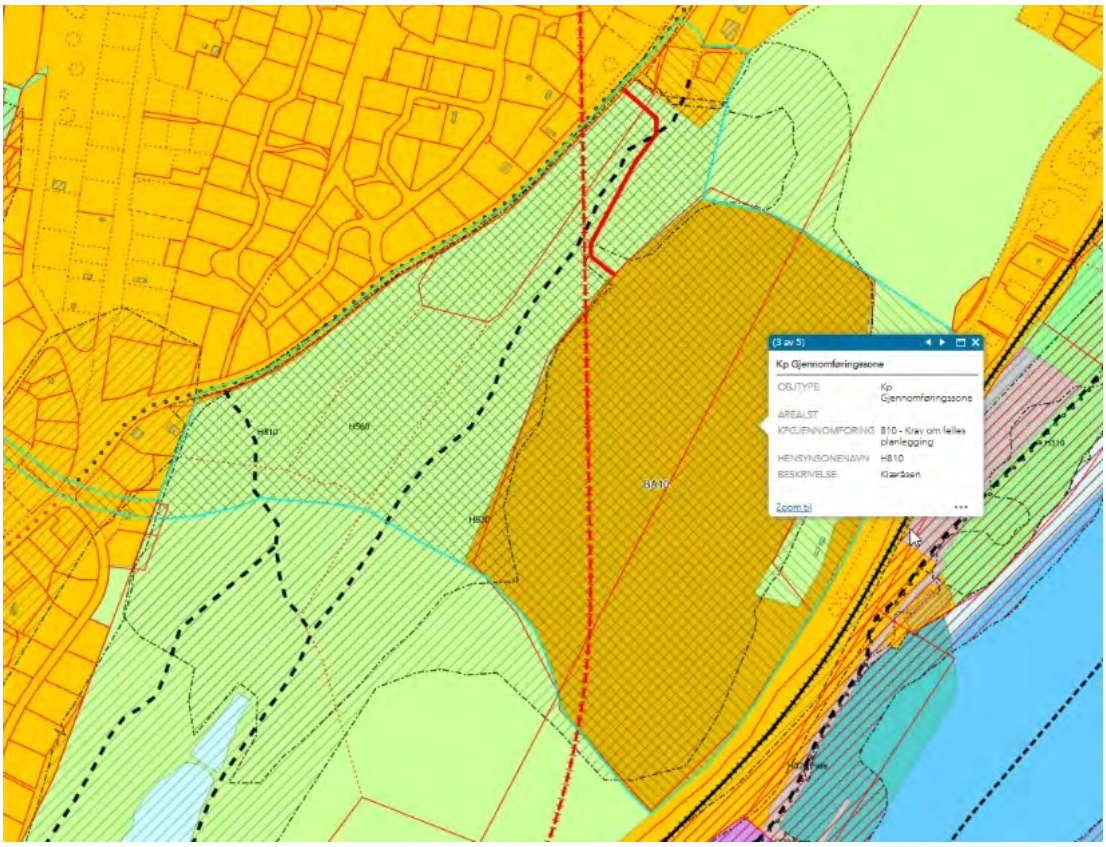
I og med at arealdelen har bestemmelser om ulike formål i ulike faser på samme areal vil det være naturlig å regulere for den første fasen, som er oppfylling, nå. Bestemmelsene vil sikre viktige hensyn som må ivaretas for etterbruken.

Alt 2. Aktuelt formål er grønnstruktur med bestemmelsesområde/midlertidig anleggsvirksomhet. Dette formålet vil ikke være i tråd med hovedformålet i kommuneplanens arealdel.

Formålet grønnstruktur vil være i tråd med bestemmelsen i kommuneplanen: *Det skal etableres nærmiljøpark innenfor feltet*. Reguleringsplanen kan legge opp til at området skal istandsettes og opparbeides som nærmiljøpark.

Dersom området reguleres til formålet *Grønnstruktur med bestemmelsesområde/midlertidig anleggsvirksomhet* vil det være i tråd bestemmelsen om at det tillates massemottak i tidlig fase. Det er ønskelig å begrense tidsperioden med oppfylling til maksimalt 10 år.

For begge alternativ gjelder at planinitiativet vil være i tråd med kommuneplanens arealdel med tanke på at planområdet som foreslås innbefatter arealet omfattet av H810_Felles planlegging.



Det markerte området med turkis strek og striper er vist som et areal med «krav om felles planlegging»

Tilbakeføring til naturområde

Fredrikstad kommune har store boligreserver og har derfor meldt inn til planinitiativet at en reparasjon av landskapet her er en vel så god løsning som å legge til rette for nye boliger, og å tilbakeføre steinbruddet i Kiæråsen til naturområde ses på som positivt.

Krav om felles planlegging og oppheving av Lisleby Alle

Deler av planområdet har hensynssone 810 – krav om felles planlegging. Som del av dette reguleringsarbeidet, legges det til rette for oppheving av reguleringsplan for Lisleby Alle.

Dobbeltspor Seut-Rolvsøy

Planområdet omfattes av Kommunedelplan for dobbeltspor Seut-Rolvsøy og rv. 110 Simo-St.Croix. Adkomsten til Kiæråsen via Mørkedalen er et resultat av denne planen. I og med at det ikke er ønskelig for blant annet verdiene i Mørkedalen at denne veien blir etablert ber kommunen forslagsstiller i samarbeid med Bane NOR å avklare hvorvidt denne kan tas ut. Dette skal undersøkes i planprosessen.

Andre relevante regionale føringer:

Fredrikstad kommune har en rekke vedtatte kommunedelplaner og temaplaner som skal vurderes i planarbeidet. Listen under er ikke uttømmende, men viser noen av de sentrale planene:

- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka ("Aktive liv i Fredrikstad", 2019)

- Kommunedelplan for klima 2019–2030 (2019)
- Kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad (2022)
- Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017)
- Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan (2016)
- Kommunedelplan for folkehelse og levekår 2023–2030
- Næringsplan for Fredrikstad kommune 2021–2025

- Regional kystsoneplan for Østfold

Det er et sterkt ønske fra både sentrale og lokale myndigheter at det skal tilrettelegges for økt blå vekst og næringsutvikling knyttet til kystsonen. Det er etablert et næringssamarbeid med Hvaler og Sarpsborg kommuner, for å se nærmere på potensialet som ligger i en bærekraftig kystbasert næringsvirksomhet. Som en innledning til prosessen er det et mål å utarbeide en mulighetsstudie, i samarbeid med nye Østfold fylkeskommune. Marin-/blå næring er en viktig del av Fredrikstadsamfunnet, og det er viktig at vi styrker og bevarer eksisterende og framtidige områder.

h. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Berørte grunneiere

- De aktuelle arealene har kommunalt eierskap direkte eller via kommunalt eide foretak. De ulike aktørene i kommunen har satt i gang en prosess for å avklare eierskap og ansvarsforhold.

Berørte naboer

- Den nærmeste boligbebyggelsen til tiltaket vil kunne ha interesser knyttet til nærmiljøet sitt.
- Kjærs Bruk Eiendom AS er informert om planene og vil følges opp med informasjon I planprosessen.

Lokalsamfunn og velforeninger

- Det er opprettet kontakt med Lisleby lokalutvalg. Frevar informerte om innsending av planinitiativ og medvirkning i planprosessen på styremøte i Lisleby lokalutvalg 21.01.26.
- Deler av planområdet har hensynssone 810 – krav om felles planlegging. Som del av dette reguleringsarbeidet, må det også legges til rette for oppheving av reguleringsplan for Lisleby Alle. Berørte parter skal varsles særskilt om dette ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Overordna myndigheter

- Statsforvalteren har innsigelseskompetanse til planforslaget og er forurensningsmyndighet som vil motta søknad tillatelse til tiltak etter forurensningsforskriften.
- Østfold fylkeskommune har innsigelseskompetanse til planforslaget og har blant annet særlig forvaltningsansvar for fylksesveier, kulturminner og friluftsliv.
- NVE har interesser og innsigelseskompetanse med hensyn på naturfare og vassdrag.

- Statens vegvesen har ansvar for riksveger og trafikksikkerhet og har innsigelseskompetanse.
- Kystverket vil antagelig være i interessert å finne et egnet sted for deponering av mudder, og med en god logistikk for transport.
- Bane Nor: For å få til massetransport fra Glomma vil planområdet måtte krysse jernbanen/ Bane Nor sin eiendom. Tiltakshaver er i dialog med Bane Nor om dette.

Naturmangfold

- Tiltaket vil bidra til å hindre spredning av fremmedarter.
- Myndigheter med ansvar for naturmangfold (statsforvalteren) samt miljøorgansiasjoner vil kunne være interesserte i prosjektet.

Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.)

- Planarbeidet skal legge til rette for bærekraftig massehåndtering gjennom at (f.eks.) muddermasser fra nedre del av Glomma skal kunne deponeres med kort reiseavstand og med klimavennlige transportløsninger.
- Tiltak som sikrer omgivelsene mot ulike typer forurensning som støv, støy og annen forurensing i driftsfasen vil bli gjennomført. Dette blir utredet og dokumentert i konsekvensutredning og i søknad om tillatelse etter forurensningsloven.
- Planforslagets påvirkning på vannmiljø skal utredes.
- Myndigheter med ansvar for miljø (statsforvalteren) samt miljøorganisasjoner vil kunne være interesserte i prosjektet.

Kulturminner, kulturmiljø

- Det er registrert et kulturminne i planområdet området som nå er fjernet.
- Kulturvernmyndighetene i fylkeskommunen vil vurdere om det er behov for kartlegging.

Arkitektur/ Landskapsarkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse

- Reetablering av et terreng tilnærmet det opprinnelige landskapet vil ha positive virkninger for disse temaene. Dette vil kunne ha allmenn interesse og vil bli belyst i KU.

Barn og unges oppvekstsvilkår

- Hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår skal ivaretas i planleggingen. Planinitiativet for Kiæråsen gjelder et bynært grønt- og friluftsområde som i dag og i framtiden har betydning for barn og unges ferdsel, lek, opphold og friluftsliv.
- Konsekvenser av planen for barn og unges oppvekstsvilkår skal omtales i planarbeidet, og det skal legges til rette for reell medvirkning som dokumenteres.

"Kiæråsenfjellet og Bingedammen" benyttes som turområde for nærliggende barnehager samt skoler og dette kan bli berørt i anleggsperioden, også gjennom økt anleggstrafikk som kan påvirke trafikksikkerheten i området.

- Planen er relevant for barn og unge da de vil være brukere av området etter ferdigstillelse. Planarbeidet skal gjennomføre medvirkning fra barn og unge fra nærliggende barnehager (deres FAU) og Cicignon skole.

- Reetablering av et terreng tilnærmet det opprinnelige landskapet vil ha positive virkninger for dette temaet. Dette vil være av interesse for naboer og lokalmiljøutvalg, velforeninger. Temaet vil bli belyst i planarbeidet.

i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i henhold til DSB sin veileder fra 2017. Analysen må utarbeides i samråd med kommunen og andre aktører med relevante ansvarsområder i og ved planområdet. Det er trolig anleggsfasen som vil medføre størst risiko, men situasjonen i området etter ferdigstilling vil også vurderes.

Foreløpig er det vurdert at følgende tema bør ses nærmere på i ROS analysen:
Naturfarer:

- Rasfare
- Flom
- Styrtregn/ overvann
- Brann- og redningsmessige forhold

Menneskekapte farer:

- Akutt forurensning
- Utglidning av masser/ løsmasseskred
- Forhold knyttet til jernbanen
- Terrengbrann/lyngbrann vurdert i planlegging og drift
- Forhold knyttet til anleggstrafikk og transportbånd
- Brann- og beredskapsmessige forhold knyttet til masselagring, maskinbruk og midlertidige installasjoner

Virksomhetsfarer:

- Ulike scenarier knyttet til anleggsvirksomheten og prosessen med igjenfylling

I samarbeid med aktørene vil aktuelle hendelser bli identifisert og risikovurdert. Vurdering av eventuelle sammenfall av hendelser, og hendelser som kan påvirke hverandre, vil også inngå.

Før tiltaksgjennomføringen skal det foreligge en beredskapsplan for akutt forurensning, jf. Forurensningsloven §40 og §41. Beredskapsplanen skal angi avbøtende tiltak for å redusere risiko for akutt forurensning, og være basert på en miljørisikovurdering som omfatter forhold ved planlagt tiltak som kan medføre forurensning av vann, grunn og luft.

j. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det vises til kommunens liste for høringsinstanser:
https://www.fredrikstad.kommune.no/regulering#heading-h2-5

Oversikt over fagmyndigheter med innsigelseskompetanse og deres ansvarsområder framgår av vedlegg til rundskriv H-2/14. Disse skal varsles.

Hvilke naboer skal varsles
Naboer til planområdet skal varsles i den grad de blir direkte berørt. Naboeiendommer er eiendom som har felles grense til planområdet. Disse skal alltid varsles. Normalt bør man også varsle eiendommer hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom denne og planområdet (gjenboereiendommer).

Andre direkte berørte grunneiere
For enkelte tiltak kan det være aktuelt å trekke grensen enda videre og varsle de som ligger innenfor planområdets influensområde. Det kan være knyttet for eksempel til synlighet, støy, trafikkpåvirkning eller andre forhold som berører direkte dem som bor innenfor influensområdet. Listen over de som er varslet skal sendes kommunen sammen med planforslaget. Manglende varsling av direkte berørte vil være saksbehandlingsfeil.

k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det planlegges å ha medvirkning med åpent møte gjennom lokalutvalget på Lisleby i reguleringsprosessen.
Videre opplegg for medvirkning avklares endelig i oppstartsmøtet.

l. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvens-utredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

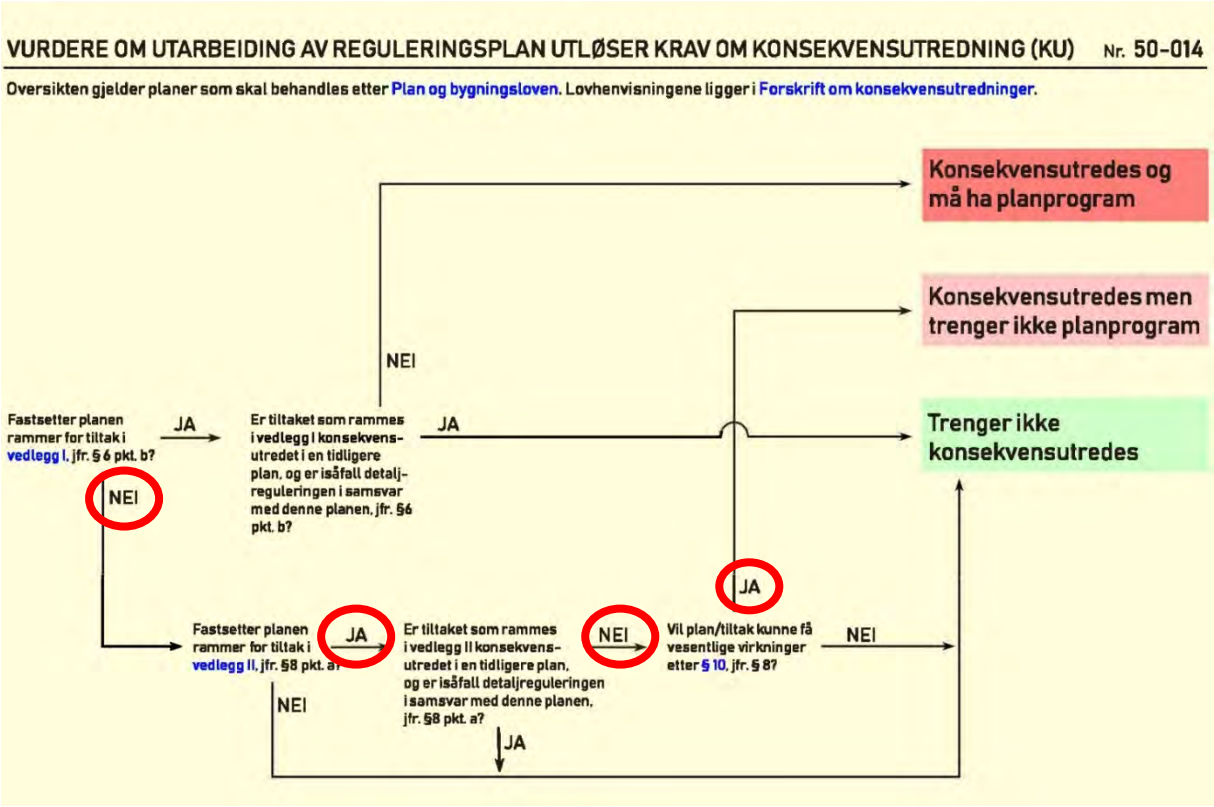
Tabellen nedenfor viser hvordan tiltaket/ planen er vurdert i forhold til de aktuelle paragrafene i KU-forskriften.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding	Forslagstillers 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, planen er en detaljregulering.
b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Tiltakene planen legger til rette for er ikke opplistet i vedlegg I og det er vurdert at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning på dette grunnlaget.
c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven	Ikke relevant, planen skal behandles etter Pbl.
§ 7.*Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding*	Forslagstillers vurdering
a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven	Ikke relevant, planen skal behandles etter Pbl.
b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.	Ikke relevant, planen skal behandles etter Pbl.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	Forslagstillers vurdering
a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Det er vurdert at planen fastsetter rammer for tiltak i vedlegg II: *Vedlegg II. Nr. 11 k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m3 masse.* Tiltaket som foreslås vil medføre volum på mer enn 50 000m3 og det vurderes derfor at tiltaket faller inn under nr. 11 k i vedlegg II i forskriften; og skal vurderes etter kriteriene i §10, se nedenfor.
b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven	Ikke relevant, planen skal behandles etter Pbl.
§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	Forslagstillers vurdering
Egenskaper ved planen eller tiltaket:	
a. størrelse, planområde og utforming	Området som er aktuelt for igjenfylling dekker et areal på ca 75 000 m2. Selve planområdet dekker både steinbruddet og deler av omkringliggende naturområder og områder ved Glomma og er på ca 225 000m2. Igjenfylling av terrenget i steinbruddet vil gi vesentlige endringer i forhold til dagens situasjon.
b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Tiltaket medfører ikke bruk av naturresurser
c. avfallsproduksjon og utslipp	Tiltaket krever tillatelse etter forurensingsforskriften. Igjenfylling av steinbruddet skal skje i tråd med regelverk. Søknad skal sendes til og godkjennes av Statsforvalter. Tiltaket kan få konsekvenser for temaet og må konsekvensutredes.
d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	Igjenfylling vil ikke medføre økt risiko for katastrofer eller ulykker. Anleggsperiode vil foregå etter gjeldene lovverk. Oppbygging av massene skal prosjekteres av geoteknikker. I anleggstiden vil område være sikret med gjerdelinje og adgangskontroll.
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:	
a. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Tiltaket med oppfylling av steinbruddet påvirker ikke disse temaene. Tiltakene med oppfylling vil være i tråd med søknaden etter forurensningsloven til Statsforvalteren (Områder med middels til store naturverdier i Mørkedalen vil ligge innenfor influensområdet for tiltaket og kan bli påvirket.)

b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Tiltaket med igjenfylling av steinbruddet vil ha betydning for registrert viktig friluftsområde.
c. statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Tiltaket vil være i tråd med overordna føringer for arealbruk.
d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Tiltaket med igjenfylling av steinbruddet vil ikke føre til omdisponering av slike områder.
e. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Deponi er regulert i forurensningsloven og Statsforvalter gir tillatelse til virksomheten.
f. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Anleggsperioden kan påvirke luftkvalitet og vannkvalitet. Tiltaket skal prosjekteres slik at det gjennomføres i tråd med krav i forurensningsloven.
g. vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Planen bør konsekvensutredes for å dokumentere at tiltaket kan gjennomføres uten at det gir vesentlig forurensing eller klimagassutslipp. Tiltakene med igjenfylling av massetaket vil ikke gi nye arealbeslag
h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Massehåndtering og oppbygging av terreng skal gjøres rede for av geoteknikker i planprosessen. Planbeskrivelsen og ROS-analyse vil gjøre rede for løsninger knyttet til å redusere risiko.

Det er etter gjennomgang av punktene i § 10 i forskrift om konsekvensutredning vurdert at tiltakene planen skal legge til rette for kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og derfor bør konsekvensutredes.



Viser flytskjema for vurdering av om reguleringsplanen krever KU. Skjemaet er hentet fra Grenlandsstandarden. De røde sirklene markerer vurderingene som er gjort her.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/81155
Dokumentnr.: 4
Løpenr.: 7993/2026
Klassering: 735/234

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	76/26

Dikeveien 19 - Eiendom 735/234 - Søknad om bruksendring av deler av bygg, tilbygg, endring av VA-anlegg og oppsetting av skilt- og reklameinnretninger

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om tillatelse til bruksendring av deler av eksisterende bygg, tilbygg i form av overdekket varemottak, endring av VA-anlegg og oppsetting av skilt- og reklameinnretninger godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense innvilges i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.
3. Som vilkår for dispensasjon skal følgende være etablert:
    - trafikkøy i sekundærvegen
    - kantstein (trumpetutforming) som leder trafikken

    Dokumentasjon på at vilkårene er oppfylt skal følge med søknad om brukstillatelse.
4. Dimensjonering og plassering av fettavskiller skal være ferdig prosjektert før det kan gis igangsettingstillatelse.
5. Situasjonskart, fasadetegninger, snittegning, redegjørelse og øvrige søknadsdokumenter mottatt 11.06.2026 legges til grunn for godkjenningen.
6. Før tiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Søknaden må, i den grad det er relevant for den enkelte igangsettingstillatelsen, vedlegges:
    - oppdatert gjennomføringsplan
    - nødvendige ansvarserklæringer
    - detaljert utomhusplan som viser tiltak for å bedre trafikkforholdene
    - dokumentasjon på dimensjonering og plassering av fettavskiller
7. Før tiltaket kan tas i bruk må søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent.
8. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Sammendrag

Arkitektene Astrup og Hellern AS søker, på vegne av IKEA AS, om bruksendring av deler av eksisterende bygg, tilbygg i form av overdekket varemottak, endring av VA-anlegg og oppsetting av skilt- og reklameinnretninger på eiendommen Dikeveien 19.

Tiltaket innebærer etablering av IKEA-varehus i eksisterende bygg. Det søkes også om bruksendring for etablering av bistro med enkel matservering. Tilbygget til varemottak krever dispensasjon fra regulert byggegrense mot fremtidig kjørevei i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt, blant annet fordi den aktuelle veitraseen ikke lenger er aktuell. Fordelene ved dispensasjonen vurderes som klart større enn ulempene. Kommunedirektøren anbefaler planutvalget at søknaden om rammetillatelse og dispensasjon godkjennes.

Vedlegg

1 Oversiktskart Dikeveien 19
2 00-Situasjonskart
3 A-20-PL-00-000-Oversiktsplaner
4 A-23-FA-00-000-Fasader Nord, Øst, Sør og Vest
5 A-23-SN-00-000-Hovedsnitt
6 Dispensasjonssøknad1
7 Svar fra BaneNor

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se arkivsak nr. 2026/17405.

Saksopplysninger

Tiltaket

Søknaden gjelder eiendommen gnr. 735 bnr. 234, Dikeveien 19. Tiltakshaver er IKEA AS, og ansvarlig søker er Arkitektene Astrup og Hellern AS.

Det søkes om rammetillatelse for følgende tiltak:

- bruksendring av deler av eksisterende bygg
- tilbygg i form av overdekket varemottak
- endring av VA-anlegg – etablering av fettavskiller
- oppsetting av skilt- og reklameinnretninger

Av innsendt redegjørelse fremgår det at IKEA har leid eksisterende bygg i Dikeveien 19 for etablering av nytt varehus. Bygningen skal i hovedsak brukes slik den står i dag. Det skal etableres et overdekket varemottak mot sørøst, og det skal etableres en bistro med enkel matservering i deler av bygningen. Bruksendringen gjelder denne delen av bygget. Tiltaket medfører behov for installasjon av fettutskiller.

Det omsøkte tilbygget vil fungere som overdekket varemottak og er opplyst å utgjøre 111 m² bruksareal. Grad av utnytting er beregnet til 38,64 %-BYA.

Det søkes samtidig om nye skilt- og reklamefelt på fasaden. På fasade nordvest, mot Dikeveien skal det settes opp to logofelt med teksten «IKEA» og to bannerfelt som skal inneholde varierende produktreklame. På fasade sør-øst, mot jernbanen skal det settes opp ett logofelt med teksten «IKEA». Skilt- og reklameinnretningene skal være utvendig opplyst.

Det fremgår av søknaden at tiltaket ikke medfører ny eller endret adkomst. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg og overvann skal føres til terreng.

Det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet.

Trafikkforhold

Ansvarlig søker opplyser at det er vanskelig å dokumentere trafikkendringen sammenlignet med tidligere virksomhet, men at trafikken må forventes å øke noe. Det er opplyst at det er avholdt møte med teknisk forvaltning om trafikksituasjonen, og at det er anbefalt enkelte tiltak i eksisterende kryss utenfor tiltakshavers eiendom.

Dette gjelder:

- etablering av trafikkøy i sekundærvegen
- etablering av kantstein (trumpetutforming) som leder trafikken
- oppsetting av gatenavnskilt for å tydeliggjøre veg
- etablering av fartshump i hovedveien sør for krysset for å redusere hastighet

Ansvarlig søker peker på at disse tiltakene ligger utenfor tiltakshavers leieforhold og ansvar.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan *Del av Dikeveien*, plan-ID 542 –, vedtatt 15.09.2005, sist revidert 19.09.2005. Området er avsatt til forretning/kontor/lager.

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Søknad om dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense mot fremtidig kjørevei i reguleringsplanen. Det omsøkte overdekkede varemottaket mot sørøst kommer delvis utenfor den regulerte byggegrensen, som i planen er satt 30 meter fra senterlinje for regulert 4-felts riksvei 109.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden med at formålet bak byggegrensen var å sikre tilstrekkelig avstand til en fremtidig veitrase. Det vises til at den aktuelle veitraseen ikke lenger er aktuell, og at den er tatt ut av senere kommuneplan. Det anføres derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke lenger gjør seg gjeldende på samme måte, og at dispensasjon ikke vil medføre ulemper av betydning. Det vises videre til at et overdekket varemottak er viktig for virksomhetens drift.

Nabomerknad
Det har kommet inn nabomerknad fra Bane NOR, datert 01.06.2026, se vedlegg 7. Bane NOR viser til at eiendommen ligger nær planovergangen i Hans Nielsen Hauges vei, og peker på at planoverganger er et risikoforhold på jernbanen. Bane NOR mener at etablering av IKEA i Fredrikstad kan medføre økt trafikk sammenlignet med dagens situasjon, og uttrykker særlig bekymring for at ny bru over Glomma kan bidra til økt gjennomfartstrafikk via Ombergveien, Hans Nielsen Hauges vei og over planovergangen. Bane NOR ber derfor om at tiltakshaver, i samarbeid med kommunen som veieier og eventuelt andre relevante myndigheter, vurderer tiltak for å unngå slik trafikkøkning. Samtidig opplyser Bane NOR at det omsøkte tilbygget ligger i tilstrekkelig avstand fra både dagens spor og skisserte fremtidige spor, og at de ikke har merknader til søknaden om dispensasjon fra byggegrense mot vei.

Søkers vurdering av nabomerknad
Søker viser til at Bane NOR ikke har merknader til den omsøkte dispensasjonen fra regulert byggegrense mot vei.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-1, bokstav a, d, f og i.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Tiltaket legger til rette for fortsatt næringsvirksomhet og arbeidsplasser i Fredrikstad. Etablering av nytt varehus med tilhørende funksjoner, herunder bistro og varemottak, vil kunne ha en positiv virkning for sysselsetting og tilbudet i området.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Tiltaket gjelder i hovedsak gjenbruk og tilpasning av eksisterende bebyggelse. Dette er i utgangspunktet mer ressursbesparende enn oppføring av et helt nytt bygg.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Tiltaket som helhet
Det omsøkte tiltaket gjelder tilpasning av eksisterende næringsbygg til ny virksomhet, med et mindre tilbygg for overdekket varemottak, bruksendring for etablering av bistro, endringer i VA-anlegg og nye skilt- og reklameinnretninger.

Eiendommen er regulert til forretning/kontor/lager. Kommunedirektøren legger til grunn at hovedbruken fortsatt vil være forretning innenfor et område regulert til næringsformål. Tiltaket ligger innenfor reguleringsplanens tillatte utnyttelse, og det er ikke søkt om ny adkomst. Kommunedirektøren kan ikke se at bruksendringen og de øvrige tilpasningene i seg selv er i strid med planens hovedformål. Bruksendringen til bistro vurderes som en underordnet og naturlig del av virksomheten, og ikke som et tiltak som endrer eiendommens hovedkarakter eller formål i plansammenheng.

Når det gjelder skilt og reklame, følger det av reguleringsbestemmelsene § 2.5 at dette skal komme frem av byggesøknaden og godkjennes av kommunen. Kommunedirektøren vurderer at omsøkte skilt- og reklameinnretninger er naturlige for eiendommens bruk som forretningsbygg. Det forutsettes at endelig løsning utføres i tråd med innsendte fasadetegninger, og at belysningen er blendingsfri.

Dispensasjon fra regulert byggegrense
Kommunedirektøren skal etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurdere om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense mot fremtidig kjørevei i reguleringsplan *Del av Dikeveien*. Hensynet bak byggegrensen er å sikre areal for planlagt veianlegg og sørge for nødvendig avstand mellom vei og bebyggelse av hensyn til sikkerhet, funksjon og arealdisponering.

Hensyn
Den aktuelle veitraseen er ikke lenger aktuell, og den er tatt ut av senere kommuneplan. Kommunedirektøren legger dette til grunn. Når forutsetningen for byggegrensen i vesentlig grad er falt bort, gjør ikke hensynet bak byggegrensen seg gjeldende med samme styrke som da planen ble vedtatt. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir *vesentlig* tilsidesatt ved å tillate det omsøkte tilbygget.

Det innebærer imidlertid ikke at planen ikke tilsidesettes i *noen* grad. Selv om hensikten med reguleringsplanen, i alle fall delvis, er falt bort er ikke planen opphevet eller endret.

Reguleringsplanen er fortsatt juridisk bindende for utviklingen innenfor planavgrensningen. Dette tilsier at omsøkte tiltak *kan* vurderes til å utløse et behov for en ny planavklaring.

Tiltakene er hovedsakelig en videreføring av etablert forretning, men utløser samtidig behov for bruksendring av deler av bygget og dispensasjon for plassering av overdekket varemottak. I tillegg må det kunne forventes økt trafikk til og fra eiendommen. Alt i alt trekker dette i retning av at det framstår som rimelig å sette vilkår til dispensasjonen som går noe utover bare det tiltaket det søkes dispensasjon for.

Vilkår for dispensasjon

Det settes derfor vilkår for å innvilge dispensasjon som innebærer:

- etablering av trafikkøy i sekundærvegen
- etablering av kantstein (trumpetutforming) som leder trafikken

De øvrige tiltakene for å bedre trafikkforholdene anses å være urimelig å pålegge utbygger, siden tiltaket i utgangspunktet ikke innebærer store endringer i bruk. De øvrige tiltakene bør likevel vurderes som veiutbedring som kommunen kan iverksette i egen regi.

Vilkårene skal være oppfylt før det gis brukstillatelse.

Fordeler og ulemper
Når det gjelder fordeler og ulemper, legger Kommunedirektøren vekt på at dispensasjonen gjør det mulig å etablere et funksjonelt og værbeskyttet varemottak som er viktig for driften av virksomheten. Dette gir bedre logistikk, mer hensiktsmessig varehåndtering og et mer ryddig uteområde. Det tillegges også vekt at all utelagring skal fjernes.

Ulempene ved dispensasjonen fremstår som begrensede. Bane NOR har ikke merknader til dispensasjonen, og opplyser at tilbygget ligger i god avstand fra både dagens og eventuelt fremtidige spor. Kommunedirektøren kan heller ikke se at dispensasjonen får negative konsekvenser for naboer eller allmenne interesser av betydning.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Utomhusplan
I reguleringsplanen er det krav om detaljert utomhusplan ved byggeanmeldelse, jf. bestemmelsene § 7.1 j. Søker opplyser om at det ikke skal gjøres endringer i utomhusanlegget.

Samtidig bør det for etablering av trafikkøy og kantstein, det vil si vilkårene for dispensasjon, utarbeides en utomhusplan som viser disse arbeidene før igangsettingstillatelse.

<u>Nabomerknad</u>
Det er innkommet én merknad til tiltaket, fra Bane NOR. Merknaden gjelder i hovedsak bekymring for eventuell økt trafikk over planovergangen i Hans Nielsen Hauges vei som følge av etablering av IKEA på eiendommen. Bane NOR peker særlig på at fremtidige samferdselstiltak i området kan påvirke trafikkmønsteret, og ber om at det vurderes tiltak for å unngå økt gjennomfartstrafikk over planovergangen.

Kommunedirektøren vurderer at det er lite sannsynlig at ny bro over Glomma vil styre deler av trafikken over Ombergveien og til Hans Nielsen Hauges vei. Disse veiene er ikke utformet for denne typen trafikk.

Det tillegges forøvrig vekt at Bane NOR uttrykkelig opplyser at de ikke har merknader til søknaden om dispensasjon fra byggegrense mot vei.

Fettavskiller
Dimensjonering og plassering av fettavskiller skal være ferdig prosjektert før det kan gis igangsettingstillatelse. Fettavskilleren skal dimensjoneres og installeres i henhold til NS-EN 1825-1 og NS-EN 1825-2. Krav i lokal forskrift om fettholdig avløpsvann gjelder i tillegg.

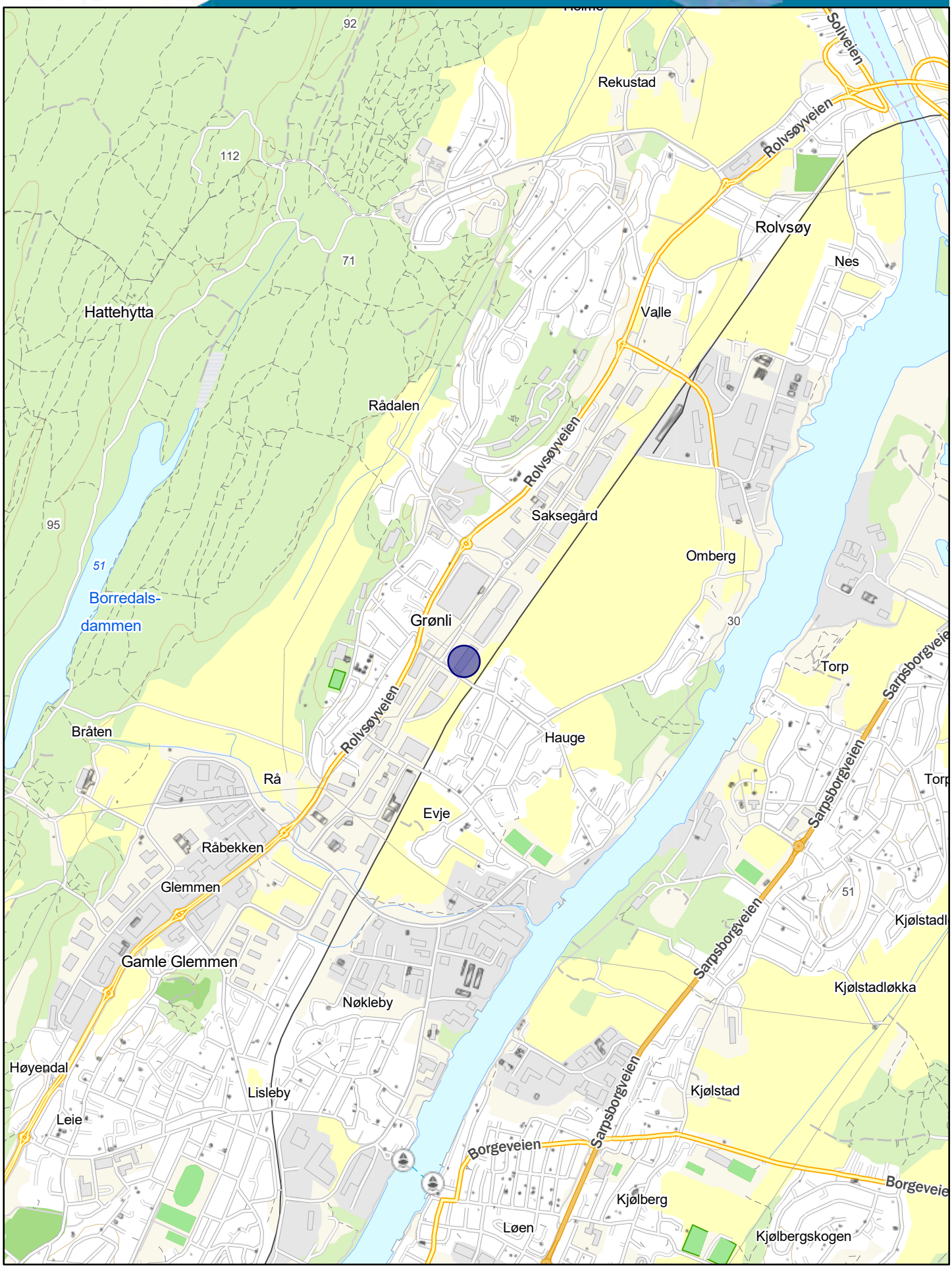
Dersom lokale forhold gjør det vanskelig å oppfylle kravene i standarden, skal alternativ løsning avklares med Teknisk i Fredrikstad kommune.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at tiltaket samlet sett er tilstrekkelig avklart for rammetillatelse. Tiltaket er i samsvar med gjeldende plangrunnlag, med unntak av dispensasjonen fra regulert byggegrense.

Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget innvilger dispensasjon fra regulert byggegrense og godkjenner søknad om bruksendring av deler av bygg, tilbygg, endring av VA-anlegg og oppsetting av skilt- og reklameinnretninger.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0

Dato 16.06.2026

Målestokk 1:20 000

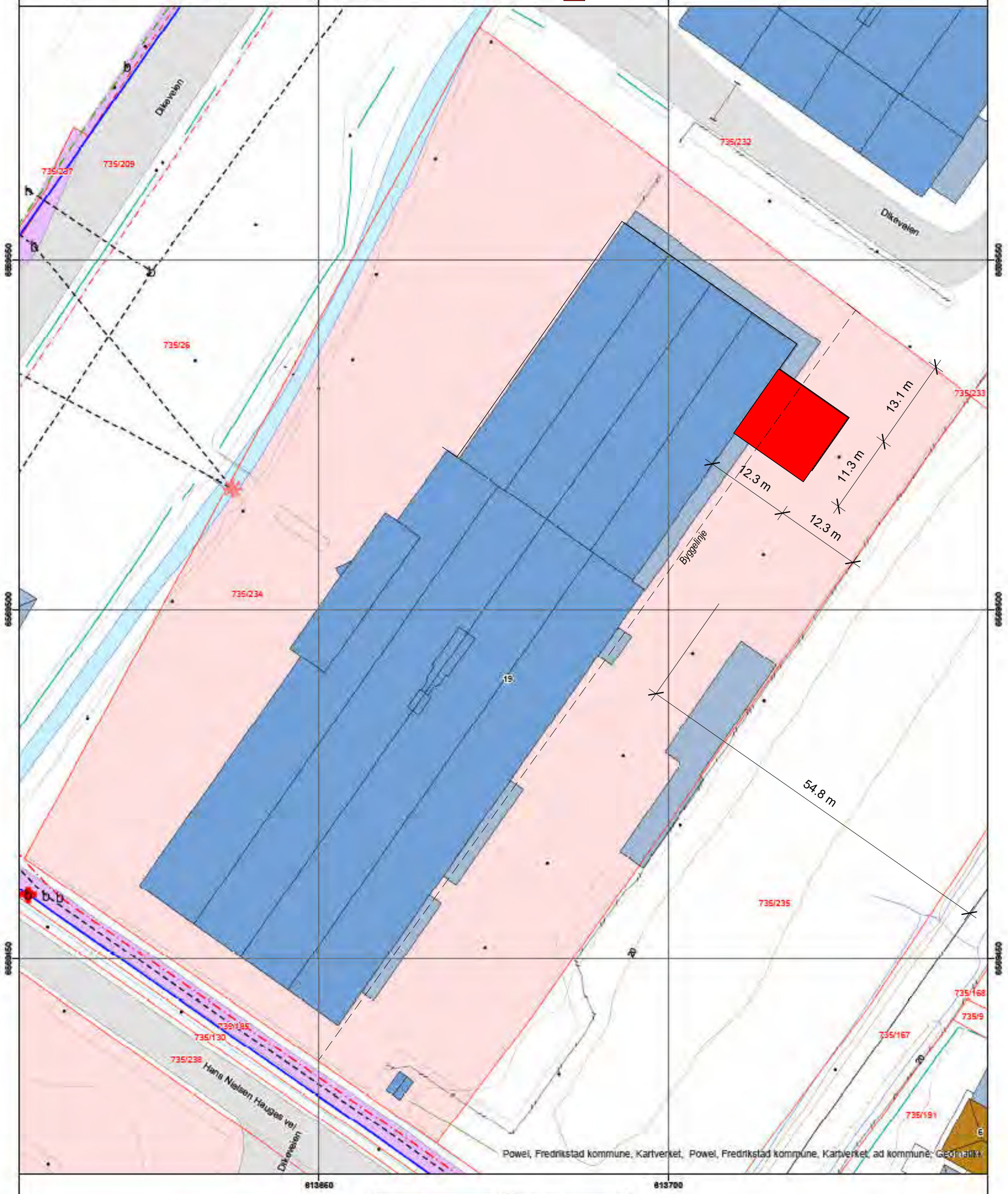
SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

Adresse:	Dikeveien 19, 1661 ROLVSØY		
Gnr/Bnr:	735/234/0/0	Målestokk:	1:1,000
Dato:	2026-05-05	Areal:	20855 m²

FREDRIKSTAD KOMMUNE

N

Tiltaket 19.05.2026



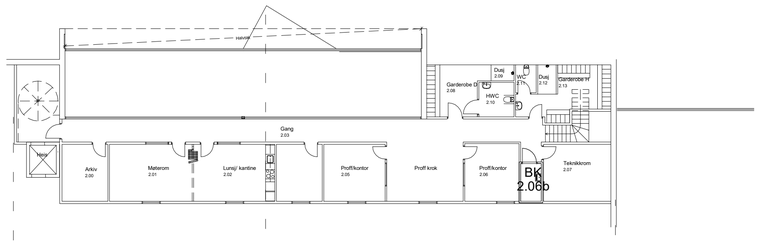
Powel, Fredrikstad kommune, Kartverket, Powel, Fredrikstad kommune, Kartverket, ad kommune, Geomatikk

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

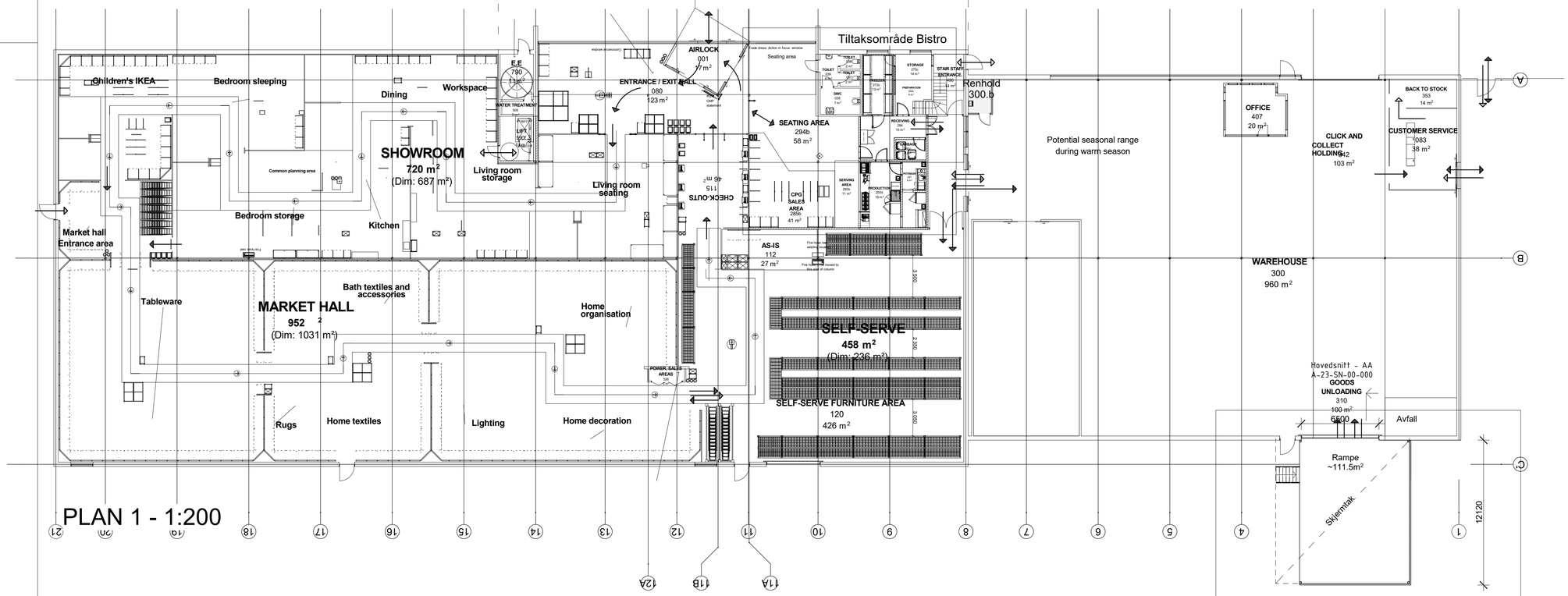
Sign:	
Målt grense	Vannledning
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Overvannsledning
Konstruert grense	Spillvannsledning
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Avløp felles
Krokert grense	Drensledning
Nøyaktighet dårligere enn 2 m	

MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

PLAN 2 - 1:200



PLAN 1 - 1:200



1212

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	Ansv.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A-20-PL-00-000	

ARK ARKITEKT — ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN

Oppdragsgiver:

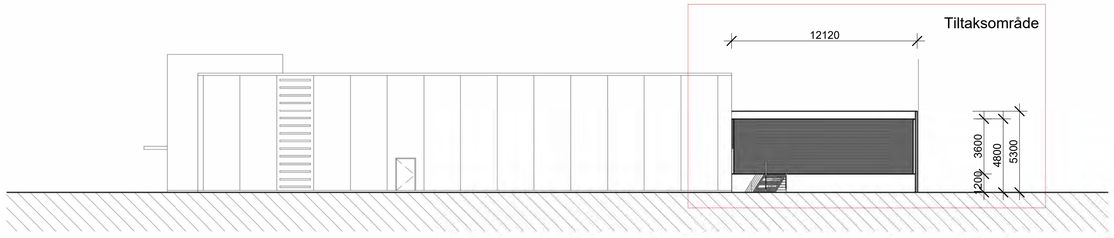
Prosjekt	Prosjektnr.:
IKEA Fredrikstad LADA	4553

Tegningsstatus: SKISSEPROSJEKT

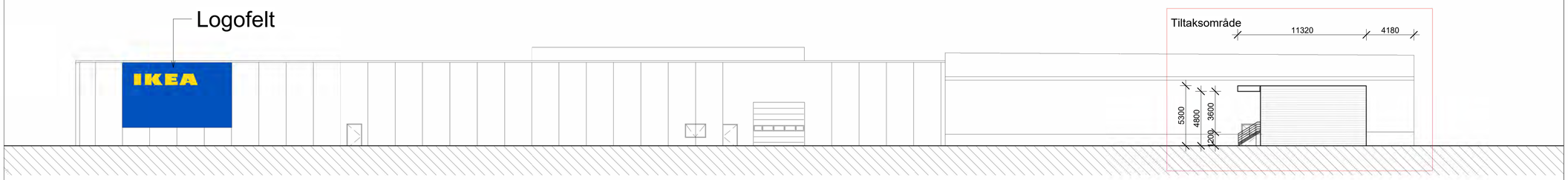
Tegningsnavn: Oversiktsplaner

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Ansvarlig:	Rev. dato:
06.05.2026	JHR	ALE	ALE	

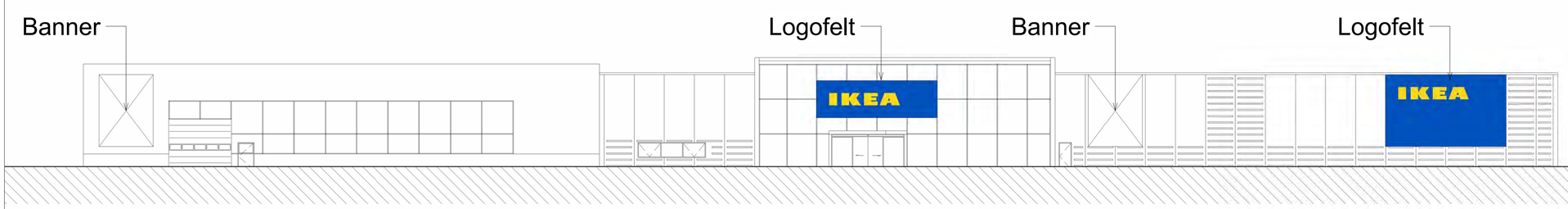
Format:	Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
A1	1 : 200	A-20-PL-00-000	



Fasade Sørvest
1:200



Fasade Sørøst
1:200



Fasade Nordvest
1:200

Fasade Nordøst
1:200

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	Ansv.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A-23-FA-00-000	

ARK ARKITEKT — ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN

Oppdragsgiver:

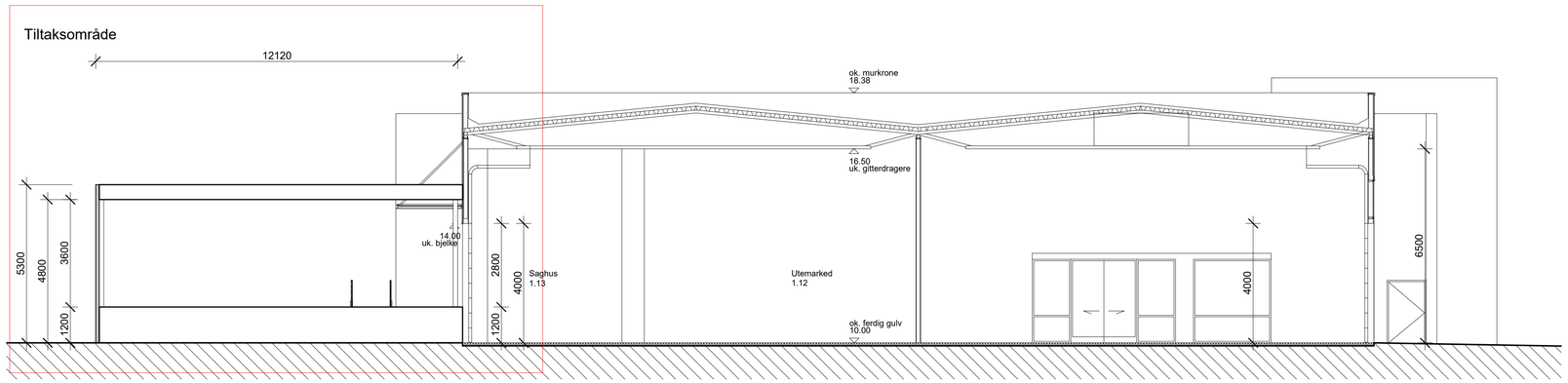
Prosjekt	Prosjektnr.:
IKEA Fredrikstad LADA	4553

Tegningsstatus: SKISSEPROSJEKT

Tegningsnavn: Fasader Nord, Øst, Sør og Vest

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Ansvarlig:	Rev. dato:
06.05.2026	JHR	ALE	ALE	

Format:	Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
A1	1 : 200	A-23-FA-00-000	



Hovedsnitt AA - 1:100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	Ansv.

Målestokk: 1 : 100

Tegningsnr.: A-23-SN-00-000

Rev.:

ARK ARKITEKT

ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN

Oppdragsgiver:

Prosjekt: IKEA Fredrikstad LADA

Prosjektnr.: 4553

Tegningsstatus: SKISSEPROSJEKT

Tegningsnavn: Hovedsnitt

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Ansvarlig:	Rev. dato:
06.05.2026	JHR	ALE	ALE	

Format:	Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
A1	1 : 100	A-23-SN-00-000	

ARKITEKTENE
ASTRUP OG HELLERN
Munchs gate 5B, 0165 Oslo
+47 22 08 85 50
N 945 479 965 MVA
www.aaoh.no

postmottak@fredrikstad.kommune.no

Oslo 12.05.2026

Søknad om dispensasjon fra byggegrense
Detaljregulering PlanID 542 – Del av Dikeveien

Tiltakshaver: IKEA AS

Innledning

Tiltaket

IKEA AS skal etablere varehus i Dikeveien 19.
Det søkes om å bygge et overdekket varemottak mot sydøst mellom lageret og regulert riksvei. Tiltaket berører regulert byggegrense mot vei.

Bestemmelse det søkes om dispensasjon fra

Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense på 30m fra center vestre kjørebaner i regulert 4-felt riksvei 109.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensikten bak bestemmelsen er å tilstrekkelig avstand mellom bygg og riksvei.

Reguleringsplanen er fra 2005. Plassering av riksveien er ikke lenger aktuell og tatt ut av senere kommuneplan. Riksvei 109 er regulert i ny plan for fylkesvei 109 Råbekken – Alvim PlanID 1112.

Tiltaket vil ligge mer enn 30m fra jernbanelinjen.

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon

Tiltakets store og klareste fordel er at det etableres et overdekket varemottak for virksomheten.

Siden regulert fylkesvei er tatt ut av Kommuneplanen kan vi ikke se at en dispensasjon vil ha noen ulemper.

Konklusjon

Det er vår vurdering at dispensasjon kan og bør innvilges i denne saken. Hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes ikke i vesentlig grad fylkesveien ikke lenger er aktuell. Fordelene overgår også ulempene i dette tilfellet da det er vesentlig for IKEA å etablere et overdekket varemottak.

Med vennlig hilsen
Arkitektene Astrup og Hellern AS

Åke Letting

BANE NOR

ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS
Munchs gate 5B
0165 OSLO

Dato: 01.06.2026
Saksref: 202607417-3
Deres ref.:
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Mathea Nybakke
Telefon:
Mobil: +4741568551
E-post: mathea.nybakke@banenor.no

Fredrikstad kommune - Gnr/bnr 735/234 - Dikeveien 19 - Bygging av overdekket varemottak - Dispensasjon fra detaljregulering - Bane NORs uttalelse

Vi viser til e-post datert 19.05, og nabovarsel datert 20.05.2026. På vegne av IKEA AS varsler Arkitektene Astrup og Hellern om bruksendring, endring av VA-anlegg, virksomhetsskilt og reklame samt utendørs tilbygg.

Det planlagte tilbygget krever dispensasjon fra regulert byggegrense mot ny 4-felts riksveg (109) i reguleringsplan for Del av Dikeveien (2005). Bane NOR mottar saken fordi området ligger inne i Kommunedelplan for dobbeltspor Seut-Rolvsøy og rv. 110 Simo-St. Croix, som tidligere har vært båndlagt for fremtidig regulering.

Dikeveien 19 ligger like ved planovergang med jernbanen i Hans Nielsen Hauges vei. Planoverganger utgjør et av de største risikomomentene på jernbanen, og Bane NOR er derfor svært restriktive med å tillate økt risiko på planoverganger. Et IKEA-varehus i Fredrikstad vil bli det eneste i Østfold, og vil kunne få tilreisende fra store områder. Bane NOR mener det er sannsynlig at denne etableringen vil generere større trafikk enn dagens situasjon. I dag ser det ut til at planovergangen har et forholdsvis begrenset geografisk trafikkgrunnlag, og i hovedsak server boligområdene på Hauge og mot Omberg. Kommuneplanens arealdel legger heller ikke til rette for videre utbygging i dette området. Bane NOR er imidlertid kjent med at ny bru over Glomma (Omberg-Torp) er under regulering, og kommunedelplanen for dette tiltaket legger til rette for opprettholdt forbindelse mot Ombergveien og videre til Hans Nielsen Hauges gate. I den forbindelse er Bane NOR bekymret for at tilreisende som krysser ny bru kan komme til å velge denne veien mot IKEA. Vi ber om at tiltakshaver i samarbeid med Fredrikstad kommune som veieier, evt. også Østfold fylkeskommune som tiltakshaver for ny bru, vurderer tiltak for å unngå at de to tiltakene sammen øker gjennomfartstrafikken på Ombergveien, Hans Nielsen Hauges gate og over planovergang med jernbanen.

Så langt vi kan se vil tilbygget ligge ca. 55 m fra dagens spormidt, og over 30 m fra skisserte fremtidige spor i henhold til kommunedelplanen. Bane NOR har ingen merknader til søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vei.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
fungerende leder Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Mathea Nybakke
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:
ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS, Åke Letting
Kopi:
FREDRIKSTAD KOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/80130
Dokumentnr.: 22
Løpenr.: 7349/2026
Klassering: 423/121

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	77/26

FMV-området, Kråkerøy - Eiendom 423/121
Klage på avslått søknad om riving av kran

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co, på vegne av tiltakshaver Jotne Eiendom AS, tas ikke til følge.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Saksparter
Tiltakshaver: Jotne Eiendom AS
Ansvarlig søker: alt. arkitektur as
Klager: Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co, på vegne av tiltakshaver

Sammendrag
Saken gjelder klage på vedtak i planutvalgssak 42/26, hvor det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon for riving av kran. Den aktuelle krana som tiltakshaver ønsker å rive er den amerikanskbygde (Washington).

Klagen er fremmet av advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co, på vegne av tiltakshaver Jotne Eiendom AS. Det anføres i hovedsak at kranene representerer en vedvarende sikkerhetsrisiko som vanskeliggjør gjennomføring av øvrig del av reguleringsplan for området, at utgifter til istandsetting og sikring er uforholdsmessig, og at tidligere forutsetning om offentlig-privat samarbeid for å bevare kranene ikke lenger er til stede.

Kommunedirektørens vurdering er at det ikke framkommer nye opplysninger som ikke allerede er vurdert i det påklagede vedtaket. Etter kommunedirektørens syn er det vanskelig å se at vilkårene for omsøkte dispensasjon kan være oppfylt.

Kommunedirektørens anbefaling er at klagen ikke tas til følge, og at saken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1 Oversiktskart Kraner
2 A10-01 Situasjonskart.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

8 Særutskrift - Planutvalgssak 42/26 - FMV-Området - Kråkerøy - Søknad om riving av kran med tilhørende søknad om dispensasjon
9 Klage over planutvalgets avslag på søknad om riving av kran på FMV-området.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2026/2484.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Saken gjelder klage på vedtak i planutvalgssak 42/26, hvor det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon for riving av kran. Den aktuelle krana som tiltakshaver ønsker å rive er den amerikanskbygde (Washington).

Tiltakshaver klager på avslaget, via sin advokat.

Rettslig klageinteresse og klagefrist
Klager anses å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28. Klagen er mottatt rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

Begrunnelse for klagen
I klagen anføres i hovedsak følgende:

- Det er ikke noe per i dag som tyder på at kommunen eller staten vil bidra nevneverdig til istandsetting og sikring, noe som er bakgrunnen for at Jotne har søkt om å få rive den ene krana
- Kostnadene er i 2024 anslått til omtrent 22 millioner kroner (inkl. mva.) per kran, i tillegg til løpende driftskostnader og framtidige hovedrevisjoner
- Kranene har ingen bruksverdi for Jotne eller framtidige beboere, og kostnadene skal alene tjene et offentlig by- og kulturmiljø som kommunen selv er nærmest til å forvalte
- Kranene er for lengst utdatert og kan ikke brukes til noe fornuftig – det som begrunner vernet er kun at de er identitetsbærere for byen
- Én kran, istedenfor to, vil ikke vesentlig tilsidesette hensynene som er angitt
- Jotne tilbyr full privat finansiering og eierskap til den gjenstående Wisbech-Refsum-kranen, og Washington-kranen har lavere bevaringsverdi enn denne
- Den gjenstående kranen vil bli plassert og istandsatt på en måte som ivaretar bevaringshensynene
- Kranene er i en slik forfatning at pålegg om utbedring ikke er forholdsmessig
- Det er de som kjøper bolig i området som sitter med sluttregningen

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 9.

Relevante bestemmelser
Kommuneplanens bestemmelser punkt 8.6 bokstav e:

> *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.*

Kommuneplanens bestemmelser punkt 8.6 bokstav h:

> *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*.»

I reguleringsplan for FMV Dokka sør, plan-ID 1180, 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 framgår 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*.

Plan- og bygningsloven § 19-2 om dispensasjon:

> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. […]*

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Dersom klager får medhold i planutvalget eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Dette framgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Kommunedirektøren viser til redegjørelsen i det påklagede vedtaket. Det anses ikke å framkomme nye opplysninger som ikke allerede er vurdert i saksbehandlingen.

Det har lenge vært klart at bevaring av kranene vil medføre store kostnader samt risikoutfordringer. Likevel ble det både i kommuneplanen og reguleringsplanen slått fast at minst to av kranene skal istandsettes, sikres og bevares for ettertiden. Kravene i gjeldende plangrunnlag ble altså stilt selv om det var klart at bevaring ville medføre store kostnader. Bevaring av de to kranene har vært en forutsetning for det planarbeidet som åpner for utbyggingen av området, noe kommunedirektøren må anse at tiltakshaver har vært kjent med.

Bevaring av de to gjenværende kranene er et meget sentralt og viktig tema både i kommuneplanen og reguleringsplanen. Kranene på FMV er landemerker og viktige identitetsbærere for industrihistorien på Værste. Sveisehall, kraner, kranbane, dokka og Beddingen utgjør et samlet kulturmiljø. Å rive den ene krana vil i betydelig grad svekke

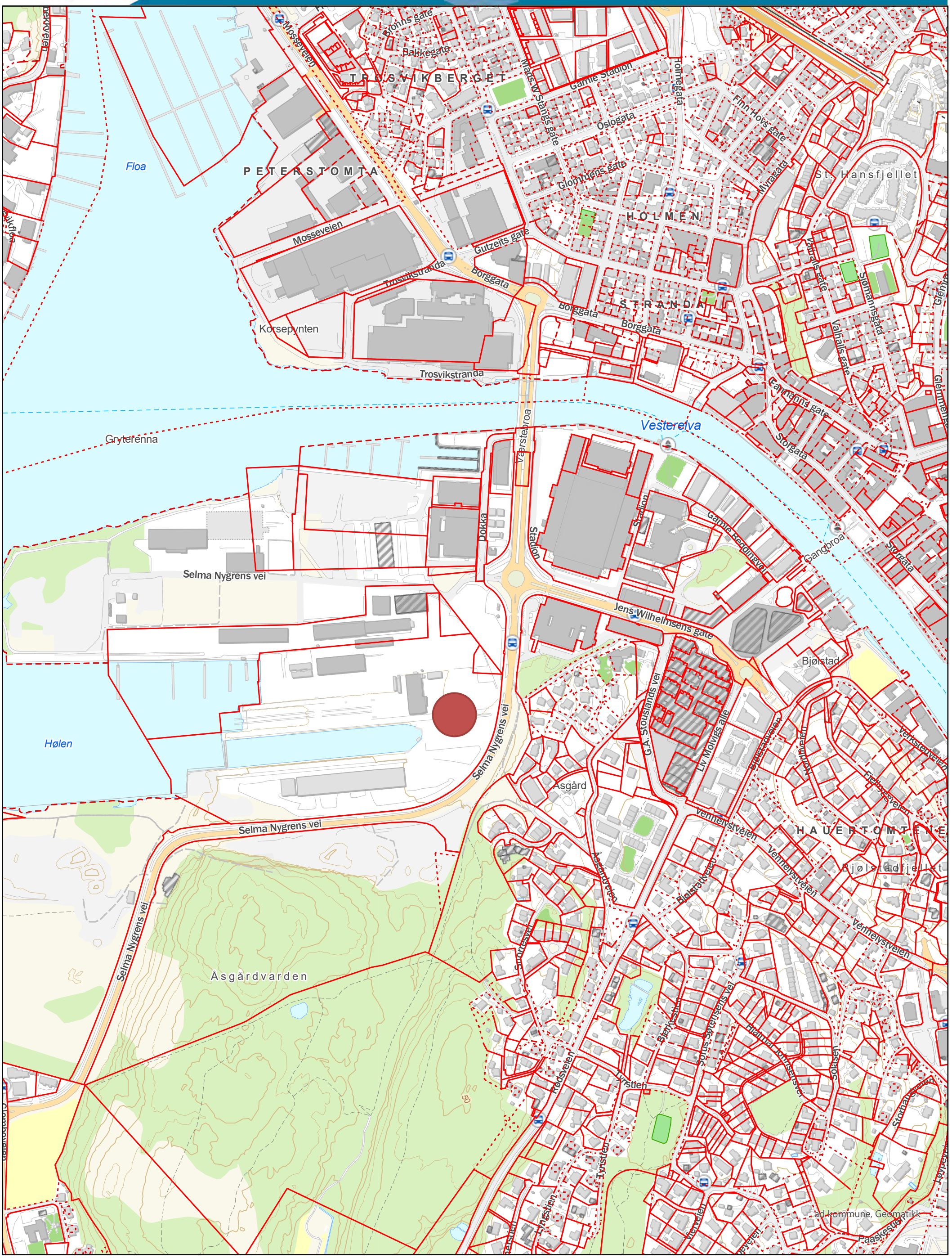
kulturmiljøet som helhet. At det kun gjenstår to av de omtrent 20 kranene på området, understreker viktigheten av å bevare de siste to.

Kommunedirektøren viser til at det i reguleringsplanen spesifikt framgår at de to gjenværende kranene skal bevares og at de ikke kan rives. Det er vanskelig å se at vilkårene for dispensasjon kan være oppfylt i en slik situasjon. Hensynene bak bestemmelsene om bevaring, er nettopp bevaring. Riving vil naturlig nok tilsidesette dette hensynet i vesentlig grad. Begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren kan ikke se at det framkommer nye momenter som ikke allerede er vurdert i det påklagede vedtaket eller under tidligere saksgang. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

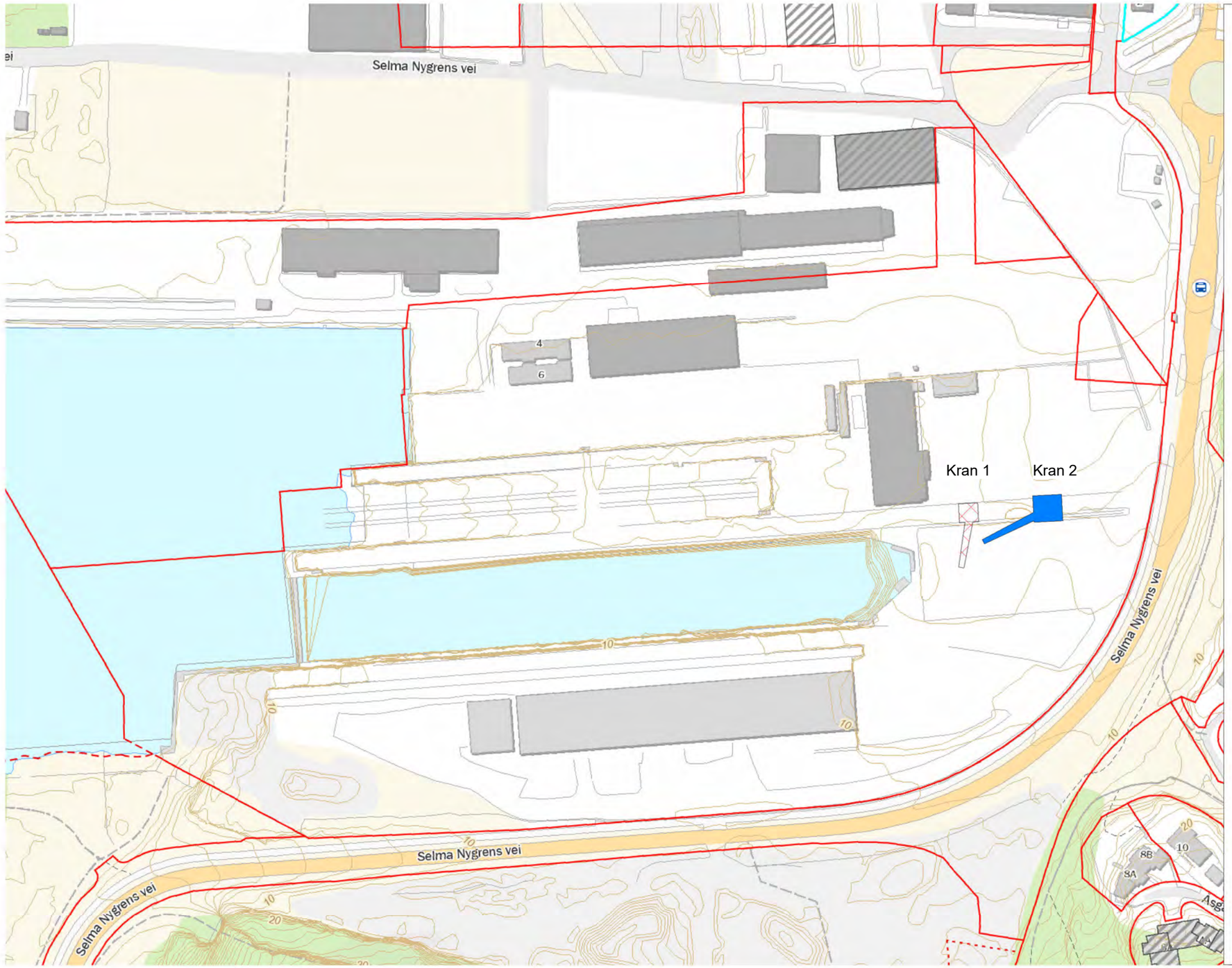


0 150 300 Meter

Målestokk 1:5 000

Dato 04.03.2026

1223



Tegnforklaring:

Kran 2, Washington 127 tonn, rives

Kran 1, Wisbech-Refsum, sikres, plasseres i bestemmelses-område # 19

REV.	DATO	TEKST	TEGN.	KONT.
A	29.01.2026	Revisjon tekst, ny situasjon ill.plan		

Prosjektet

PROSJ.NR. : 251300
G.nr. / B.nr. : 423 121
PROSJ.ADR. : FMV Dokka sør
TILTAKSHAVER: Jotne Eiendom AS

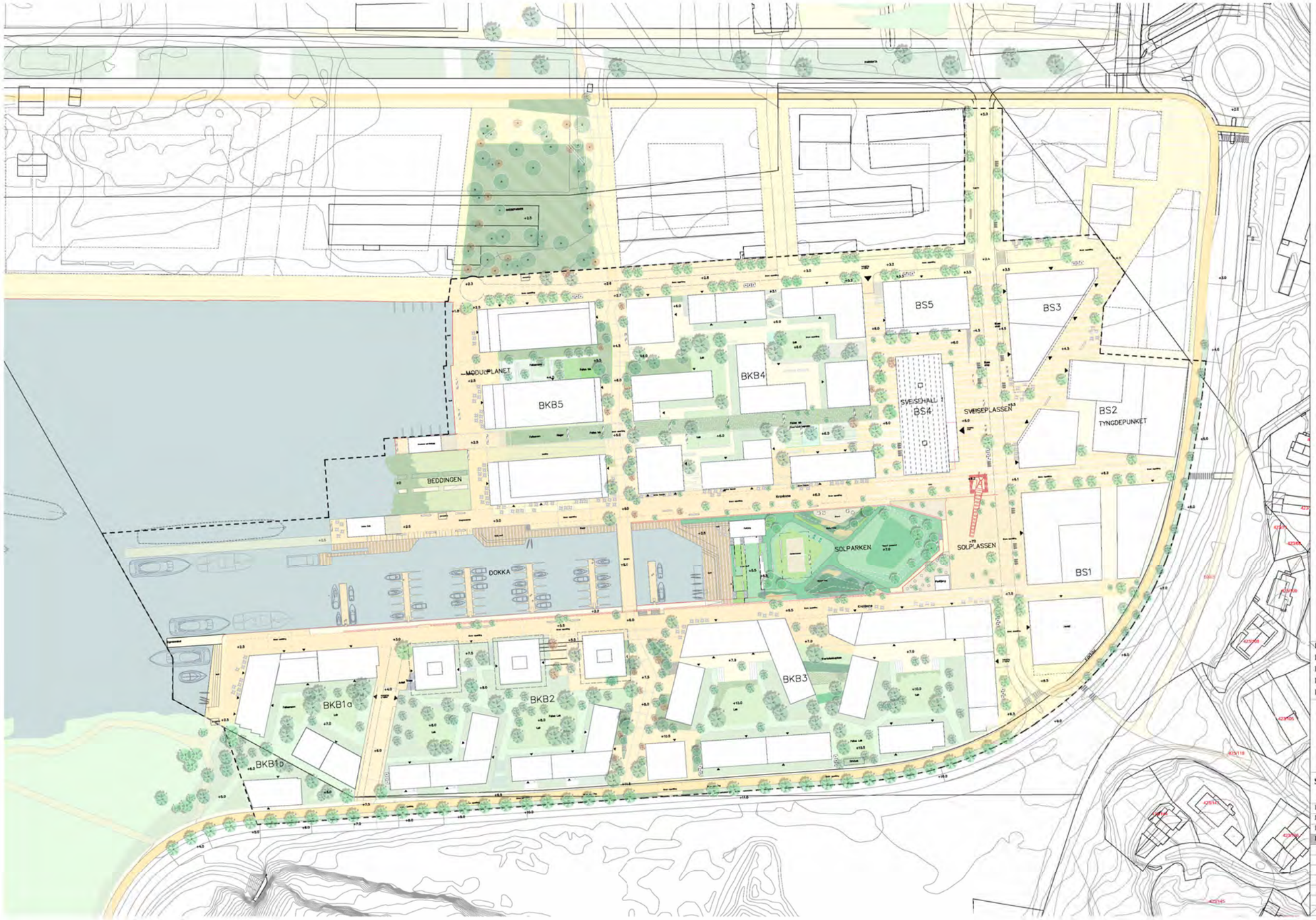
FASE : Rammesøknad riving
SIGN: LMD

INNHOLD. :
Situasjonskart

MÅL: 1 : 2000 DATO : 07.01.2026
FIL: P:\251300 FMV kran\9 Prosjektering\9.1 ARK\Modell\FMV_kran_sok.rvt
PLOTT: 29.01.2026 14:45:37
SAKSNUMMER: VEDLEGG: D1

TEGN. NR.:
A10-01
REV.: A

ARK/SØKER :
alt.arkitektur as
Rådhusgata 27
post@alt.as
tlf: 24200775
0158 Oslo
www.alt.as



Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	06.11.2019	Kartmålestokk:	1:1000
Koordinatsystem:	EUREF89.NTM-10	0	25
Høydegrunnlag:			

Forslag til detaljregulering

FMV Dokka sør

Arealplan-ID: 3004 1180

Forslagsstiller: Jotne Eiendom

Fredrikstad kommune

Illustrasjonsplan dato: 03.06.2023

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR | D

Dato	29.01.2026	Revisjon	Rivesøknad
Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX

Kommunestyret sitt vedtak

REV.	DATO	TEKST	TEGN.	KONT.
A	29.01.2026	Revisjon tekst, ny situasjon ill.plan		

Prosjektet

PROSJ.NR. : 251300
G.nr. / B.nr. : 423 121
PROSJ.ADR. : FMV Dokka sør
TILTAKSHAVER: Jotne Eiendom AS

FASE : Rammesøknad riving
SIGN: LMD

INNHOLD. :
Illustrasjonsplan

MÅL: 1 : 2000 DATO : 07.01.2026

FIL: P:\251300 FMV kran\9 Prosjektering\9.1 ARK\Modell\FMV_kran_sok.rvt

PLOTT: 29.01.2026 14:45:38

TEGN. NR.:
A10-02

SAKSNUMMER: VEDLEGG: D2

REV.: A

ARK/SØKER :
alt.arkitektur as
Rådhusgata 27
post@alt.as
tlf: 24200775
0158 Oslo
www.alt.as

Kran som rives til venstre

Kran som bevares til høyre

TÜVRheinland®
safetec

ROS-analyse av kulturhistoriske kraner ved Fredrikstad Mekaniske Verksted

Jotne Eiendom

Hovedrapport

1227

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 Konsekvens- og sannsynlighetskategorier 12
3.1.2 Risikomatrise 13
3.1.3 Arbeidsmøte 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 autentisitet 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 rehabiliteringsarbeider[1] 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 remonteres.

- 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 risikoreduserende 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 spesial-fartøy. 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.

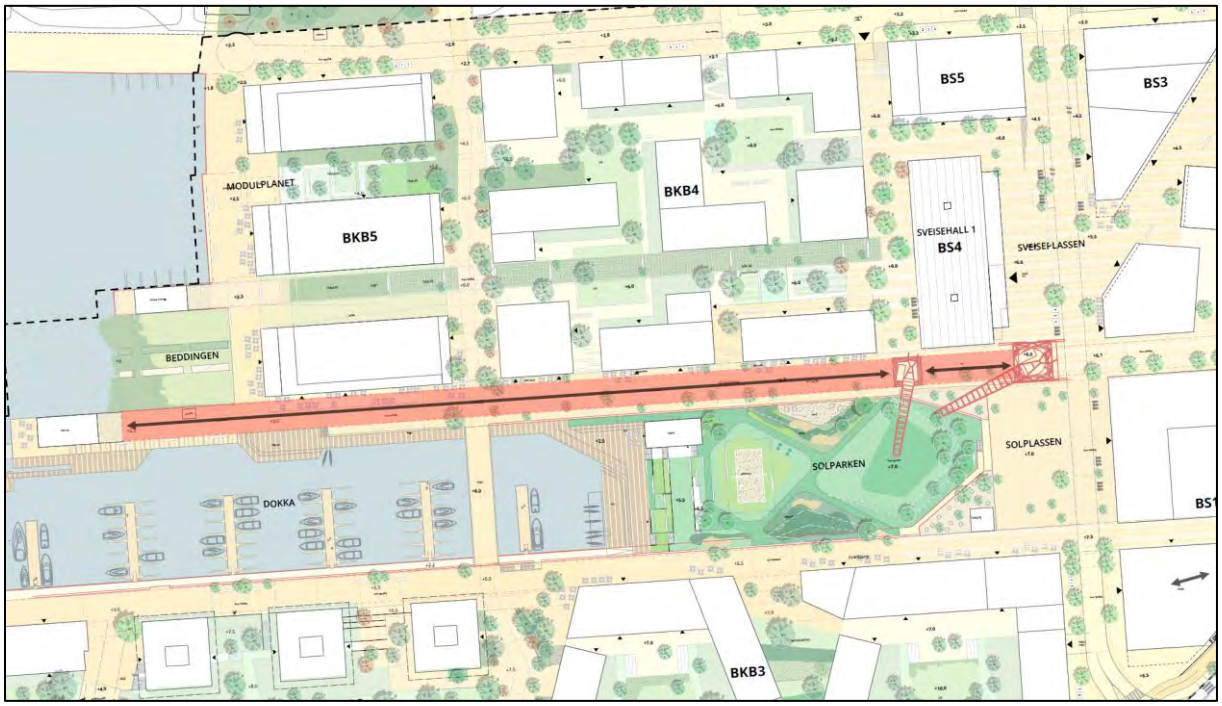
Figur 2-2 Illustrasjonsbilde av utbyggingen sett fra sjøside av Dokka. Kilde: Selvaag Bolig.
Hentet fra https://www.selvaagbolig.no/ostfold/fmv-vest/

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

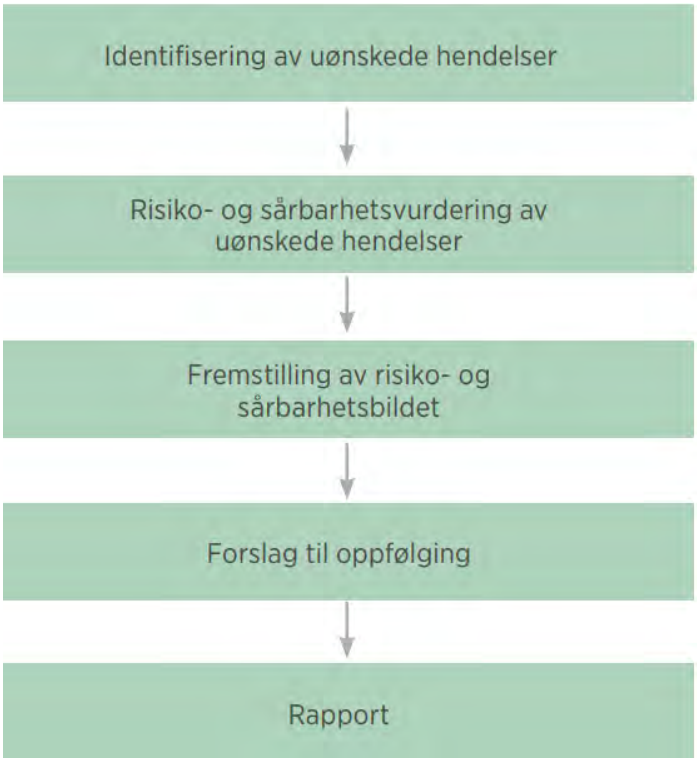
3 Metode

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 risikoreduserende 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 overlevelsesevnen 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 risikoreduserende 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)	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. 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.
R.2	Person i nød (Ferdsel i høyden)	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. 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.
R.3	Fall fra høyde / Selvskading (Tilsiktet)	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. Hendelsen vil også kreve oppfølging fra kommunal helse- og omsorgstjeneste.
R.4	Fallende objekt - små gjenstander / metalldeler	Denne hendelsen omfatter situasjoner der mindre komponenter eller materialer som rustflak, bolter, malingrester eller små metallbiter løsner fra kranens struktur og faller ned.
R.5	Fallende objekt - is og snø	Denne hendelsen omfatter situasjoner der ansamlinger av is eller snø løsner fra kranens struktur og faller ned.

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 (feiing/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 kollapser. Svikten kan føre til nedfall av komponenter, deformasjon eller behov for strakstiltak.
R.11	Hærverk, tagging og lignende skadeverk	Forringelse 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 arbeider. 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	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. Konsekvensen kan være feilvurderinger, manglende oppfølging, svekket vedlikehold eller inngrep som reduserer kranens tekniske integritet eller kulturhistorisk verdi.
R.16	Manglende vedlike-hold og nødvendig oppfølging over tid	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. 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.
R.17	Skjulte feil eller mangler blir ikke avdekket av rehabiliterings-prosessen	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. Feil som ikke fanges opp kan utvikle seg over tid og føre til svekkelse av strukturen eller enkeltkomponenter.
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 konsekvens-nivå. 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 / metalldeler
R.5	Fallende objekt - is og snø
R.6	Fallende objekt - store gjenstander
R.7	Svekkelse i konstruksjon
R.8	Påkjørsel fra kjøretøy eller maskiner (utilsiktet)
R.9	Total krankollaps
R.10	Delvis krankollaps
R.11	Hærverk, 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	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. 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. 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.
R.2	Person i nød (Ferdsel i høyden)	Moderat	Moderat	Moderat	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. En slik hendelse kan forventes å inntreffe i løpet av en femårsperiode, spesielt i urbane områder med høy ungdomsaktivitet. 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.

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.3	Fall fra høyde / Selvskading (Tilsiktet)	Svært alvorlig	Lav	Høy	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. 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. 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.
R.4	Fallende objekt - små gjenstander / metalldeler	Alvorlig	Høy	Høy	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). Slike hendelser kan forventes å skje årlig, spesielt ved eksponering for vær, rust, vibrasjoner eller manglende vedlikehold. 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.

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.5	Fallende objekt - is og snø	Alvorlig	Høy	Høy	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). Slike hendelser kan forventes å skje årlig, spesielt ved eksponering for norsk klima, særlig under vinterhalvåret med sterk vind eller vekselsvis mildere perioder etter kaldt vær. Det foreligger ingen erfaringsdata relatert til slike hendelser frem til i dag. 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.
R.6	Fallende objekt - store gjenstander	Svært alvorlig	Lav	Høy	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. Slike hendelser er sjeldne, men mulige, spesielt ved manglende vedlikehold, skjult materialtretthet eller feil i restaureringsarbeid. 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. 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.

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.7	Svekkelse i konstruksjon	Svært alvorlig	Lav	Høy	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. 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. 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.
R.8	Påkjørsel fra kjøre-tøy eller maskiner (utilsiktet)	Svært alvorlig	Høy	Svært Høy	En utilsiktet påkjørsel fra kjøretøy eller anleggsmaskiner kan føre til moderat til alvorlig skade for fører eller forbipasserende, 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 avsperringer av offentlig område vil være et forventet utfall. En påkjørsel kan i verste fall føre til total krankollaps, som beskrevet i R9. 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. 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 hendelser. Det bør etableres en tydelig avgrensning og/eller fysisk beskyttelse mot påkjørsel rundt kranen.

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.9	Total krankollaps	Svært alvorlig	Lav	Høy	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. Konsekvensene vil variere basert på hvilke deler av kranen som opplever materialtretthet og kranens stilling ved kollaps og retning for kollapset. 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. 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. 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.

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.10	Delvis krankollaps	Svært alvorlig	Lav	Høy	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. 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. 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.
R.11	Hærverk, tagging og lignende skadeverk	Lav	Svært Høy	Moderat	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 gjentagende hendelser som akkumulert estimeres til en kostnad over 100.000 kroner. Safetec har likevel valgt å sette konsekvensnivået til lavt. 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. Eksisterende tiltak inkluderer belysning, skilting, regelmessig fjerning av uønskede elementer og samarbeid med politi og lokalmiljø for forebygging. Det er ubetydelig usikkerhet i vurderingen.

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.12	Bruk av kranen til politiske eller kontroversielle protester	Lav	Moderat	Lav	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. Slike hendelser kan forekomme i løpet av en femårsperiode, særlig i perioder med høy politisk temperatur, under russefeiring, fotballkamper eller andre forsterkende hendelser. 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.
R.13	Skader under rehabilitering	Svært alvorlig	Moderat	Høy	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. 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. 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. 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.

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.14	Utslipp eller spredning av miljø- og helseskadelige stoffer	Moderat	Moderat	Moderat	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. 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 problem-stillingen 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. 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.
R.15	Manglende kompetanse-overføring i forbindelse med endringer i eierskap eller forvaltnings-ansvar	Alvorlig	Moderat	Høy	Manglende kompetanseoverføring i forbindelse med endringer i eierskap eller forvaltnings-ansvar 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. 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. Eksisterende tiltak inkluderer samarbeid mellom Jotne Eiendom og Fredrikstad kommune. 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.

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.16	Manglende vedlikehold og nødvendig oppfølging over tid	Alvorlig	Moderat	Høy	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. 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. 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.

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.17	Skjulte feil eller mangler blir ikke avdekket av rehabiliterings-prosessen	Alvorlig	Moderat	Høy	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 kulturobjektet kan bli berørt eller skadet, og den kulturhistoriske verdien kan forringes i stor grad. 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. 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. 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.

ID	Uønsket hendelse	K	S	Risiko	Risikovurdering
R.18	Terrorangrep / tilsiktet hendelse	Svært alvorlig	Lav	Høy	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. 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. Eksisterende tiltak inkluderer belysning som kan virke avskrekkende, fjerning av trappegangen opp til kranhytten, skilting om og samarbeid med offentlige etater. Usikkerheten i vurderingen skyldes at det er vanskelig å forutsi omfang og metode for en eventuell tilsiktet hendelse (eksempelvis bombe for å skape totalkollaps av kran). Det er også utfordrende å bedømme motstandsdyktigheten til strukturen uten bedre dokumentasjon.

5 Risikoreduserende tiltak

Safetec har i etterkant av ROS-analysemøte etablert en oversikt over forslag til risikoreduserende 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 utskiftinger/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 risikoreduserende 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 / metalldeler
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 rehabiliterings-prosessen
R.18 - Terrorangrep / tilsiktet hendelse

I tillegg har hendelsen R11 (Hærverk, 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.	DNV AS Offshore Classification
Report title:	Bevaring kraner Fredrikstad mekanisk verksted	Drilling Systems & Lifting Appliances
Customer:	Jotne FMV Vest AS ,	Veritasveien 1
	Grenseveien 107	1363 Høvik
	0663 Oslo	Norway
Customer contact:	Jon Aage Sørensen	Tel:
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:

Objective:

Prepared by:	Verified by:	Approved by:
Ole-Henrik Andressen	Digitally Signed By: Matteucci, Aldo Location: DNV Høvik, Norway Signing Date: 19.01.2024	Digitally Signed By: Esvall, Per Location: DNV Høvik, Norway Signing Date: 19.01.2024

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 antydet 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 avsperres.

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 kostnadskrevende. 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.

DNV

For bevaring av kranene ser vi for oss følgene 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 motvekter 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, bremser 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 antydet 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 antydet 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.

DNV·GL

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:

☐ Unrestricted distribution (internal and external)
☐ Unrestricted distribution within DNV GL Group
☐ Unrestricted distribution within DNV GL contracting party
☐ No distribution (confidential)

Keywords:
[Keywords]

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.
    - Tiltak som nevnt under pkt. 1 kr 300 000,-
    - Permanent tiltak som nevnt under pkt. 2: Kr 1 500 000,-
    - Komplett overflate behandling som nevnt under pkt. 3 kr 9 000 000,-
    - 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. Absolut 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.

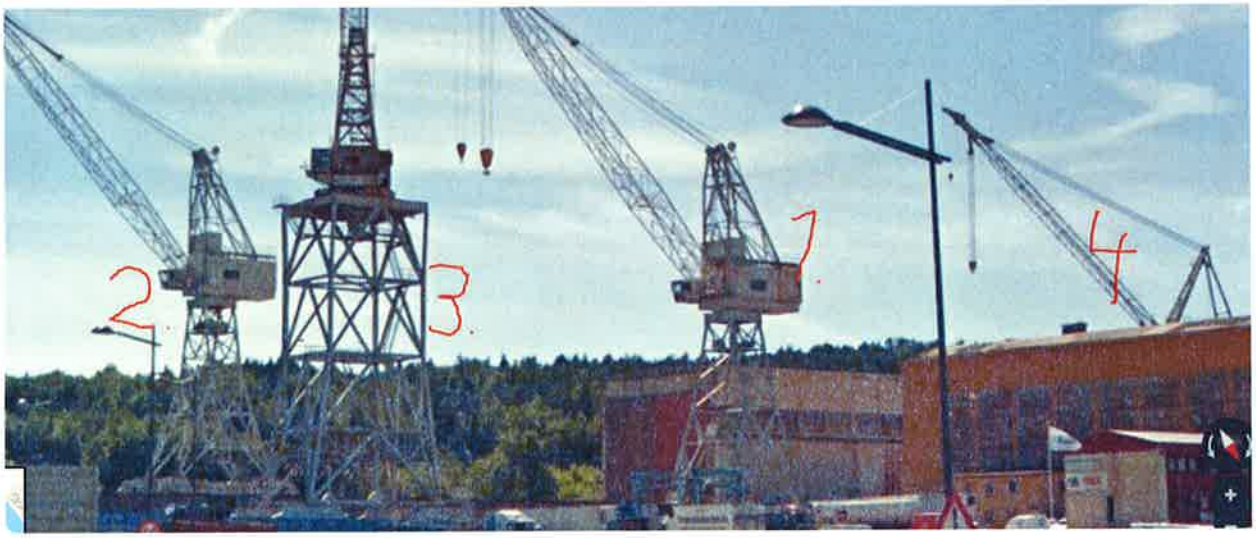
Vi er blitt informert om at det muligens vil bli satt opp boliger på området. Dette har vi tatt hensyn til da dette vil ha påvirkning på kostnadene med å bevare kranene.

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 hinder 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 ønskes 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 belastingen 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 kranskinnen, 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.

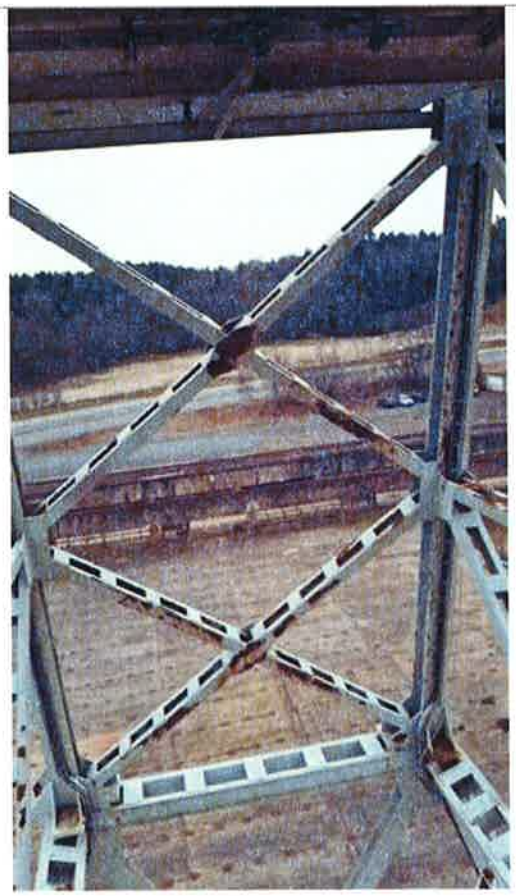
Tak over maskinhus/luffing hus.

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

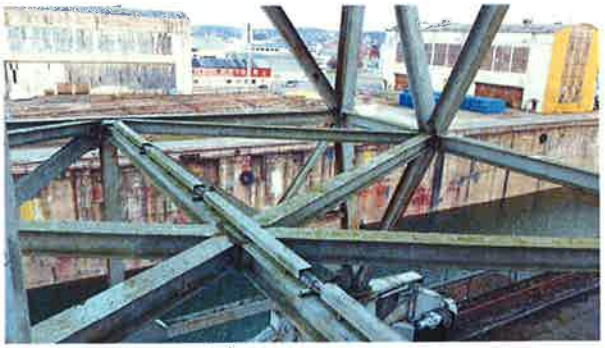
Washington kran

Maskinhus

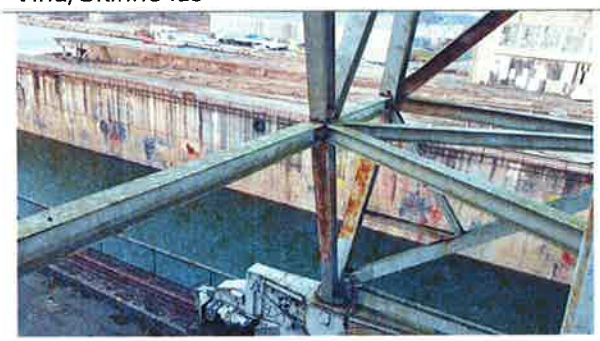
Boggie

Boggie

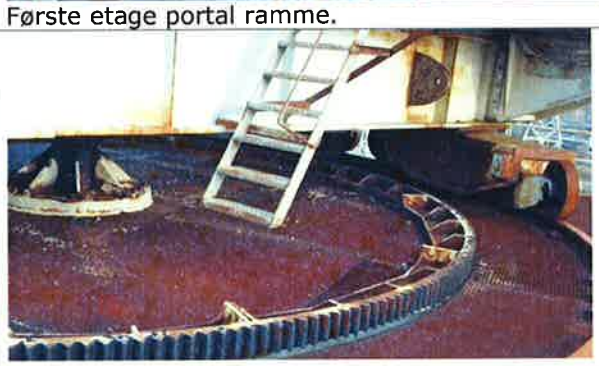
Vind/Skinne lås



Første etage portal ramme.



Første etage portal ramme



Svingramme, under maskinhus. Dørken er opprustet, farlig å bevege seg utpå.

Maskinhus

Maskinhus

Nedre del maskinhus

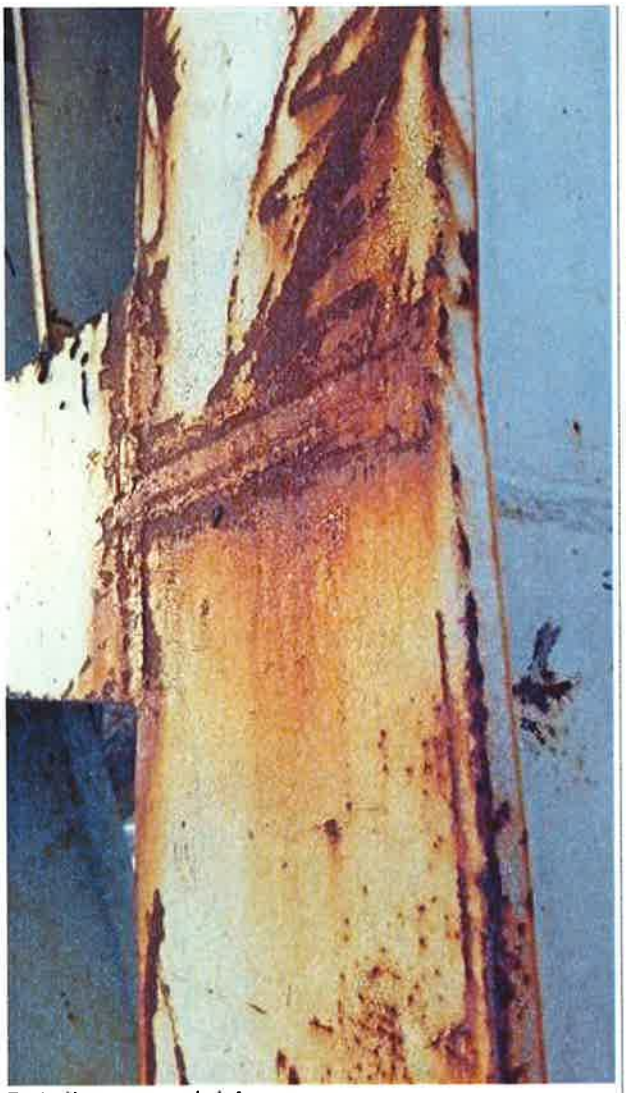
Tak maskinhus

Detalj av A-ramme

Bom

Detalj av bom

Tak maskinhus

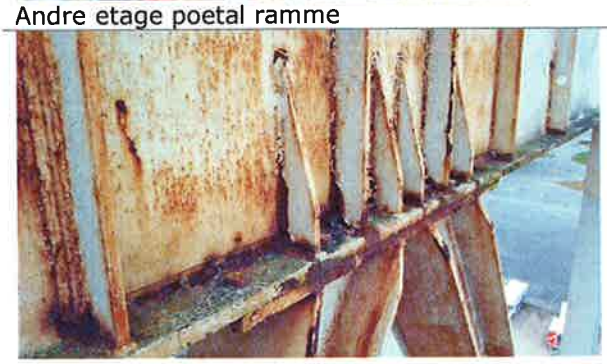


Detalj av øvre del A-ramme

Kran skilt

Andre etage poetal 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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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.

Planutvalgets vedtak 07.05.2026:

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.

Fredrikstad, 12.05.2026

Rett utskrift

Elin Engum Segerblad
møtesekretær

Utskrift til:
Thomas Ruyter, saksbehandler
Per-Erik Torp, direktør Samfunn- og byutvikling

Planutvalgets behandling:
Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

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 Situasjonskart.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 medfører 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 avsperres.
- 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 risikoreduserende 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 buffersoneprinsipper 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 redusering 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 krana 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 medfører 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.

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: 2026/2484
Vår ref.: 12488/15567
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 3. juni 2026

KLAGE OVER PLANUTVALGETS AVSLAG PÅ SØKNAD OM RIVING AV KRAN PÅ FMV-OMRÅDET

Planutvalget i Fredrikstad kommune behandlet 7. mai i år søknad fra Jotne Eiendom AS om dispensasjon fra planbestemmelsene om bevaring og riving av en av to gjenværende kraner i FMF-området. Søknaden gjelder den amerikanskbygde krana (Washington). Den norskbygde krana (Wisbech-Refsum) har Jotne fortsatt et ønske om å bevare.

Bakgrunnen for søknaden er i korthet følgende:

- Kranene representerer en vedvarende sikkerhetsrisiko som vanskeliggjør gjennomføring av øvrig del av reguleringsplanen for området.
- Utgifter til istandsetting og sikring er uforholdsmessig.
- Tidligere forutsetning om offentlig privat samarbeid for å bevare begge kranene er ikke lenger til stede.

På vegne av Jotne Eiendom AS påklages vedtaket. Klagen gjelder rettsanvendelsen og bevisvurderingen vedr. dispensasjonsspørsmålet.

Vedtaket ble gjort kjent for Jotne ved brev fra kommunen 13.05.2026. Klagen er følgelig rettidig.

Det nærmere grunnlaget for klagen gjennomgås i det følgende:

Vedtaket.

I saksfremstillingen til planutvalget frarådet kommunedirektøren å gi dispensasjon. Det ble særlig fremholdt at *«kranene på FMV er landemerker og viktige identitetsbærere for industrihistorien på Værste».* Samtidig så kommunedirektøren utfordringene knyttet til bevaringsspørsmålet, som tilsa at det *«for kommunedirektøren ikke var åpenbart at fordelen med dispensasjonen var klart større enn ulempene»..*

Besøksadresse:
St. Marie gate 107
1706 Sarpsborg

Postadresse:
Postboks 444
1703 Sarpsborg

Telefon: 69 16 23 23
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no

Klientkonto: 9486.06.34397
Driftskonto: 9486.06.34400
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Medlem ADVOKATFORENINGEN

Kommunedirektøren konkluderte slik:

> *«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».*

Planutvalget har ikke gitt noen særskilt begrunnelse for sitt avslag, hvoretter vi legger til grunn at utvalget har bygget sin avgjørelse på kommunaldirektørens vurdering.

Plangrunnlaget.

Det er redegjort for plangrunnlaget i saksfremstillingen fra kommunedirektøren. Vi har fra vår side ingen innvendinger til denne redegjørelsen - bortsett fra at det under dette punkt også burde vært vist til at det er inntatt et rekkefølgekrav i planen med slike krav før brukstillatelse (§ 10.3).

> *h) Det skal dokumenteres at sikringstiltak for kraner, eller at planer for vedlikehold og varig vern, til enhver tid ikke er til hinder for bruk av nødvendige uteoppholdsarealer eller utbygging og bruk i felt BKB4, BS4, ST1 Solplassen, ST2 Sveiseplassen eller GAA1 Solparken.*
>
> *u) Sikring og endelig plassering av kraner (kran1 og kran2 i plankart) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til siste byggetrinn innenfor planområdet.*

Tidligere kommunale vedtak.

Det fremgår ikke av saksfremlegget hvilke vedtak kommunen tidligere har fattet om bevaring av kranene. For ordens skyld redegjøres kort for dette:

- 23.04.2015 besluttet formannskapet å nedsette et partssammensatt utvalg (kranutvalget) for å utrede vern av kranene og levere en rapport med forslag til løsninger.

- Det norske Veritas fikk oppdraget med å utarbeide en rapport om mulig vern. Den gang ble kostnadene for istandsetting av hver kran anslått til kr. 9 mill. (sandblåsing og maling) og kr. 1,5 mill. for skifte av bærewirer for hver kran. I tillegg kom årlig ettersyn på kr. 300.000,- pr. kran. Alle beløp er eks. mva.

- 01.06.2017 ble kranutvalgets innstilling behandlet i formannskapet. Det ble fattet slikt vedtak:

    1. *X antall kraner bevares.*
    2. *Vern avklares i forbindelse med planprosessen for området.*
    3. *Rådmannen går i dialog med Jotne Eiendom for juridiske avklaringer om eierforhold, ansvar mm*
    4. *Rådmannen fortsetter dialogen med fylkeskonservator og riksantikvar*
    5. *Dersom de ovennevnte punktene er bragt i orden bes rådmannen sette i gang arbeidet mot en bred finansiering, også mot private aktører og eventuelt andre offentlige/halvoffentlige instanser*

Formannskapets vedtak er ikke fulgt opp av administrasjonen ut over at bevaring av to kraner er tatt inn i reguleringsplanen, som redegjort for foran.

Det har såles ikke vært noen dialog om eierskap, ansvar etc. ut over at Jotne på et tidspunkt har sendt over en skisse til avtale om etablering av et felles selskap for å få i gang en dialog. Det har imidlertid ikke ført til noen tilbakemelding eller prosess med sikte på avklaringer. Noen bred offentlig og privat finansiering er heller ikke kommet på plass. Hensett til de kostnader det er snakk om for å istandsette og sikre kranene (ut fra oppdaterte rapporter fra Veritas) er det ikke noe som pr i dag tyder på at kommune eller stat vil bidra nevneverdig til istandsetting og sikring – hvilket er noe av bakgrunnen for at Jotne nå søker om å rive den ene krana.

Oppdaterte kostnadstall.

Rehabilitering av begge kranene er i Veritas-rapporten fra 2024 anslått til ca. kr. 22 mill. inkl. mva. per kran - i tillegg til løpende driftskostnader og fremtidige hovedrevisjoner.

Kranene har ingen bruksverdi for Jotne eller fremtidige beboere – kostnadene skal alene tjene et offentlig by- og kulturmiljø som kommunen selv er nærmest til å forvalte.

Dispensasjonsspørsmålet.

Det er ikke tvilsomt at riving av en av de to kranene er i strid med planens krav om bevaring. Det vil også innebære et avvik fra rekkefølgekravet. Det er jo derfor det er søkt om dispensasjon. Skal det gis slik tillatelse, er kravet at hensynene bak bevarings-reguleringen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Ønsket om å bevare er ikke knyttet til kranenes funksjon. De er for lengst utdatert, og kan ikke lenger brukes til noe fornuftig. Som fremhevet av kommunedirektøren er det kranene som identitetsbærere for byen som begrunner vernet.

Da blir spørsmålet om en kran i stedet for to griper vesentlig inn i de hensyn som er angitt?

Vi kan ikke se at det er situasjonen. Sammen med alle de mange andre bevarings-elementene i planen vil området også i fremtiden være et vitne om tidligere verftsindustri. Og når det gjelder kranene spesielt, er det så mange fotografier og beskrivelser om disse som gjør at historien vil være godt bevart for ettertiden.

Pr. i dag er ikke de nødvendige tekniske og økonomiske forutsetninger for bevaring av begge kraner på plass. Alene bevaring av en kran vil være en betydelig kostnad som kommer oppå alle påkrevde infrastruktur-utgifter og grunnlagsinvesteringer før man kan gå i gang med utbygging av boliger i området.

Ved vurderingen må det tillegges vesentlig vekt at Jotne tilbyr full privat finansiering og eierskap til den gjenstående Wisbech-Refsum-kranen, at Washington-kranen har lavere bevaringsverdi enn denne, og at den gjenstående kranen vil bli plassert og istandsatt på en måte som ivaretar bevaringshensynene.

Med mindre Jotne tar ansvar for den ene krana - som man er villig til - mot at den andre rives, er det vanskelig å se hvordan kommunen kan få oppfylt sitt ønske om bevaring.

Vedlagt følger notat herfra, som angir mulighetsrommet og de faktiske og rettslige skranker for hva som kan kreves dersom kommunen fastholder kravet om bevaring av begge kranene.

Bilag: Notat fra advokat Skaaraas til Jotne 4. mai 2026.

Notatet er tidligere videresendt fra Jotne til kommunen i forkant av planutvalgets møte. Om utvalget har fått notatet og rukket å sette seg inn i det før saken ble behandlet, er uklart for meg. Men de skjønns- og rettsfakta som notatet bygger på, skulle uansett ha vært vurdert - hvilket ikke er gjort. Her fremkommer at kranene er i en slik forfatning at pålegg om utbedring ikke er forholdsmessig. Krav om utbedring er dermed utelukket etter regelen i pbl § 31-12. Her fremgår også at rekkefølgekravet som er stilt ikke er lovhjemlet - sett i lys av praksis fra Høyesterett (sakene HR-2021-02364-A og HR-2021-00953-A).

Avveiningen mellom hensynet til bevaring og ønsket om riving basert på den dokumentasjon som er om kranene, de tekniske og økonomiske utfordringer som foreligger, og tilbudet om full privat finansiering av én kran, samt alternativene til dette (som angitt i notatet), tilsier at riving av én kran ikke vil være vesentlig i strid med de hensyn som kravet om bevaring hviler på.

Når det gjelder interesseavveiingen, må det være rimelig klart at fordelene med riving av én kran er klart større enn ulempene.

Kranene – om de skal ha en funksjon – bør plasseres sentralt, og med muligheter for å komme til med tyngre utstyr for å legge ned krana for senere drift og vedlikehold. Samtidig må man sikre området rundt mot havari og nedfall av snø og is - hvilket blir særlig utfordrende når man skal håndtere to kraner.

Dertil kommer at kostnadene er uforholdsmessige store. Det er utgifter som de som kjøper boliger i området må bære. Jotne vil - i likhet med andre utbyggere - ikke igangsette utbygging uten at utgiftene dekkes inn, og man får en rimelig fortjeneste for nedlagt kapital og risiko. Derfor er det de som ønsker å kjøpe bolig i området som vil sitte med sluttregningen - selv om det ikke tjener deres interesser, men kommer byen som sådan til gode.

Når situasjonen er denne, har det liten hensikt å gå veien om reguleringsendring, slik kommunedirektøren foreslår.

Etter vårt skjønn er kommunens rettsanvendelse knyttet til dispensasjonsspørsmålet feil. Dels har man lagt til grunn en for streng norm som har ført til at subsumsjons-skjønnet er kommet galt ut, dels tar subsumsjonsskjønnet ikke opp i seg alle relevante skjønnsfakta.

Er vilkårene for dispensasjon oppfylt, har Jotne Eiendom AS rettskrav på rivingstillatelse. Dermed omfattes også avslaget på denne av klagen.

***

På vegne av Jotne Eiendom AS ber jeg planutvalget om å omgjøre sitt vedtak. I motsatt fall ber jeg klagen sendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Samtidig ber jeg om å bli holdt løpende orientert om videre saksgang.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Vedlegg
Kopi klient

Jotne FMV Vest 1 AS
Postboks 6629, Etterstad
0607 OSLO

Attn: Jon Aage Sørensen og Jon Eirik Sørensen

E-post: jon.aage.sorensen@jotne.com
jon.eirik.sorensen@jotne.com

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.:
Vår ref.: 12488/15567
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 4. mai 2026

RETTSLIGE SKRANKER FOR KRAVET OM BEVARING AV KRANENE PÅ FMV-OMRÅDET

Jotne FMV Vest 1 AS har søkt Fredrikstad kommune om tillatelse til å rive en av de to gjenværende kranene på FMV-området. Tillatelsen er betinget av dispensasjon fra gjeldende regulering, hvor kranene – sammen med kranbanene - ligger i et regulert byggeområde med hensynssone H570_1 (kulturmiljø). Det er i bestemmelsene for hensynssonen satt forbud mot riving. Det er også krav om istandsetting og sikring mot skade på omgivelsene.

Kravet om bevaring og istandsetting var et tydelig krav fra kommunen i forbindelse med utarbeidelse av planen. På dette tidspunkt (i 2017) hadde kommunen ved byantikvaren innhentet en rapport fra DNV om hvilke tiltak som var nødvendige for å bevare en eller flere av de fire gjenværende kranene på FMV den gang.

Oppsummeringsvis fremgår følgende:

- I DNV's rapport 27.01.2017 til byantikvar Vegard Lie ble kostnadene for istandsetting til 30 års levetid anslått til kr. 11.650.000, - eks. mva. pr. kran inklusive sikringstiltak. I tillegg var det krav om årlig inspeksjon, anslått til kr. 80.000, -pr. kran.

På dette tidspunkt var tanken at bevaring skulle skje i et offentlig/privat samarbeid.

Etter at området var regulert er DNV blitt engasjert på nytt - denne gang av Jotne - for å gjøre en mer detaljert gjennomgang av de to gjenværende kranene, med grunnlag i tidligere rapport.

- I DNV's tilleggsrapport 19.01.2024 angis utgiftene til istandsetting og sikring til kr. 17,6 millioner pr. kran – også dette uten mva. I denne rapporten er utgiftene til årlige inspeksjoner redusert til kr. 32.000,-.

- I rapporten uttaler DNV at de er usikre på om det er riktig å bevare så store strukturer i et boområde. De mener også at det bør vurderes om det er riktig på lang sikt å bevare en eller to kraner. Dersom antallet skulle tas opp til ny vurdering, anbefaler de at den norsk-produserte kranen bevares.

- DNV peker dessuten på at vintrene vil være en stor utfordring som følge av at is og snø vil falle ned fra kranene, hvilket tilsier at området må avsperres i vinterhalvåret.

Som følge av DNV's betenkligheter, har Jotne også innhentet en ROS-analyse.

- ROS -analysen er utarbeidet av Safetec 19.05.2025. Den identifiserer i alt 18 uønskede hendelser, hvorav 14 anses som uakseptable. Som følge av dette, foreslås i alt 24 risikoreduserende tiltak. Disse har en kostnadsside som foreløpig ikke er vurdert. De krever også noen fysiske tiltak – som nett og sperreplater for å hindre nedfall av snø og is - eventuelt også forsterking av tilstøtende bygg og områder - for å beskytte omgivelsene mot en mulig krankollaps.

Pr. i dag har intensjonen om å bevare kranene i et offentlig/privat samarbeid ikke prioritet – hvilket er bakgrunnen for at Jotne ønsker å rive den ene kranen for selv å ta vare på den andre.

Rettslige skranker for kravet om bevaring.

Ved behandling av rivesøknaden er det forholdet til bevaringsformålet i hensynssonen til gjeldende reguleringsplan som så langt er vurdert – både i høringsuttalelser og i saksfremstilling. Dermed er viktige – og etter mitt syn helt avgjørende problemstillinger – utelatt.

Det har sammenheng med at en reguleringsplan bare setter rammer for arealbruken. Så selv om man regulerer inn de beste hensikter i en plan, vil det bero på helt andre forhold om planen lar seg realisere.

I dette tilfellet er spørsmålet om kostnadene og kompleksiteten ved å bevare er så omfattende at det rent faktisk lar seg løse?

Selv om man velger å regulere til bevaring, er det ikke gitt at private kan eller vil påta seg en så krevende oppgave. Man kan derfor ikke se bevaringsspørsmålet uavhengig av de skranker som plan- og bygningsloven ellers setter for ønsket om bevaring. Er disse skranker tilsidesatt, har det liten hensikt å regulere til formålet fordi målet uansett ikke lar seg realisere. Det blir i stedet et slag i luften.

Siden disse forhold ikke er tatt opp i saksfremstillingen – og de komplekse tekniske og økonomiske utfordringene som er knyttet til bevaring ser ut til å være vurdert som tilnærmet irrelevante av antikvariske myndigheter - er det derfor grunn til å gå nærmere inn på de rettslige skranker som loven oppstiller for bevaring.

Plan- og bygningsloven § 31-12 med utfyllende bestemmelser i forskrift.

Det er ingen tvil om at kranene representerer risiko for skade. Selv om det er gjennomført en del midlertidige sikringstiltak, må kranene settes i stand før man eventuelt åpner opp området rundt for publikum – slik rapportene fra DNV og Safetec angir, og slik også rekkefølgekravene til siste byggetrinn forutsetter.

Jotne har meddelt at de ikke ønsker å påta seg ansvaret for bevaring av mer enn en av kranene i forbindelse med utbygging av FMV-området.

Det følger av pbl § 31-12 med tilhørende forskrifter at kommunens handlingsrom for å pålegg utbedring er begrenset. Bestemmelsen åpner for at departementet kan gi forskrifter om utbedring. Samtidig er det satt følgende rammer, angitt i bestemmelsenes andre ledd:

> *Kommunen kan bare gi pålegg der utbedring vil gi en vesentlig forbedring av byggverkets eller installasjonens funksjon og tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi tilsier det. I vurderingen av om det skal gis pålegg om utbedring, skal det legges vekt på kostnadene ved pålegget, antallet brukere, hvilke farer eller ulemper brukerne utsettes for, og avstanden mellom den faktiske tilstanden og gjeldende krav.*

Det ligger i dette at gjennomføring av en bevaringsplan må baseres på en *totalvurdering* – hvor ikke bare bevaringsverdien inngår, men hvor det også skal legges vekt på sikkerhet og kostnader.

Saksbehandlingsforskriftens (SAK) §§ 19-5

Saksbehandlingsforskriften (SAK) har nærmere bestemmelser i § 19-5 første ledd om at kommunen kan gi pålegg om utbedring for å hindre forfall. I andre ledd er det bestemmelser om at kommunen også kan kreve

> *nødvendig utbedring for å bringe hele eller deler av bygningen til en tilstand som ivaretar den høye bevaringsverdien, herunder istandsetting av fundament, bærende konstruksjoner, og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold som er nødvendige for at bygningen ikke skal gå tapt.*

Men adgangen er – slik det følger av rammene for forskriftsadgangen i pbl § 31-12 - ikke ubegrenset. I tredje ledd er dette utdypet slik:

> *Kostnadene ved gjennomføring av pålegget skal ikke være vesentlig høyere enn det forsvarlige vedlikehold ellers ville ha kostet, og skal stå i rimelig forhold til den bevaringsverdi som kan gå tapt. Pålegg kan ikke gis når fremtidige bruksmuligheter, eiendommens økonomiske bæreevne eller den ansvarliges situasjon etter en samlet vurdering taler mot det.*

Levetiden for de to gjenværende kranene på FMV-området er for lengst overskredet. Slike kraner benyttes ikke ved skipsbygging i dag. Det foreligger således ikke noe forsømt vedlikehold. Skal man fortsette med skipsbygging/skipsreparasjoner – som fortsatt er eksisterende lovlig bruk, og som derfor fortsatt er en opsjon - ville kranene ha vært revet for lengst.

Når kranene er blitt stående frem til godkjenning av reguleringsplanen (hvor bevaring ble besluttet), er det skjedd etter anmodning fra kommunen. Rettslig sett har kommunen ikke hatt adgang til å nekte disse revet - hvilket tidligere er slått fast gjennom en avgjørelse fra sivilombudet.

Når kranenene likevel har fått en forlenget levetid, skyldes dette alene kommunens ønske om et privat/offentlig samarbeid rundt kranene – noe Jotne også har ønsket. Pt har den offentlige innsatsen rundt dette stanset opp.

Når bevaring krever større og kompliserte sikringstiltak, når utbedring og vedlikehold er kompleks, og sikring og utbedring krever en samlet kostnad som ligger rundt 40 millioner, blir dette en voldsom pris å belaste dem som en gang i fremtiden ønsker å bosette seg på FMV-området. Det skal i denne sammenheng føyes til at beløpet kommer på toppen av store infrastrukturkostnader som i seg selv gjør det krevende å oppfylle reguleringsplanens krav.

Direktoratet for byggkvalitet har i sin veiledning til bestemmelsen uttalt følgende:

> *Det er ikke uvanlig at kostnadene ved utbedring etter forsømt vedlikehold blir høyere enn det et løpende vedlikehold ville ha kostet. Det er imidlertid når utbedrings-kostnadene blir vesentlig høyere at pålegget ikke kan gis. Dette følger allerede av det generelle kravet til et vedtaks forholdsmessighet at kostnadene ved gjennomføring av pålegget ikke skal være urimelig høye. I den videre forholdsmessighetsvurderingen skal det i tillegg vurderes andre momenter; eiendommens økonomiske bæreevne, den ansvarliges situasjon og hvilke bruksmuligheter bygningen har. Dette er forhold som samlet sett kan styrke eller svekke adgangen til å gi pålegg.*

For Jotne og alle de menneskene som skal bosette seg på FMV-området – og som skal bære kostnadene – har kranene ingen slik bruksverdi som direktoratet taler om.

Kranenes betydning som identitetsbærer er noe byen som sådan har interesse av – hvilket også har betydning når man skal vurdere lovligheten av å sette bevaring av kranene som rekkefølgekrav.

Lovligheten av bevaringsreguleringen som rekkefølgekrav.

Det er gjennom rettspraksis satt begrensninger i kommunens adgang til å stille rekkefølgekrav. Det er en absolutt forutsetning for lovligheten av slike krav at de er en «nødvendig følge av utbyggingen», eller sagt med andre ord: At de dekker «reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen».

Det er i tillegg krav om «forholdsmessighet». Se Høyesteretts avgjørelse i HR 2021-02364 A (Sunnfjord), avsnitt 37, hvor rettstilstanden oppsummeres slik:

> *«Etter bestemmelsen kan utbyggingsavtaler bare inngås om rekkefølgetiltak som er nødvendige og forholdsmessige. Nødvendighetsvilkåret er utdypet i Mortensrud dommen avsnitt 47-50. Dommen gjelder direkte vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10, men har betydelig vekt også ved tolkningen av nødvendighetsvilkåret i § 17-3 tredje ledd. Jeg viser generelt til drøftelsen i dommen og nøyer meg her med å fremheve omtalen av forarbeidene til § 17-3 i avsnitt 50. Der siteres uttalelsen i Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) side 65-66 om at et rekkefølgetiltak i en utbyggingsavtale må «ha saklig sammenheng med gjennomføringen av planen» for å kunne anses nødvendig. Videre vises det til at departementet samme sted presiserer at utbyggingen «må være den direkte foranledningen til behovet for ytelsen, slik at det er en relevant og nær sammenheng mellom ytelsen og planens innhold».*

I Mortensrud-dommen, som det vises til i Sunnfjord-dommen foran, HR 2021-00953 A, avsnitt 58, er det spesifikt uttalt følgende:

> *«Kommunen kan bare oppstille rekkefølgebestemmelser for å dekke reelle behov som utløses eller «forsterkes av utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til. I dette ligger at det må være en slik relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge. Det er ikke i seg selv tilstrekkelig at infrastrukturtiltaket anses formålstjenlig eller ønskelig hvis tiltaket ikke står i en slik sammenheng med det nye prosjektet. Rent fiskale hensyn kan ikke begrunne vedtak etter § 12-7 nr. 10».*

Når det konkret gjelder kravene til forholdsmessighet, vises til departementets tolkingsuttalelser, bl.a. uttalelsen av 15. august 2013 om utbyggingsavtaler, hvor det bl.a. fastlegges følgende:

> *«Det må vurderes konkret hvilken belastning den aktuelle utbyggingen påfører kommunen. Dette legger begrensinger for størrelsen på bidrag til nødvendig infrastruktur som lovlig kan avtales i en utbyggingsavtale mellom kommune og grunneiere».*

Det vises også til en tidligere uttalelse, hvor departementet la til grunn følgende:

> *«Kravet om forholdsmessighet kan innebære at kommunen ikke kan bruke utbyggingsavtale til å la en utbygger av et utbyggingstrinn alene finansiere tyngre infrastrukturtiltak, når infrastrukturen ikke kan kreves opparbeidet etter § 67 mv. i plan- og bygningsloven.»*

Basert på lovforarbeider og rettspraksis kan jeg ikke se at et rekkefølgekrav knyttet til bevaring av kranene som identitetsbærer for byen kan være lovlig.

Oppsummert.

Bevaring av kranene for FMV er etter mitt syn et offentlig anliggende som hverken kan belastes Jotne eller de som skal etablere seg i nye boliger på området. Kravet om bevaring kan ikke stilles som rekkefølgekrav. Og et krav om utbedring rekker etter mitt syn også lenger enn loven gir anledning til.

Uansett er kostnadene og kompleksiteten ved bevaring så store at det blir helt urimelig å pålegge Jotne eller de som skal bosette seg på FMV-området kostnadene med bevaring.

Dersom kommunen ikke kan ta ansvar for kranene, er det min oppfatning og anbefaling at begge kranene søkes revet, og at man i forbindelse med dette eventuelt også innleder rettslige skritt mot kommunen om lovligheten av rekkefølgebestemmelsene vedr. dette.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/81000
Dokumentnr.: 7
Løpenr.: 7972/2026
Klassering: 303/1810

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	25.06.2026	78/26

Sorgenfri Allé 2 - Eiendom 303/181
Søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig parkeringsplass

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om dispensasjon fra parkeringskravene i reguleringsplan (punkt 4.1.3) for etablering av ny midlertidig parkeringsplass i inntil 3 år avslås i med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta eventuell videre saksbehandling i saken.

Sammendrag
Plus Arkitektur søker på vegne av Østsiden Handelsutvikling AS om dispensasjon fra parkeringskravene i reguleringsplanen (punkt 4.1.3) for etablering av ny midlertidig parkeringsplass i inntil 3 år.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknaden om dispensasjon fra parkeringskrav i reguleringsplanen for etablering av midlertidig parkeringsplass med plass til 15 biler.

Vedlegg
1 Oversiktskart Sorgenfri
2 Søknad om dispensasjon for etablering av midlertidige parkeringsplasser - Sorgenfri allé 2

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i sak 2026/15172.

Saksopplysninger
Tiltaket
Plus Arkitektur søker på vegne av Østsiden Handelsutvikling AS om dispensasjon fra parkeringskravene i reguleringsplanen (punkt 4.1.3) for etablering av ny midlertidig parkeringsplass i inntil 3 år.

Ifølge reguleringsplanen kan dagligvareforretningen ha maksimum 23 parkeringsplasser. Det er tidligere gitt dispensasjon for 7 parkeringsplasser slik at dagligvareforretningen kan ha 30 parkeringsplasser, noe som er i samsvar med dagens etablerte parkeringsplasser. Dispensasjonssøknaden medfører at antall parkeringsplasser øker til 45.

Det legges opp til at det senere skal sendes inn en byggesøknad som omhandler det søknadspliktige tiltaket for etablering av midlertidig parkeringsplass.

Plangrunnlag

Tiltaksområdet er avsatt til Bebyggelse og anlegg i arealdelen til kommuneplanen, plan-ID 913.
Tiltaksområdet omfattes av detaljreguleringsplan for Sorgenfri og er i avsatt til F/K/T Forretning(dagligvare)/kontor/tjenesteyting. Punkt. 4.1.3 *Parkering* i reguleringsbestemmelsene sier blant annet følgende:

«Det tillates etablert parkering for privatbiler innenfor planområdet etter følgende maksimumsnorm:
- Forretning(dagligvare): 1,5 parkeringsplasser per 100 m² bruksareal
- Kontor/tjenesteyting: 1,5 parkeringsplasser per 100 m² bruksareal»

«Det tillates maksimalt 30 p-plasser på bakkeplan, de resterende tillatte plassene skal etableres i p-kjeller(e).»

Nabovarsling
Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet merknader.

Søkers redegjørelse og dispensasjonssøknad
Det søkes om dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene (4.1.3) i gjeldende detaljreguleringsplan for Sorgenfri, felt F/K/O. Hensikten med søknaden er å etablere 15 midlertidige parkeringsplasser i tilknytning til eksisterende dagligvarebutikk (Kiwi) i en tidsbegrenset periode på 3 år.

Dagligvarebutikken har i dag 30 parkeringsplasser på terreng. I gjeldende reguleringsplan, bestemmelse 4.1.3, tillates det maksimalt 30 parkeringsplasser på terreng. Tiltaket innebærer derfor et avvik fra planens bestemmelser om antall parkeringsplasser på terreng. I den samme bestemmelsen tillates maksimalt 1,5 parkeringsplasser per 100 m^2 bruksareal dagligvare. For Kiwibutikken, som har et bruksareal på ca. 1500 m^2, tilsvarer dette maksimalt 23 plasser. Det er tidligere søkt dispensasjon for å kunne etablere 7 ekstra plasser. Denne dispensasjonen ble gitt, og dagens parkeringsplasser er etablert i tråd med gitt tillatelse.

I tråd med utviklingen på Østsiden har presset på parkeringsplassene ved Kiwibutikken blitt større, noe som skaper utfordringer i timene med høyest omsetning på dag og kveld. Butikken opplever kapasitetsutfordringer på parkeringen. Dette medfører kødannelse og uoversiktlige situasjoner på parkeringsarealet med økt risiko for trafikkfarlige situasjoner. I tillegg medfører dette tap av omsetning og en svært ulik konkurransesituasjon.

Arealet som søkes benyttet til midlertidige parkeringsplasser er del av felt F/K/T i gjeldende reguleringsplan, og det planlegges her for et fremtidig kontorbygg. Markedssituasjonen gjør imidlertid at realisering av dette bygget ligger en stund fram i tid.

Nye parkeringsplasser kan enkelt tilbakeføres etter endt periode. Dette reduserer ulempene ved dispensasjonen betydelig og gir kommunen mulighet til å evaluere behovet over tid.

Søker vurderer at tiltaket har små negative konsekvenser:
- Arealet er allerede avsatt til utbygging
- Ingen vesentlige inngrep i natur eller grøntstruktur
- Ingen økning i bygningsmasse
- Begrenset visuell påvirkning
- Tiltaket forventes ikke å medføre vesentlige ulemper for naboer
- Tiltaket er reversibelt

Fordelene ved tiltaket vurderes som klart større enn ulempene:
- Løser et reelt kapasitetsproblem

- Bedre trafikksikkerhet og intern trafikkavvikling
- Bedre tilgjengelighet for kunder med mindre kø og konflikter
- Redusert feilparkering
- Mer effektiv drift av eksisterende dagligvareforretning

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Dispensasjon fra reguleringsplanens parkeringskrav, jf. punkt 4.1.3 Parkering
Dispensasjon kan innvilges dersom begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. For det første kan ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, bli vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren legger til grunn at antall parkeringsplasser for dagligvareforretningen er vurdert og fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Når dagligvareforretningen ble etablert var det derfor påregnelig at antall parkeringsplasser som kunne etableres var begrenset. For tidligere godkjente og oppførte dagligvareforretning medførte reguleringskravet i utgangspunktet 23 parkeringsplasser, men det ble gitt dispensasjon slik at antall plasser kunne økes til 30. Nå søkes antallet øket til 45 parkeringsplasser.

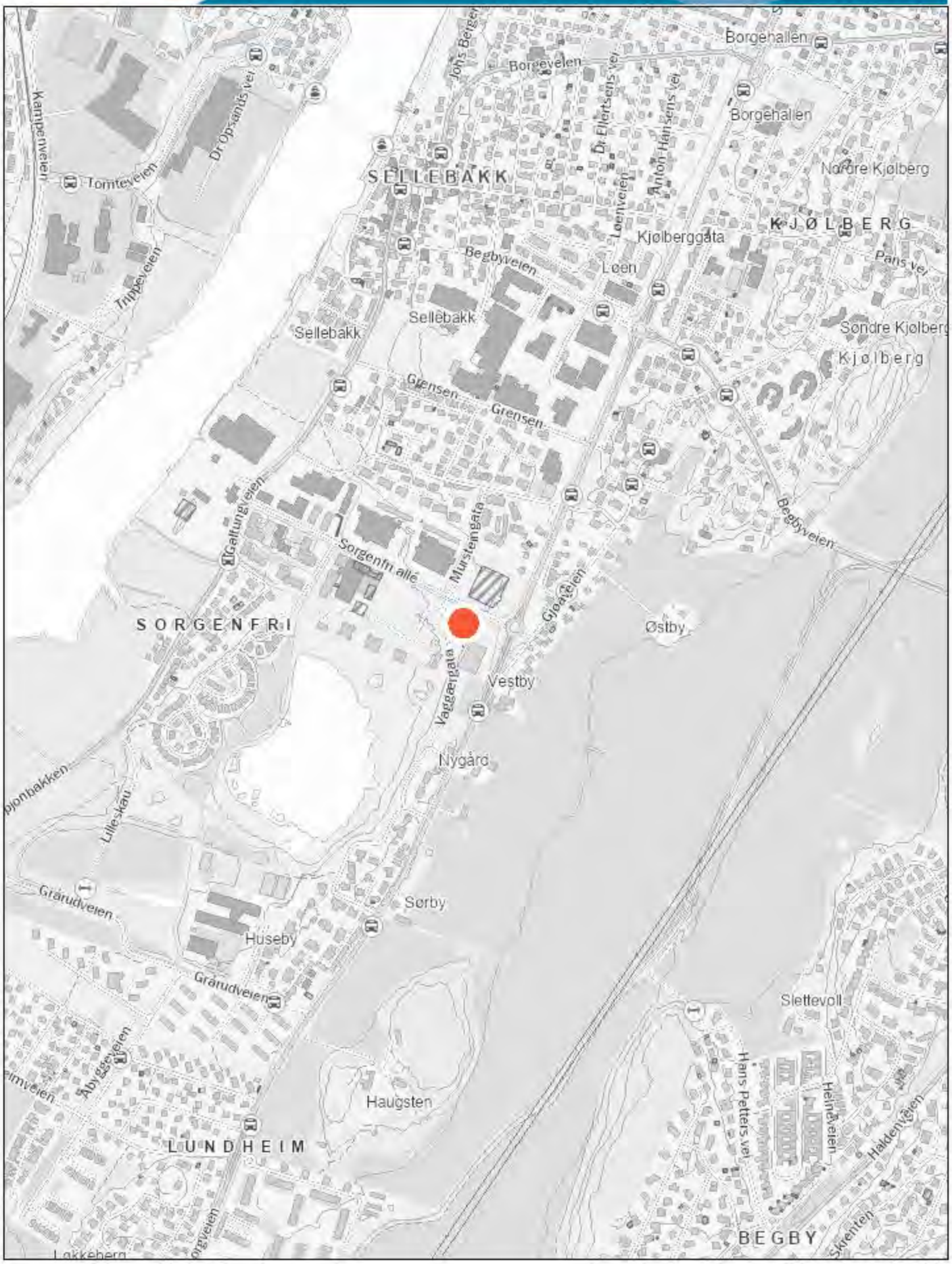
Hensynet bak reguleringsplanens krav til maks antall parkeringsplasser er å begrense antall parkeringsplasser for i tilstrekkelig grad å begrense/redusere bilbruken. Dette hensynet blir vesentlig tilsidesatt med omsøkte dispensasjon da ytterligere 15 parkeringsplasser medfører en parkeringsdekning for dagligvareforretningen som blir cirka dobbel så stor som reguleringsplanen legger opp til, dvs. at dagligvareforretningen får 45 parkeringsplasser når reguleringsplanen åpner for kun 23 parkeringsplasser. At plassene kun omsøkes midlertidig kan ikke tillegges avgjørende vekt. Det er ikke uten videre gitt at situasjonen er noe annerledes om 3 år. Dagligvareforretningen må for fremtiden tilpasse seg dagens etablerte parkeringsdekning. Det ville også vært uheldig for dagligvareforretningen å senere måtte fjerne de omsøkte 15 parkeringsplassene fordi disse arealene i stedet skal benyttes til å oppføre et nybygg på plassen i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Fordelen med dispensasjonen er at dagligvareforretningen blir tilført flere parkeringsplasser slik at kapasitet og trafikkavviklingen kan bedres ved stor kundetilstrømning. Kommunedirektøren viser i denne forbindelse også til søkers redegjørelse ovenfor. Ulempen med dispensasjonen er at den bidrar til økt biltrafikk utover det reguleringsplanen legger opp til. I denne forbindelse viser kommunedirektøren også til kommuneplanens mål om reduserte klimagassutslipp samt mål om nullvekst i personbiltrafikken. Byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024-2033 skal også bidra til redusert personbiltrafikk. Omsøkte dispensasjon vil bidra til å undergrave disse målene. Fordelene ved dispensasjonen er etter kommunedirektørens vurdering ikke betydelig større enn ulempene.

Etter en konkret vurdering anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Kommunedirektøren hverken vil eller kan anbefale en dispensasjon som legger til rette for at nevnte mål undergraves.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknaden om dispensasjon fra parkeringskrav i reguleringsplanen for etablering av midlertidig parkeringsplass med plass til 15 biler.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0

Dato 16.06.2026

Målestokk 1:8 743

PLUS ARKITEKTUR

ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

Storgata 5
N-1607 FREDRIKSTAD

Lakkegt 55A
N-0187 OSLO

t: +47 69113210
www.plusarkitektur.no
org: NO 990 055 718

DISPENSASJONSSØKNAD – ETABLERING AV MIDLERTIDIGE PARKERINGSPLASSER

Til: Fredrikstad kommune
Eiendom: Gnr/Bnr 303/1810
Adresse: Sorgenfri allé 2
Tiltakshaver: Østsiden handelsutvikling AS
Dato: 05.05.2026

---

1. Hva det søkes om

Det søkes om dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene (4.1.3) i gjeldende detaljreguleringsplan for Sorgenfri, felt F/K/O. Hensikten med søknaden er å etablere **15 midlertidige parkeringsplasser** i tilknytning til eksisterende dagligvarebutikk (Kiwi).

Dagligvarebutikken har i dag 30 parkeringsplasser på terreng. I gjeldende reguleringsplan, bestemmelse 4.1.3 tillates det maksimalt 30 parkeringsplasser på terreng innenfor planavgrensningen. Tiltaket innebærer derfor et avvik fra planens bestemmelser om antall parkeringsplasser på terreng. Ihht. den samme bestemmelsen tillates maksimalt 1,5 parkeringsplasser per 100 m^2 bruksareal dagligvare. For Kiwi-butikken, som har et bruksareal på ca. 1500 m^2, tilsvarer dette maksimalt 23 plasser. Det er imidlertid tidligere søkt dispensasjon for å kunne etablere 7 ekstra plasser. Denne dispensasjonen ble gitt, og dagens parkeringsplasser er etablert i tråd med gitt tillatelse.

I tråd med utviklingen på Østsiden har presset på parkeringsplassene ved Kiwi-butikken blitt større, noe som skaper utfordringer i timene med høyest omsetning på dag og kveld. Det søkes derfor om å utvide parkeringskapasiteten med 15 parkeringsplasser. Det søkes om at tiltaket tillates for en **tidsbegrenset periode på 3 år**.

---

2. Begrunnelse for dispensasjon

a) Dokumentert behov

Butikken opplever i dag
kapasitetsutfordringer på parkering, spesielt i perioder med høy kundetrafikk. Dette medfører:

- Kødannelse og uoversiktlige situasjoner på parkeringsarealet
- Økt risiko for trafikkfarlige situasjoner
- Tap av omsetning, svært ulik konkurransesituasjon

Flere parkeringsplasser vil bidra til bedre flyt og økt trafikksikkerhet.

---

b) Midlertidig tiltak

Arealet som søkes benyttet til midlertidige parkeringsplasser er del av felt F/K/T i gjeldende reguleringsplan, og det planlegges for et fremtidig kontorbygg på eiendommen. Markedssituasjonen gjør imidlertid at realisering av dette bygget ligger en stund fram i tid, og det er derfor ønskelig å bruke deler av arealet til parkering i mellomtiden. Arealet er i stor grad gruset, og har vært brukt som anleggsområde i forbindelse med tidligere byggeprosjekter. Det er også etablert en enkel adkomst inn på området. Fra den midlertidige parkeringsplassen er det etablert trappeforbindelse opp til eksisterende parkeringsplass og Kiwi-butikken.

Tiltaket er **midlertidig (3 år)** og vil ikke innebære permanente terrenginngrep eller irreversible endringer. Parkeringsplassene kan enkelt tilbakeføres etter endt periode.

Dette reduserer ulempene ved dispensasjon betydelig og gir kommunen mulighet til å evaluere behovet over tid.

---

c) Begrensede negative konsekvenser

Tiltaket vurderes å ha små negative konsekvenser:

- Arealet er allerede avsatt til utbygging
- Ingen vesentlige inngrep i natur eller grøntstruktur
- Ingen økning i bygningsmasse
- Begrenset visuell påvirkning

---

d) Fordeler større enn ulemper

Fordelene ved tiltaket vurderes som klart større enn ulempene:

- Bedre trafikksikkerhet
- Bedre tilgjengelighet for kunder

- Redusert feilparkering
- Mer effektiv drift av eksisterende dagligvareforretning

---

e) Forholdet til plan- og bygningsloven

I henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon gis dersom:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt
2. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Begge vilkårene anses oppfylt, særlig med tanke på tiltakets midlertidige karakter.

---

3. Trafikale forhold

Tiltaket vil bidra til:

- Bedre intern trafikkavvikling
- Mindre kø og konflikter
- Økt sikkerhet for gående og kjørende

Vi har i første omgang valgt å kun søke dispensasjon fra reguleringsplanens parkeringsbestemmelses. Dersom dispensasjonen innvilges, vil vi utarbeide en byggesøknad med situasjonsplan som viser tydelig avgrensning, oppmerking og god organisering av trafikkarealet.

---

4. Naboforhold

Tiltaket forventes ikke å medføre vesentlige ulemper for naboer. Eventuelle merknader vil bli håndtert i den videre prosessen.

---

5. Oppsummering

Det søkes om en **tidsbegrenset dispensasjon på 3 år** for etablering av 15 ekstra parkeringsplasser. Tiltaket:

- Løser et reelt kapasitetsproblem
- Bedrer trafikksikkerheten
- Har begrensede negative konsekvenser
- Er reversibelt

På denne bakgrunn bes det om at dispensasjon innvilges.

Med vennlig hilsen

_____

Alexander Mysen
Arealplanlegger
PLUS arkitektur AS