



Møteprotokoll Planutvalget

Dato: 18.12.2025
Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: Fra kl. 17:00 til kl. 17:35
Saksnr. fra/til: PS 115/25 – PS 127/25

Frammøteliste

Navn	Funksjon	Repr.
Voica Dumitrascu Imrik	Medlem	AP
Jaran Berg	Medlem	AP
Inger Christine M. Apenes	Nestleder	H
Wenche Lene Jørgensen	Medlem	H
Tomas Pål Tálos	Medlem	INP
Roger Søråsdekkkan	Medlem	INP
Bianca Elise Skoglie	Leder	FRP
Leif Willy Eriksen	Medlem	FRP
Ken Aslak Falleth	Medlem	FRP
Inger Lise Sandvik	Medlem	R
Anja Rolf	Medlem	BYM

Møtende fra administrasjonen

Navn	Rolle/stilling
Lene Lorentzen Sørby	Barnetalsperson
Gard Skoe Fredriksen	Virksomhetsleder areal og samferdsel
Snorre Huseby	Virksomhetsleder byggesak og geomatikk
Elin Engum Segerblad	Møtesekretær

Bianca Skoglie
leder

Inger Christine Apenes
nestleder

Voica Imrik
medlem

Merknader

Planutvalget var på befaring i sak 117/25 med felles avreise fra rådhuset kl. 14.00.

Antall stemmeberettigede fremmøtte 11 av 11.

Innkalling og saksliste ble godkjent.

Ingen stilte spørsmål ved sin habilitet.

Protokollen signeres digitalt.

Saksliste

Saksnr.	Innhold
OS 17/25	Orientering fra kommunedirektør
PS 115/25	Referatsaker
RS 15/25	Vedtak - avslag fradeling to boligtomter - eiendom 601/307 - Tyrihjellevien 26 B
PS 116/25	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 18.12.2025
PS 117/25	Planinitiativ for Onsøy Golfbane - Onsøy - Forslagsstiller: Onsøy Golfbane AS
PS 118/25	Planinitiativ for Oksvikveien 18 C – Onsøy - Forslagsstiller: Magnus Ekholt
PS 119/25	Kråkerøyveien 37 - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg
PS 120/25	Voldportgaten 75 - Eiendom 302/80 - Bygningstekniske installasjoner - Rehabilitering av en pipe
PS 121/25	Raadhusgaten 22 - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon
PS 122/25	Kirkegaten 30 - Rehabilitering av pipe
PS 123/25	Voldgaten 97 - Eiendom 302/104 - Arealoverføring
PS 124/25	Saltnesstranda 2 A - Klage på dispensasjon og tillatelse til oppretting av ny boligtomt
PS 125/25	Langøyveien 186 - Klage på riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig og anneks
PS 126/25	Akslaveien 80 - Klage på vilkår til dispensasjon for bruksendring, fasadeendring og tilbygg
PS 127/25	Nordliveien 8 B - Klage på dispensasjon fra plankrav og rammetillatelse til oppføring av to eneboliger og garasje

OS 17/25 Orientering fra kommunedirektør

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Ingen aktuelle saker.

PS 115/25 Referatsaker

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Referatsakene ble tatt til orientering.

PS 116/25 Delegerte vedtak til planutvalgets møte 18.12.2025

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 18.12.2025 tas til orientering.

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 117/25 Planinitiativ for Onsøy Golfbane - Onsøy - Forslagsstiller: Onsøy Golfbane AS

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Planutvalget stiller seg bak hoveddrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Onsøy Golfbane.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet:
 - Ved planlegging av ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
 - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer.
3. Potensialet for fritidsbebyggelse i området FR5 vurderes på nytt ved rullering av kommuneplanens arealdel, og bør ses i sammenheng med ny fritidsbebyggelse i FT2.

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 118/25 Planinitiativ for Oksvikveien 18 C – Onsøy - Forslagsstiller: Magnus Ekholt

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Planutvalget stiller seg bak hoveddrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Oksvikveien 18 C.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet:
 - Allmennhetens tilgang til friluftsområdet bak boligen må sikres. Gangsti på eiendommens sydøstre side skal opparbeides og utformes på en måte som gjør den tydelig tilgjengelig for publikum.

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Anja Rolf, Bym, fremmet følgende forslag:

1. Planinitiativ for Oksvikveien 18 C stoppes, jfr. plan- og bygningslovens §12-8, andre ledd

Begrunnelse:

Bymiljølista mener planinitiativet må avvises for å sikre respekten for gjeldende arealplaner og verne om strandsoneverdier. Eiendommen har tidligere vært bebygd med en fritidsbolig, men søknaden om å erstatte denne med en vesentlig større enebolig innebærer en uønsket fortetting og bruksendring i et sårbart område.

Statsforvalteren har allerede omgjort kommunens tidligere rammetillatelse og fastslått at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 ikke er oppfylt. Å sette i gang en ny planprosess for å legge til rette for et prosjekt som statlig myndighet har vurdert som lovstridig, vil være en uheldig omgåelse av Statsforvalterens rettslige vurdering og undergrave rammene i kommuneplanens arealdel.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 stemmer (AP 2, H 2, FrP 3, INP 2) mot 2 stemmer (Bym 1, R 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Anja Rolf (Bym)

PS 119/25 Kråkerøyveien 37 - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Søknad om riving av eksisterende enebolig avslås med hjemmel i plan og bygningsloven § 29-2, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 13.2.
2. Søknad om oppføring av tomannsbolig avslås med hjemmel i plan og bygningsloven § 29-2, jf. kommuneplanens arealdel punkt 7.1 d og 13.1.

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 120/25 Voldportgaten 75 - Eiendom 302/80 - Bygningstekniske installasjoner - Rehabilitering av en pipe

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Søknad om tillatelse til rehabilitering av skorstein og innsetting av stålrør godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Det forutsettes at pipe får tilsvarende utforming som opprinnelig pipe og at det brukes en løsning som ikke er synlig over tak.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 121/25 Raadhusgaten 22 - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Søknad om tillatelse til rehabilitering av skorstein og innsetting av stålrør godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Det forutsettes at pipe får tilsvarende utforming som opprinnelig pipe og at det brukes en løsning som ikke er synlig over tak.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 122/25 Kirkegaten 30 - Rehabilitering av pipe

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Søknad om tillatelse til rehabilitering av skorstein og innsetting av stålrør godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Det forutsettes at pipe får tilsvarende utforming som opprinnelig pipe og at det brukes en løsning som ikke er synlig over tak.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 123/25 Voldgaten 97 - Eiendom 302/104 - Arealoverføring

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Søknaden om arealoverføring godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.
3. Saken oversendes geomatikkavdelingen til videre behandling.

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Inger Christine Apenes (H) ber om at utvalget får en orientering om status for arealplan og områderegulering for Gamlebyen.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 124/25 Saltnesstranda 2 A - Klage på dispensasjon og tillatelse til oppretting av ny boligtomt

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

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

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 7 stemmer (H 2, FrP 3, INP 2) mot 4 stemmer (AP 2, R 1, Bym 1),
Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

PS 125/25 Langøyveien 186 - Klage på riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig og anneks

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

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

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 9 stemmer (AP 2, H 2, FrP 3, INP 2) mot 2 stemmer (Bym 1, R 1)

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

PS 126/25 Akslaveien 80 - Klage på vilkår til dispensasjon for bruksendring, fasadeendring og tilbygg

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Klagen fra Ellen Christine og Ole Christian Bøe, via advokat Tverborgvik, tas ikke til følge.
2. Klagesaken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 127/25 Nordliveien 8 B - Klage på dispensasjon fra plankrav og rammetillatelse til oppføring av to eneboliger og garasje

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Klagene fra Trine-Lise Olsen og Pål Stensrud, Annika og Rolf Riise, Christian Alf Høili og Per Arne Tuftin tas ikke til følge.
2. Klagesaken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Planutvalgets behandling 18.12.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.