



Møteprotokoll Planutvalget

Dato: 27.08.2026
Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: Fra kl. 16:00 til kl.
Saksnr. fra/til:

Frammøteliste

Navn	Funksjon	Repr.	Møtt for
David Karlsen	Varamedlem	FRP	Bianca Elise Skoglie
Voica D. Imrik	Medlem	AP	
Jaran Berg	Medlem	AP	
Inger Christine M. Apenes	Nestleder	H	
Lene Jørgensen	Medlem	H	
Leif Eriksen	Medlem	FRP	
Inger Lise Sandvik	Medlem	R	
Tomas Pål Tálos	Medlem	INP	
Roger Søråsdekkkan	Medlem	INP	
Ken Aslak Falleth	Medlem	FRP	

Møtende fra administrasjonen

Navn	Rolle/stilling
Per-Erik Torp	Direktør samfunn og byutvikling
Gard Skoe Fredriksen	Virksomhetsleder areal og samferdsel
Snorre Huseby	Virksomhetsleder byggesak og geomatikk
Lene Lorentzen Sørby	Barnetalsperson
Elin Engum Segerblad	Utvalgssekretær

Inger Christine Apenes
Møteleder

Ken Falleth
Settenestleder

Voica Imrik
medlem

Merknader

Planutvalget var på befaring i sak 85/26 fra kl. 14.30. Møtet fortsatte kl. 16.00 i formannskapssalen, rådhuset.

Antall stemmeberettigede fremmøtte 11 av 11.

Innkalling og saksliste ble godkjent med følgende endringer:

- Ettersendte sak 90/26 settes på sakslisten.

Leder Bianca Skoglie (FRP) har forfall og Ken Falleth (FRP) ble valgt som settenestleder og til å underskrive protokollen.

Følgende stilte spørsmål ved sin habilitet:

Sak 89/26: Roger Søråsdekkkan (INP)

Protokollen signeres digitalt.

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 13/26	Orientering fra kommunedirektør	
PS 79/26	Referatsaker	
RS 10/26	Vedtatt møteplan 2027 for råd og utvalg, formannskap og bystyret	
RS 11/26	Sommerfullmakt - Nedre Tomtegate - Eiendom 303/1386 - Oppføring av 4 boligbygg med 24 boenheter	
PS 80/26	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 27.08.2026	
PS 81/26	Forslag til detaljregulering for Rv. 110 Brohodet øst - Rakkestadsvingen	
PS 82/26	Retningslinjer for bakkemontert solkraft	
PS 83/26	Tilleggsutredning - Søk etter alternativer regionalt næringsområde	
PS 84/26	Planinitiativ for Sarpsborgveien 108 - Haugsten - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune	
PS 85/26	Ferjestedsveien 2 - Bruksendring fra kontor til boligformål - oppdelt i 3 leiligheter	
PS 86/26	Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 Etablering av stikkledninger	
PS 87/26	Nygaardsgata 40 - Bruksendring fra næring til bolig, samt opparbeidelse av uteoppholdsarealer og boder	
PS 88/26	Haugeveien 15B - Oppføring av ny enebolig og riving av eksisterende anneks	
PS 89/26	Vestre Myråsen 52 - eiendom 55/52 - Klage på dispensasjon for oppføring av tilbygg til hytte	
PS 90/26	Endring av bestemmelse 6.5 Parker og trær i kommuneplanens arealdel 2023-2035	

OS 13/26 Orientering fra kommunedirektør

Planutvalgets behandling:

Kommunedirektøren hadde ingen orienteringer.

PS 79/26 Referatsaker

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

Ingen vedtak.

Planutvalgets behandling:

Referatsakene ble tatt til orientering.

PS 80/26 Delegerte vedtak til planutvalgets møte 27.08.2026

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 27.08.2026 tas til orientering

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 81/26 Forslag til detaljregulering for Rv. 110 Brohodet øst - Rakkestadsvingen

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Rv. 110 Brohodet øst – Rakkestadsvingen, nasjonal arealplanID 3107 1233, plankart datert 10.03.2025 revidert 10.08.2026, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 16.06.2025 revidert 10.08.2026.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (2 INP).

PS 82/26 Retningslinjer for bakkemontert solkraft

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

1. Retningslinjer for bakkemontert solkraft vedtas.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 83/26 Tilleggsutredning - Søk etter alternativer regionalt næringsområde

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

1. I samsvar med forskrift om konsekvensutredninger §27, legges tilleggsutredning for områderegulering for Viken Park «Søk etter alternativer til Regionalt næringsområde i Fredrikstad kommune», ut til høring og offentlig ettersyn

Planutvalgets behandling:

Inger Lise Sandvik (R) fremmet følgende forslag på vegne av R og BYM:

Alternativvurderingen bør ikke legges ut på høring i sin nåværende form.

Dokumentet bærer preg av at man har bestemt seg for resultatet først, og formet innholdet deretter. Dokumentet er svært skrint, mangelfullt og bygger i stor grad på ikke oppdatert kunnskap og føringer. Man har her ikke evnet å ta opp i seg mye av den viktige kunnskapen som har fremkommet i klagebehandlingen av Viken Park-saken.

En stor svakhet med utredningen er at det ikke noe sted finnes tall på hvor mye nytt næringsareal man har behov for i Fredrikstad. Det er der man må begynne. Det eneste man sier er at det skal være ett, stort sammenhengende næringsområde. I fylkesplanen finnes det ingen definisjon på hva et regionalt næringsområde vil si. Det er ingen som har sagt at det skal være gigantisk, og det er forskjell på hva man kan ønske seg og hva som er et reelt behov.

Det er også en svakhet at man i dokumentet ikke har evnet å se på tvers av kommunegrensene ved leting etter realistiske alternativer, og at ikke oppdeling og transformasjon av eksisterende utbygde og/eller grå arealer inngår i vurderingen. Statsforvalterens krever at «valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå.» Dette punktet innfrir ikke dokumentet.

Massehåndteringen for Toftebergalternativet er ikke berørt. Vi savner en vurdering av logistikk, mellomlagring endepunkt for massene, enten det blir deponering eller salg av pukk eller andre steinprodukter. Steinens kvaliteter er heller ikke berørt. Det dreier seg om 2-2,5 millioner lastebillass. Drikkevannkilden på Tofteberg er heller ikke nevnt i utredningen.

Alle vil være tjent med at dokumentet som legges ut på høring er etterrettelig og gjennomarbeidet, uavhengig av hvor man står politisk.

Anbefaler å sende det tilbake til administrasjonen for en mye grundigere gjennomgang av alternativene og en bedre sammenlikningsmatrise.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 stemmer (3 FRP, 2 H, 2 INP, 2 AP) mot 2 stemmer (1 BYM, 1 R) som ble avgitt for forslag fremmet av Inger Lise Sandvik.

PS 84/26 Planinitiativ for Sarpsborgveien 108 - Haugsten - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

1. Planutvalget stiller seg bak hoveddrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Sarpsborgveien 108.

2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet: ☐ Ved planlegging av ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon

- Ved utbedring av adkomst til ny bebyggelse må dagens allé ivaretas.
- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 85/26 Ferjestedsveien 2 - Bruksendring fra kontor til boligformål - oppdelt i 3 leiligheter

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

1. Søknad om rammetillatelse for bruksendring fra kontor til boligformål med tilhørende fasadeendringer godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven 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 plankravet i kommuneplanens arealdel pkt. 2.1, på følgende vilkår:
 - Det tillates ikke privatisering av det kommunalt eide arealet som grenser til eiendommen mot elva, eller av grøntarealet mot sørvest/Ferjestedsveien. Arealene skal opprettholde sin åpne og offentlige karakter. Det tillates ikke etablert gjerder, levegger, skjerming, private uteoppholdsarealer, faste installasjoner eller andre privatiserende elementer som kan redusere den visuelle eller fysiske tilgjengeligheten til arealene.
 - Bygningens karakteristiske arkitektoniske uttrykk og materialbruk skal ivaretas i samsvar med godkjent tegningsgrunnlag. Endringer i fasader, materialbruk eller detaljering utover det godkjente tiltaket må omsøkes særskilt.
 - Tiltaket skal ikke medføre innskrenkning av eksisterende offentlig ferdsel langs Glommastien eller tilgjengeligheten til fergeleiet og elverommet.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i saken.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 86/26 Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 Etablering av stikkledninger

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

Saken settes for befarung.

Planutvalgets behandling:

Inger Lise Sandvik (R) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befarung.

Votering:

Forslag fremmet av Inger Lise Sandvik ble enstemmig vedtatt.

PS 87/26 Nygaardsgata 40 - Bruksendring fra næring til bolig, samt opparbeidelse av uteoppholdsarealer og boder

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

1. Søknad om etablering av ny boenhet godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.
2. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7.1 bokstav c for etablering av en enkeltsidig leilighet orientert mot nord, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
- 3.. Det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Cewex-kvartalet § 5.2 bokstav j for bruksendring fra næring til bolig i den aktuelle delen av sidefløyen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2

Planutvalgets behandling:

Lene Jørgensen (H) fremmet på vegne av H, FRP og INP følgende forslag:

Forslag til vedtak

1. Søknad om etablering av ny boenhet godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.
2. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7.1 bokstav c for etablering av en enkeltsidig leilighet orientert mot nord, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
- 3.. Det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Cewex-kvartalet § 5.2 bokstav j for bruksendring fra næring til bolig i den aktuelle delen av sidefløyen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2

Sammendrag

Stenseth Grimsrud Arkitekter AS søker, på vegne av K.C. Brattås AS, om rammetillatelse for bruksendring av deler av sidefløyen i Nygaardsgata 40 fra næring til boligformål. Tiltaket omfatter etablering av én ny boenhet i eksisterende bebyggelse, samt tilhørende innvendige og utvendige endringer.

Den nye boenheten er oppgitt å få et BRA på 68 m² over to etasjer. Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet, hvor arealet er regulert til sentrumsformål. Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel § 7.1 bokstav c, som fastsetter at mer enn 15 prosent enkeltsidige leiligheter mot nord eller nordøst ikke tillates. Tiltaket er også i strid med reguleringsplanens § 5.2 bokstav j, som krever aktive fasader i første etasje mot offentlig gate, fortau eller plass.

Planutvalget vurderer saken annerledes enn kommunedirektøren. Etter en samlet konkret vurdering finner planutvalget at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved den omsøkte bruksendringen, og at fordelene ved å tillate tiltaket er klart større enn ulempene.

Planutvalget legger særlig vekt på at tiltaket innebærer gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, etablering av en ny sentrumsnær bolig uten ytterligere arealbeslag, og at den aktuelle delen av bygget ligger tilbaketrukket fra offentlig gate og inne i et gårdsrom.

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder bruksendring av deler av sidefløyen i Nygaardsgata 40 fra næring til boligformål. Søknaden omfatter blant annet innvendige endringer, etablering av våtrom og brannskille, tilbygg under 50 m² samt gjerde med skyveport.

Boenheten får et BRA-i på 68 m² og etableres over to etasjer. Det opparbeides uteoppholdsareal, bod og sykkelparkering. Det legges til rette for to sykkelparkeringsplasser, og det er ikke krav om parkeringsplass for tiltaket.

Fasadetegningene viser at eksisterende bygningsvolum og hoveduttrykk i stor grad videreføres. På fasade vest mot offentlig side og fasade nord er det angitt «ingen endring».

Plangrunnlag

Tiltaksområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og omfattes av detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet, plan-ID 1190.

Kommuneplanens § 7.1 bokstav c fastsetter:

«Mer enn 15 prosent enkeltsidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.»

Reguleringsplanens § 5.2 bokstav j fastsetter at det i første etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass skal være forretninger, serveringssteder eller annen virksomhet med aktive fasader.

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet merknader.

Søkers redegjørelse og dispensasjonssøknad

Tiltakshaver opplyser at sidefløyen tidligere har vært benyttet som del av næringslokalet mot gaten, og at arealet ønskes omdisponert til boligformål. Arealet oppgraderes til TEK17-standard.

Det er videre opplyst at næringslokalet har blitt mindre attraktivt som næringslokale, og at tidligere leietaker har gått konkurs. Tiltakshaver ønsker derfor å tilpasse arealet til en mer hensiktsmessig bruk.

Når det gjelder reguleringsplanens krav om aktive fasader, vises det til at lokalet ligger tilbaketrukket fra offentlig gateplan, ca. 10 meter fra fortauskant, og er plassert inne i et gårdsrom som skal skjermes med port mot gaten.

Tiltakshaver vurderer derfor at lokalet har begrenset eksponering mot byrommet og publikumsstrømmer, og at hensynet bak bestemmelsen om aktive fasader i liten grad gjør seg gjeldende for dette konkrete arealet.

Når det gjelder kommuneplanens § 7.1 bokstav c, viser tiltakshaver blant annet til at tiltaket bidrar til økt boligtetthet i eksisterende bebyggelse uten ytterligere arealbeslag, at eksisterende bygningsmasse gjenbrukes og at tiltaket ikke medfører vesentlige ulemper for naboer.

Vurdering

Dispensasjon fra kommuneplanens § 7.1 bokstav c

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal samtidig være klart større enn ulempene.

Planutvalget er enig i at bestemmelsen i kommuneplanens § 7.1 bokstav c har som formål å sikre gode bokvaliteter ved fortetting, herunder tilfredsstillende lysforhold og orientering.

Planutvalget vurderer likevel at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Det omsøkte arealet ligger i eksisterende bebyggelse i et sentrumsområde. Boenheten får en tilbaketrukket plassering, og det er opplyst at fasaden er trukket tilbake fra gatelivet og at nabobyggene mot øst og vest kun har to etasjer. Søker har på denne bakgrunn vurdert at boenheten vil ha gode lysforhold til tross for nordlig orientering.

Planutvalget legger videre vekt på at bestemmelsen om 15 prosent enkeltsidige leiligheter må vurderes konkret opp mot den faktiske bokvaliteten i den aktuelle boenheten. Det kan etter planutvalgets vurdering ikke legges avgjørende vekt på prosentgrensen isolert, uten samtidig å vurdere boligens størrelse, utforming, vindusflater, plassering og faktiske lysforhold.

Den aktuelle boenheten er på ca. 68 m² over to etasjer og oppgraderes til TEK17-standard. Det er dermed ikke tale om etablering av en svært liten eller midlertidig bolig, men en fullverdig boenhet i eksisterende sentrumsbebyggelse.

Planutvalget legger også betydelig vekt på at tiltaket innebærer bruk av eksisterende bygningsmasse fremfor nybygging. Dette bidrar til effektiv arealutnyttelse og til at boligutvikling kan skje uten ytterligere nedbygging av arealer.

Etter en samlet vurdering finner planutvalget at hensynet bak kommuneplanens § 7.1 bokstav c ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Er fordelene klart større enn ulempene?

Planutvalget legger særlig vekt på følgende fordeler:

- Tiltaket gir en ny sentrumsnær boenhet.
- Eksisterende bygningsmasse tas i bruk fremfor at det må oppføres ny bebyggelse.
- Tiltaket bidrar til fortetting uten ytterligere arealbeslag.
- Boligen etableres i et område med eksisterende infrastruktur, kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner.
- Tiltaket bidrar til å gjøre et lite attraktivt næringsareal anvendelig.
- Det er ikke mottatt nabomerknader.
- Tiltaket oppgraderer eksisterende areal til dagens tekniske standard.

Planutvalget vurderer fordelene som konkrete og relevante i den aktuelle saken.

Ulempen er at boligen er orientert mot nord og dermed innebærer et avvik fra kommuneplanens prosentbegrensning. Planutvalget vurderer imidlertid at denne ulempen er begrenset når det tas hensyn til boenhetens konkrete utforming og plassering.

Samlet finner planutvalget at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.2 bokstav j

Reguleringsbestemmelsen om aktive fasader har som formål å sikre aktivitet, publikumsrettede funksjoner og byliv i første etasje mot offentlige byrom.

Planutvalget legger dette hensynet til grunn, men finner at bestemmelsen i mindre grad gjør seg gjeldende for den aktuelle delen av eiendommen.

Det er opplyst at arealet ligger ca. 10 meter tilbaketrukket fra fortauskanten og inne i et gårdsrom. Området skal dessuten skjermes med port mot gaten. Arealet har dermed en vesentlig annen karakter og eksponering enn et ordinært butikklokale direkte mot fortau og offentlig gate.

Etter planutvalgets vurdering vil bruksendringen derfor ikke innebære at en aktiv gatefasade som i dag skaper vesentlig aktivitet og byliv, fjernes.

Det må også legges vekt på at tiltaket ikke innebærer at hele førsteetasjen tas ut av næringsformål. Søknaden gjelder en del av sidefløyen, mens det øvrige næringslokalet fortsatt består. Tegningene viser et næringslokale på ca. 111,9 m² i første etasje, mens den omsøkte boenheten er avgrenset til sidefløyen.

Planutvalget finner på denne bakgrunn at tiltaket ikke vil undergrave reguleringsplanens overordnede mål om aktive fasader og funksjonsblanding i Cewex-kvartalet.

Er fordelene klart større enn ulempene?

Planutvalget legger særlig vekt på at alternativet til boligformål er å opprettholde et areal som tiltakshaver har opplyst er lite attraktivt som næringslokale.

Reguleringsplanens formål om aktive førsteetasjer skal etter planutvalgets vurdering først og fremst sikre aktivitet mot offentlige byrom. Den aktuelle delen av bygget har begrenset eksponering mot offentlig gate, og tiltaket vil derfor i liten grad påvirke denne funksjonen. Samtidig gir tiltaket en konkret samfunnsmessig fordel ved å etablere en ny bolig i et eksisterende sentrumsområde.

Planutvalget legger også vekt på at kommunen har et mål om fortetting og økt boligtilbud i sentrale områder. Å ta eksisterende bygningsmasse i bruk til boligformål er i denne sammenheng en hensiktsmessig form for fortetting.

Når det gjelder kommunedirektørens vurdering av at en bolig kan vanskeliggjøre fremtidig utvikling av eiendommen, mener planutvalget at dette i hovedsak er en mulig fremtidig konsekvens som ikke kan tillegges avgjørende vekt når det ikke foreligger konkrete planer om en slik samlet utvikling.

Planutvalget finner etter dette at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Planutvalget vurderer at hensynene bak kommuneplanens § 7.1 bokstav c ikke blir vesentlig tilsidesatt ved etablering av den omsøkte boenheten. Det legges særlig vekt på boenhetens konkrete utforming, plassering og oppgitte lysforhold, samt at tiltaket innebærer gjenbruk og fortetting i eksisterende sentrumsbebyggelse. Planutvalget finner at fordelene ved å tillate tiltaket samlet sett er klart større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes derfor å være oppfylt.

Planutvalget vurderer videre at hensynene bak reguleringsplanens § 5.2 bokstav j ikke blir vesentlig tilsidesatt. Den aktuelle delen av bygget ligger tilbaketrukket fra offentlig gate og inne i et gårdsrom, og tiltaket berører derfor i begrenset grad reguleringsplanens mål om aktive fasader mot offentlige byrom. Planutvalget finner at fordelene ved å tillate tiltaket samlet sett er klart større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes derfor å være oppfylt.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7.1 bokstav c og reguleringsplanens § 5.2 bokstav j godkjennes.

Søknad om etablering av ny boenhet med tilhørende uteoppholdsareal, bod og sykkelparkering godkjennes.

Votering:

Forslag fremmet av Lene Jørgensen ble vedtatt med 9 stemmer (3 FRP, 2 H, 2 INP, 2 AP) mot 2 stemmer (1 BYM, 1 R) som ble avgitt for forslag kommunedirektørens innstilling.

PS 88/26 Haugeveien 15B - Oppføring av ny enebolig og riving av eksisterende anneks

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

1. Søknad om riving av eksisterende anneks og oppføring av ny enebolig på Haugeveien 15B, gnr./bnr. 50/8/41 godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.
2. Det gis unntak fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelse § 2.5.
3. Tiltaket innehar tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2, og er i tråd med bestemmelser om bevaring i kommuneplanens i § 13.2.

Planutvalgets behandling:

Ken Falleth (FRP) fremmet følgende forslag på vegne av H, FRP og INP:

Forslag til vedtak

1. Søknad om riving av eksisterende anneks og oppføring av ny enebolig på Haugeveien 15B, gnr./bnr. 50/8/41 godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.
2. Det gis unntak fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelse § 2.5.
3. Tiltaket innehar tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2, og er i tråd med bestemmelser om bevaring i kommuneplanens i § 13.2.

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 15B har et areal på 498,6 m² og er fra før bebygd med én enebolig, ett uthus og ett anneks. Alle byggene på eiendommen er SEFRAK-registrerte. Det aktuelle annekset er ifølge SEFRAK-registreringen oppført i tidsrommet 1900–1924.

Kommunedirektøren anbefaler avslag med henvisning til hensynet til kulturmiljø og bygningens verneverdi.

Planutvalget vurderer saken annerledes. Etter en samlet vurdering finner planutvalget at det omsøkte tiltaket har tilstrekkelige visuelle og arkitektoniske kvaliteter, og at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset eksisterende bebyggelse og områdets karakter.

Planutvalget legger samtidig til grunn at SEFRAK-registrering ikke i seg selv innebærer et formelt vern av bygningen. Kommuneplanens § 13.2 fastsetter at verneverdi skal vurderes ved tiltak på bygninger eldre enn 1940, og at riving kan nektes. Bestemmelsen innebærer etter planutvalgets vurdering ikke et generelt forbud mot riving av SEFRAK-registrerte bygninger.

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 0,2 m. Avstanden mellom eksisterende bolig og ny bolig blir 4,1 m. Boligen oppføres i to etasjer med en møne-/gesimshøyde på henholdsvis 7,3 m/5,1 m. Omsøkte tiltak gir et samlet bebygd areal på tomte på 38 %.

Søkers redegjørelse

Eiendommen ligger i et etablert småhusområde på Gressvik med flat tomt og eksisterende bebyggelse bestående av 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 oppgitte utnyttelse på ca. 21–33 %. Den nye boligen plasseres i hovedsak der dagens anneks står, nær nabogrense, med innhentede samtykker fra berørte naboer.

Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til eksisterende område for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913. Området er ikke regulert.

Høringsuttalelse

Fra Byantikvaren

Byantikvaren vurderer området som et enhetlig og godt bevart kulturmiljø hvor bygninger og bebyggelsesstruktur i hovedsak er fra tidlig 1900-tall. Byantikvaren mener at den aktuelle bygningen er en typisk sekundærbygning i området, og at oppføring av to fullskala eneboliger på en tomt på ca. 500 m² vil være et brudd med steds karakteren og den historiske strukturen.

Byantikvaren viser til kommuneplanens § 13.2 og mener at riving vil innebære tap av et identifisert kulturminne og et element i et godt bevart kulturmiljø. Det anbefales derfor at riving ikke tillates.

Ansvarlig søkers kommentar til Byantikvaren

Ansvarlig søker slutter seg ikke til beskrivelsen av området som et helhetlig og godt bevart kulturmiljø.

Det vises til at området fremstår som et sammensatt boligområde med betydelig variasjon i bebyggelsesstruktur, typologi, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen er oppført gjennom ulike tidsepoker og omfatter både tradisjonelle eneboliger med bryggerhus fra tidlig 1900-tall og nyere rekkehusbebyggelse i én og to etasjer, med både saltak og flate tak.

Det vises videre til at flere av de eldre bygningene er vesentlig ombygget og modernisert, og at området derfor i større grad fremstår som resultat av gradvis transformasjon over tid.

Ansvarlig søker peker også på at SEFRAK-registrering i seg selv ikke innebærer vernestatus eller automatisk høy verneverdi. Det etterlyses en nærmere begrunnelse for hvorfor den aktuelle bygningen har vesentlig verneverdi utover alder og opprinnelig funksjon som bryggerhus.

Nabovarsel

I forbindelse med søknaden er berørte naboer varslet. Det fremkommer at ingen av naboene hadde merknader til søknaden.

Relevante bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelse § 2.1 stiller plankrav for tiltak i områder for bebyggelse og

anlegg.

Kommuneplanens bestemmelse § 2.5 åpner for unntak fra plankrav for tiltak som kan ha mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig. Det vises blant annet til utvikling av eksisterende småhusområder hvor steds karakter, bebyggelses- og tomtestruktur samt bygningstypologi opprettholdes.

Kommuneplanens bestemmelse § 13.2 fastsetter at verneverdi skal vurderes ved tiltak på bygninger eldre enn 1940. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig. Bestemmelsen fastsetter at riving kan nektes.

Plan- og bygningsloven § 29-2 stiller krav om at tiltak 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 bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Vurdering

Planutvalget har vurdert hensynet til kulturminneverdier og områdets historiske bebyggelsesstruktur. Planutvalget er enig i at eksisterende annekshus har en historisk verdi som følge av alder og funksjon, og at SEFRAK-registreringen er relevant som kunnskapsgrunnlag.

Planutvalget finner likevel ikke at SEFRAK-registreringen alene gir grunnlag for å avslå søknaden. Det er heller ikke dokumentert at bygningen er underlagt et formelt vern.

Ved vurderingen av verneverdi må det etter planutvalgets syn legges vekt på bygningens konkrete kvaliteter, dens betydning for kulturmiljøet og hvilken virkning det omsøkte tiltaket faktisk vil ha på områdets karakter.

Planutvalget legger vekt på at området allerede fremstår som variert og er utviklet og endret over tid. Det er ikke tale om et område hvor alle eiendommer eller bygninger fremstår som uendrede representanter for én historisk bebyggelsesstruktur.

Det omsøkte tiltaket er dessuten utformet med bevisst hensyn til områdets eksisterende arkitektur. Den nye boligen viderefører tradisjonelle elementer som saltak og trekledning, og høyder og plassering er tilpasset eksisterende bebyggelse. Tiltaket er derfor ikke utformet som et fremmed eller dominerende element i området.

Planutvalget legger også vekt på at tiltaket skjer på en allerede bebygd boligeiendom, og at nybygget i hovedsak erstatter eksisterende annekshus. Eiendommen ligger innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Når det gjelder unntak fra plankrav, vurderer planutvalget at tiltaket gjelder utvikling av et eksisterende småhusområde, og at bygningstypologi, materialbruk, takform og overordnet bebyggelsesstruktur videreføres. Planutvalget finner derfor at vilkårene for å gjøre unntak fra plankrav etter kommuneplanens § 2.5 er oppfylt.

Planutvalget har også vurdert tiltakets størrelse og utnyttelse. Omsøkt BYA på ca. 38 % er høyere enn det oppgitte gjennomsnittet i nærområdet, men forskjellen vurderes ikke alene å være tilstrekkelig til å konkludere med at tiltaket er uforenlig med områdets karakter. Det legges vekt på at tomten er liten, at tiltaket erstatter eksisterende bebyggelse, og at byggets høyder og arkitektoniske uttrykk er tilpasset omgivelsene.

Planutvalget vurderer etter dette at tiltaket samlet sett har gode visuelle kvaliteter og er tilstrekkelig tilpasset de bygde omgivelsene.

Det er videre lagt vekt på at tiltaket ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for lys- og skyggeforhold, at nødvendige nabosamtykker foreligger, og at det ikke er mottatt nabomerknader.

Konklusjon

Planutvalget vurderer at hensynet til kulturhistoriske verdier er ivaretatt gjennom en konkret vurdering av bygningens og områdets karakter, samt tiltakets utforming og plassering.

Selv om eksisterende anneks er SEFRAK-registrert og har historisk verdi, finner planutvalget ikke at den konkrete verneverdien eller hensynet til områdets kulturmiljø er så tungtveiende at riving må nektes.

Planutvalget finner videre at det omsøkte nybygget har gode visuelle kvaliteter og er tilpasset områdets eksisterende bebyggelse.

På denne bakgrunn finner planutvalget at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å avslå søknaden med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2 eller kommuneplanens § 13.2.

Søknad om riving av eksisterende anneks og oppføring av ny enebolig godkjennes derfor som omsøkt, med de nødvendige tillatelser og vilkår etter plan- og bygningsloven.

Votering:

Forslag fremmet av Ken Falleth ble vedtatt med 9 stemmer (3 FRP, 2 H, 2 INP, 2 AP) mot 2 stemmer (1 BYM, 1 R) som ble avgitt for forslag kommunedirektørens innstilling.

PS 89/26 Vestre Myråsen 52 - eiendom 55/52 - Klage på dispensasjon for oppføring av tilbygg til hytte

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

1. Klagen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus tas ikke til følge.
2. Klagesaken sendes til juridisk avdeling hos Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Planutvalgets behandling:

Et enstemmig utvalg erklærte Roger Søråsdekkkan (INP) inhabil til å behandle saken da han er part i saken.
Ingen vara.

Jonas Qvale (BYM) fremmet følgende forslag på vegne av BYM og R:

1. Klagen fra Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus tas til følge.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 stemmer (3 FRP, 2 H, 2 INP, 2 AP) mot to stemmer (1 BYM, 1 R) som ble avgitt for forslag fremmet av Jonas Qvale.

PS 90/26 Endring av bestemmelse 6.5 Parker og trær i kommuneplanens arealdel 2023-2035

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17, jf. forvaltningsloven § 16 forelegges innsigelsesmyndighetene forslag om å ta bestemmelsen 6.5 Parker og trær a) og b) ut av kommuneplanens arealdel 2023-2035.

6.5 Parker og trær

- a) Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over bakken i byområdet, i boligområder og ved vei, kan ikke felles, og det kan ikke gjøres tiltak i rotsonen/dryppsonen uten samtykke fra kommunen. Bestemmelsen gjelder også for kollede/formskårne trær og for trær i trekker. Ved felling av trær kan disse kreves erstattet.
- b) I forbindelse med reguleringsarbeid skal alleer, trekker, store enkelttrær, og kollede/formskårne trær, registreres og vurderes lagt inn med hensynssone natur.

2. Bestemmelsen erstattes med en ny bestemmelse 6.5 Trær og en retningslinje.

6.5 Trær

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal all vegetasjon, alleer, trekker, store enkelttrær, og kollede/formskårne trær, registreres og vurderes lagt inn med hensynssone natur. I hensynssonen skal det ikke gjøres tiltak i rotsonen/dryppsonen.

Retningslinje

Med store enkelttrær menes trær med stammeomkrets over 90 cm målt en meter over bakken.

Planutvalgets behandling:Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (1 R, 1 BYM).