



Møteinnkalling
Råd for personer med funksjonsnedsettelse

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Isegran
Tidspunkt: 25.08.2025 kl. 11:30

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Ellen Szefer, telefon 906 16 975
epost: ellsze@fredrikstad.kommune.no.
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Dersom du ønsker å få vurdert din habilitet, send nødvendig informasjon til
rådsleder Arne Hunn, epost: arnhun@fredrikstad.kommune.no med kopi til møtesekretær.

Fredrikstad, 18.08.2025

Arne Hunn (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 21/25	Muntlige orienteringer v/leder, medlemmer og administrasjonen	
OS 22/25	Muntlig orientering om universell utforming v/nestleder	
OS 23/25	Kollektivtrafikken i Østfold - Muntlig orientering v/Marit Haabeth	
RS 2/25	Referatsak	
RS 3/25	Varsel om oppstart av planarbeid. Detaljregulering for Rådalsveien 5 - Nasjonal planID. 3107 1236	
PS 18/25	Forslag til detaljregulering for Måkeveien 6 -10, arealplanID 1200 - Kråkerøy - Høring og offentlig ettersyn	
PS 19/25	Forslag til detaljregulering for Trykkeribakken - ArealplanID 1211 - Sellebakk - Høring og offentlig ettersyn	
PS 20/25	Valg av leder i råd for personer med funksjonsnedsettelse etter fritakssøknad	
PS 21/25	Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester	

OS 21/25 Muntlige orienteringer v/leder, medlemmer og administrasjonen
OS 22/25 Muntlig orientering om universell utforming v/nestleder
OS 23/25 Kollektivtrafikken i Østfold - Muntlig orientering v/Marit Haabeth
RS 2/25 Referatsak

Fra: Jon Rongen[Jon.Rongen@sgarkitekter.no]
Sendt: 26.06.2025 10:10:22
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Iversen Jonny[joyive@fredrikstad.kommune.no];
Tittel: Varsel om oppstart av planarbeid. Detaljregulering for «Rådalsveien 5», Fredrikstad kommune. Nasjonal planID. 3107 1236

Vedlagt følger varsel om oppstart av detaljregulering av Rådalsveien 5 i Fredrikstad kommune. Se følgebrev med vedlegg.

Vi ber om at varsel om oppstart av planarbeid sendes følgende kommunale høringsinstanser:

- Råd for personer med funksjonsnedsettelse
- Eldrerådet
- Fredrikstad ungdomsråd
- Lokalsamfunnskoordinator
- Bærekraftig samfunnsutvikling
- Fredrikstad kirkelige fellesråd v/Kirkevergen

Frist for innspill er den 30. august 2025.

Med vennlig hilsen Jon Rongen

Vennlig hilsen

Jon Rongen

Cand.polit. | Arealplanlegger
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Mobil: 913 11 275

sgco.no | [instagram](#) | [facebook](#)

**SG
&CO**

Til berørte myndigheter og interessegrupper

Deres ref.

Vår ref.
21003

Dato
26.06.2025

Varsel om oppstart av planarbeid. Detaljregulering for «Rådalsveien 5», Fredrikstad kommune.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 12-1 og 12-8 varsles oppstart av arbeid med detaljregulering av «Rådalsveien 5» i Fredrikstad kommune. Det varsles samtidig om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, med hjemmel i pbl § 17-4.

Nasjonal planID. vil bli 3107 1236. Forslagstiller er Saxegård Eiendom AS.

Planområdet

Planområdet ligger i nærhet til hovedveien mellom Sarpsborg og Fredrikstad (FV109). Beliggenheten gir gode kommunikasjonsmuligheter, og området er godt dekket av kollektivtransport med en reiseavstand på 6,5 km til Fredrikstad sentrum eller 9 km til Sarpsborg sentrum. Planområdet ligger i gangavstand til Dikeveien handelsområde, skoler og en rekke arbeidsplasser, og har slik sett ikke en bilbasert lokalisering.

Intensjonen med planarbeidet

Formålet med planen er å transformere et område som har blitt bruk for sag og trelastutsalg, og som i dag ligger tilnærmet brakk, ved å legge til rette for boligbygging. Deler av området er i dag ubebygde.

I planarbeidet vil det bli vurdert hvilken type boligbebyggelse som kan passe inn i ulike områder, for eksempel blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. En viktig del av planarbeidet vil være å sikre at tiltak innenfor planområdet gjøres slik at området får en god estetisk utforming og landskapstilpasning. I tillegg vil muligheten for å legge inn næringsfunksjoner i deler av området vurderes.

Mye av det ubebygde arealet vil benyttes for grønnstruktur og nærmiljøpark. Som en del av planarbeidet vil muligheten for å bygge et nytt fortau langs østsiden av Rådalsveien, fra Bergfrueveien til fylkesvei 109, vurderes. Det vil særlig legges vekt på fremkommelighet for barn- og unge og andre mye trafikanter, ikke bare til boligområdene, men også til kvartalslekeplasser og til nærmiljøpark.

Avgrensning av planområdet

Det varslede planområdet dekker om lag 47 daa, hvorav anslagsvis 38 daa vil bli framtidig boligområde med nærmiljøpark og grønnstruktur. Planområdet vil kunne bli innskrenket gjennom planprosessen.

Det varslede planområdet omfatter eiendommene: Gnr/bnr 726/99, 726/125, 726/138, 726/139, 726/140, 726/160, 733/54, 734/3 og 734/83, del av 733/71 og 733/73, del av 734/19, 734/29 og 734/67 del av 737/66, 737/84, 737/181, 737/220, 737/246, 737/275, 737/356 og 737/358.

Selve byggeområdet omfatter i all hovedsak eiendommene gnr. 734/bnr. 3 og gnr. 733/bnr. 54. I tillegg er det tatt med trafikkarealer for å sikre adkomst til området og for å vurdere framføring av fortau langs østsiden av Rådalsveien. Flere av eiendommene sydvest i området er inkludert i det varslede planområdet fordi eiendomsgrensene i området er registrert som «mindre nøyaktige» i eiendomsmatrikkelen.

Området vil få hovedadkomst direkte fra Rådalsveien. I tillegg vil det legges inn gangadkomster mot Bergfruelia og mot Rolvsøyveien. Plangrensen er formet slik at veistrukturen i område kan utbedres. Plangrensen vil innskrenkes gjennom planprosessen, og tilpasses eiendomsgrensene når disse er fastsatt.

Den varslede plangrensen overlapper delvis gjeldende reguleringsplaner i området. I områdene der planene overlappes, vil gjeldende planer erstattes av ny plan ved et planvedtak. Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

- «Vallefjellet Øst – Saxegård», planID.: 3107 237. Vedtatt 23.10.1986.
- «Vallefjellet syd» planID.: 3107 76, Vedtatt 04.02.1975.
- «FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken-Rolvsøysund», planID.: 3107 1112. Vedtatt 15.06.2023.

Se vedlegg som viser varslet plangrense.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

Tiltakene planen åpner for er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854), og vurderes ikke å utløse krav om KU:

Forskriftens § 6, «Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften»

I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i «vedlegg I» alltid konsekvensutredes i medhold av et planprogram.

Forskriftens § 8, «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»:

I henhold til forskriftens § 8 a skal reguleringsplaner som inngår i vedlegg II, vurderes etter forskriftens § 10.

Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I eller II, og det utløses derfor ikke krav om KU etter §§ 6 og 8, eller en nærmere vurdering etter forskriftens § 10.

Relevante tema som omhandler miljø og samfunn vil allikevel utdypes gjennom planarbeidet.

Innspill til ny plan for området

Varsel om oppstart av planarbeid (dette brevet) er første steg i planprosessen, og det gis anledning til å gi innspill til planarbeidet. Når et planforslag er ferdig utarbeidet fra forslagsstillers side, og fremmes for politisk behandling, overtar Fredrikstad kommune eierskapet til reguleringsplanen.



For å kartlegge interesser og hensyn som berøres av planforslaget, ønskes innspill og ideer til planarbeidet. Før et planforslag leveres inn til kommunen vil det bli arrangert et åpent møte, der det vil bli informert om planarbeidet. Befaringer, møter eller andre former for medvirkning vil gjennomføres etter behov.

Innspill til planarbeidet rettes skriftlig til jon.rongen@sgarkitekter.no eller Stenseth Grimsrud arkitekter AS, Postboks 91, 1751 Halden **innen 30.08.2025**.

Planinitiativ, vurdering av behovet for konsekvensutredning og referat fra oppstartsmøte i plansak og er tilgjengelig på kommunens nettside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/samfunn-planarbeid-medvirkning/hoeringer-og-kunngjoeringer/#section-2>

Ta gjerne kontakt for mer informasjon eller eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen SG&CO

Jon Rongen
Arealplanlegger

Vedlegg:

1. Kart som viser planområdets avgrensning, datert 20.06.2025.
2. Planinitiativ, datert 02.09.2024.
3. Referat fra oppstartsmøte, 03.04.2025.



Dokumenttype:	Revideres av:	Versjon:
Mal	Grønli Ivar Andreas	1.0
	Dokumentansvarlig:	Godkjent dato:
	Auganes Anna	

Mal for planinitiativ

Kommunen ønsker at planinitiativet er kort og konsist, og at punkter angitt i bokstavene under svares ut. Det vises til forskrift, §1, som bokstavene bygger på:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

Det er ønskelig at forslagsstiller søker dialog med kommunen tidlig i arbeidet med planinitiativet for å avklare forventninger og omfang på dokumentet før det sendes inn. Omfanget må tilpasses kompleksiteten i prosjektet og lokale forhold. Punktene under angir som minimum hva kommunen anser er nødvendig å redegjøre. Det vises også til veileder om reguleringsplaner for forklaring på hva et planinitiativ skal inneholde (PDF versjon, side 40-56): <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/>

Planinitiativet skal inneholde tilstrekkelig informasjon til at partene vet hva de har å forholde seg til. Konklusjoner og påstander skal begrunnes.

Forslag til varslingsgrense skal oversendes sammen med planinitiativet (koordinatsystem Euref89/UTM32), i SOSI format.

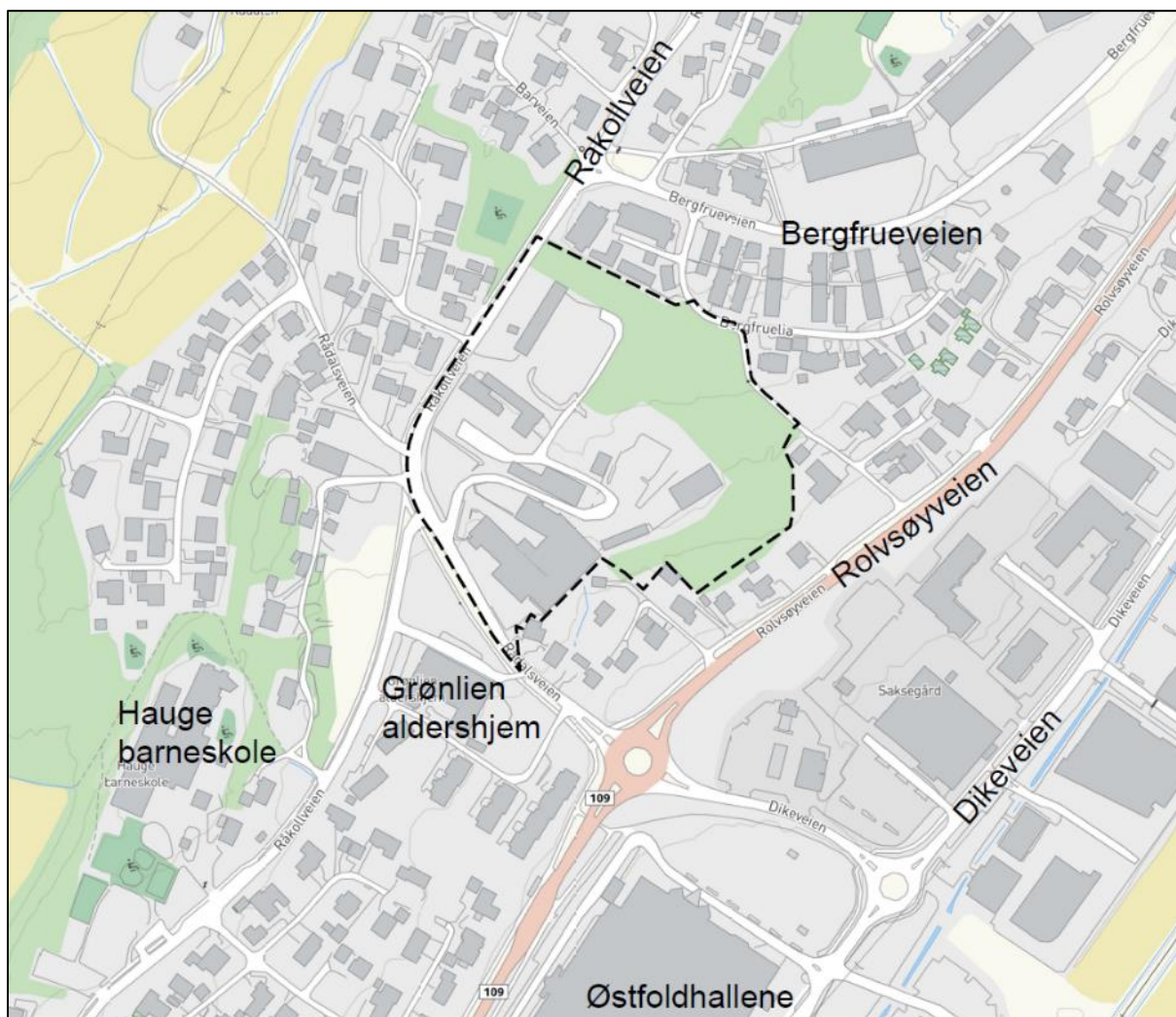
Illustrasjoner skal være realistiske og enkle. Detaljering og effektbruk skal begrenses. Illustrasjonene skal vise hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til bygde og naturgitte omgivelser.

Prosess for behandling av planinitiativ i Fredrikstad kommune finnes som vedlegg nederst i dette dokumentet.

Detaljregulering for Rådalsveien 5	
Plantype:	
☐	Områdereguleringsplan
☒	Detaljreguleringsplan
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): 733/54, 734/3, 83 og 726/140, 160	
Plankonsulent og org.nr.: Stenseth Grimsrud arkitekter AS, org.nr. 834407922	
Adresse: Strandstredet 1	
E-post: jon.rongen@sgarkitekter.no	
Tlf: 91 31 12 75	
Forslagsstiller og org.nr.: Saxegård Eiendom AS, org.nr. 979 932 103	
Fakturaadresse: c/o Ketil Saxeård Vikersund, 1684 Vesterøy	

a. formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av boligbebyggelsen i området gjennom å transformere Rådalsveien 5, et delvis nedlagt og forfallent næringsområde, til boligbebyggelse.



Figur 1. Foreløpig avgrensning av planområdet vist med svart stiplet linje. Arealet er her 41,8 daa, men vil kunne justeres gjennom det videre planarbeidet.

Rådalsveien 5 er i dag delvis bebygd med eldre næringsbygg knyttet til sag, bearbeiding og salg av trelast. Virksomheten startet i det små for om lag 100 år siden og skjøt fart etter krigen. Den eksisterende bebyggelsen er oppført over tid, og har i dag varierende bruksverdi. Det meste av den tidligere aktiviteten i området har opphørt som følge av endrede behov innenfor bransjen. I dag ligger det meste av området brakk, med unntak av den største og nyeste bygningsmassen som ble oppført i 1982, og som i dag rommer byggevareforhandleren «Byggmakker». Deler av bygningsmassen er også utleid som lager.

Parallelt med utviklingen innenfor eiendommen, har de omkringliggende områdene blitt bebygd med boligbebyggelse som nå omgir planområdet. Denne nærheten til boligmiljøet legger begrensninger på hvilken aktivitet som vil kunne tillates inne på området, både av hensyn til estetikk og til ulemper i form av f.eks. støy, støv og trafikk. For å videreføre eiendommen som et næringsområde vil det være nødvendig å erstatte den bestående bebyggelsen med ny bebyggelse. For at noen skal være villige til å satse på en nybygging, må de rette forutsetningene være til stede, noe de ikke nødvendigvis er her. Både grunneier og

næringsmeglere har vært aktive i markedet for å få inn nye leietakere eller for å selge eiendommen, men markedet har vist liten interesse for å utnytte området for ny næringsvirksomhet.

Området ligger i dag som en del av et boligområde, området har også en lokalisering som vil gi gode bokvaliteter. Det er derfor ønskelig å legge til rette for boligbygging innenfor planområdet.

Hensikten med reguleringen er å utnytte et område som i dag ligger mer eller mindre brakk ved å legge til rette for variert boligbebyggelse som er tilpasset forholdene på stedet. Mellom byggeområdene vil det etableres allment tilgjengelige grønndrag og gangveiforbindelser. Planen skal ellers sikre gode atkomstforhold, leke- og uteoppholdsareal, tilpasning til landskap og omkringliggende bebyggelse og ta andre relevante hensyn.

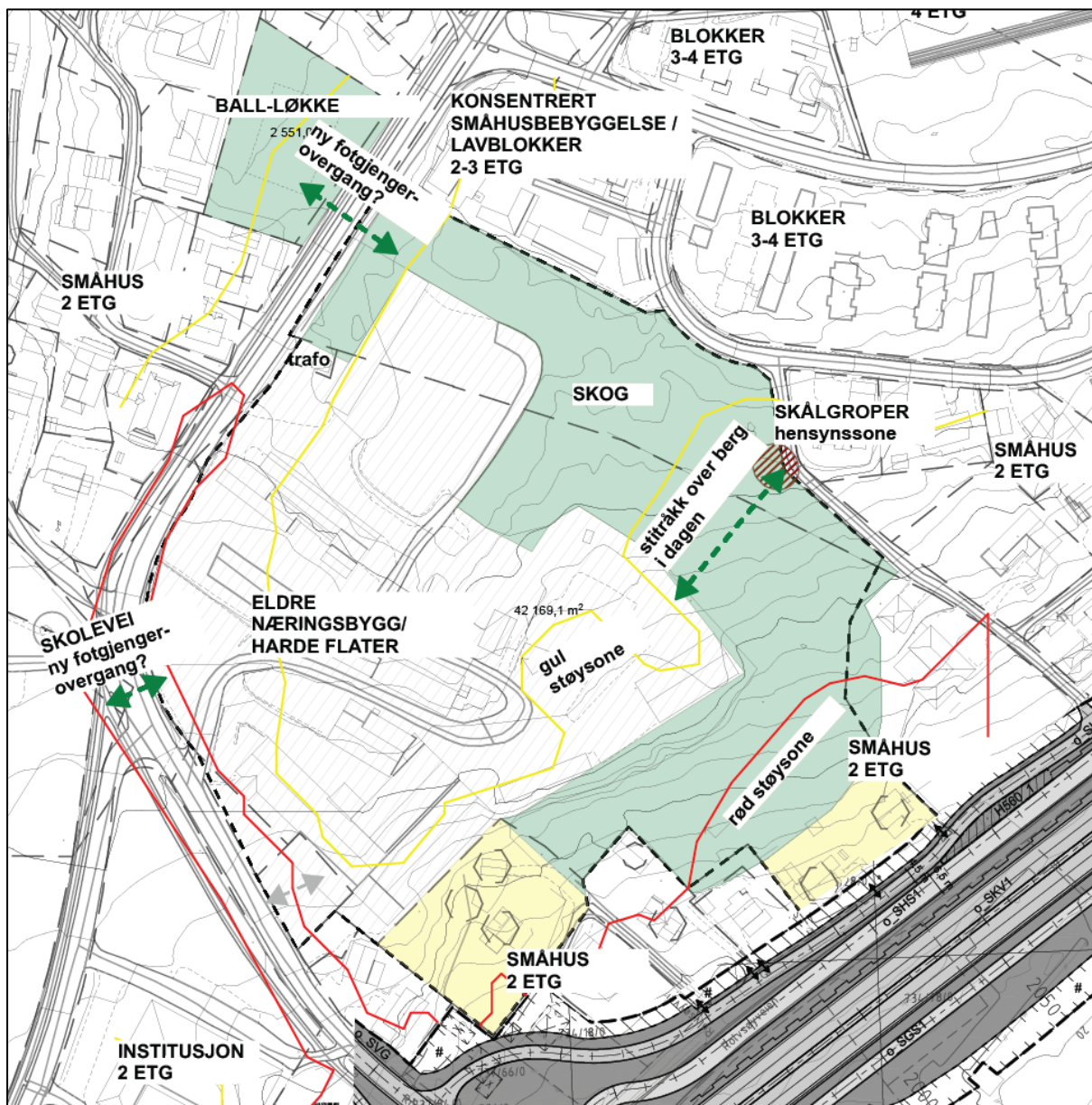


Figur 2. Planområdet i dag, sett fra nord. I grove trekk vil planen innebære at bygningsmassen til sagbruket, og en del av asfaltarealene erstattes med ny boligbebyggelse.

b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Dagens arealbruk

Det skisserte planområdet omfatter ca. 42 daa. Planområdet er i dag delvis bebyggt med lager-, produksjons-, og salgslokaler. Det er i tillegg lagt til rette for utendørs lagring og manøvreringsarealer. Deler av planområdet er også ubebyggt og delvis skogkledt.



Figur 3. Registreringer gjort i planområdet og tilstøtende arealer.

Beliggenhet og naturgitte forhold.

Planområdet ligger langs Rådalsveien, i umiddelbarhet nærhet til 109-veien (Rolvssøyveien). Planområdet har med denne beliggenheten svært gode transportforbindelser. Planområdet er lokalisert i 6 km avstand til Fredrikstad sentrum og 9 km til Sarpsborg sentrum, og i gangavstand til f.eks. Dikeveien som er ett av Fredrikstads største handelsområder.

Planområdet består i all hovedsak av fast fjell med en vestlig helling. I deler av området vokser det noe bar-, og løvtrær.

Eiendomsforhold og andre rettigheter

Det foreslåtte utbyggingsområdet vil omfatte eiendommene:

Gnr. 726, bnr. 160.

Gnr. 733/bnr. 54.

Gnr. 734, bnr. 3 og 83.

De aktuelle eiendommene eies av Saxegård eiendom AS. Med unntak av en eiendomsgrense mot boligbebyggelsen sydvest i området, er eiendomsgrensene mot planområdet sikre. Usikre grenser vil sikres gjennom planarbeidet.

I tillegg til de aktuelle eiendommene, vil det være naturlig å ta hele eller deler av Rådalsveien og Råkollveien, som eies av Fredrikstad kommune, inn i planforslaget for å sikre en god overgang mellom byggeområdet og veiformålet.

Eiendommene har i dag utkjøring direkte til Rådalsveien. Det er derfor ikke behov for å sikre eventuelle veiretter for å realisere planen. Det er ikke kjennskap til at det finnes servitutter eller andre privatrettslige forhold som er til hinder for en utbygging av området.

Tilstøtende arealbruk, stedets karakter, struktur og bebyggelse.

Planområdet er avgrenset av eksisterende småhusbebyggelse på romslige eneboligtomter mot sørøst/øst, langs Rolvsøyveien. Denne bebyggelsen ble oppført i løpet av 1900-tallet. Nordvest for planområdet er det de senere årene oppført mer konsentrert bebyggelse i Bergfrueveien/Bergfruelia. Mot vest og sør avgrenses planområdet naturlig av Råkollveien og Rådalsveien. Områdene nordvest for Råkollveien er bebygget med eneboligbebyggelse fra 1900-tallet.

Eksisterende teknisk infrastruktur

Den tekniske infrastrukturen i området er ikke kartlagt i detalj, men området er bebygd i dag og er tilknyttet vei, vann og avløp. Det ligger også en transformatorstasjon inne i området som trolig har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne området med elektrisitet.

Gjennom planarbeidet vil behovet for vannforsyning, alternativ energiforsyning mm. utredes. Det vil også utarbeides en plan som gjør rede for overvannshåndtering og eventuelle flomveier i området.

Tiltakets forhold til omgivelsene, og konsekvenser av en utbygging.

Området er i dag bebygd/utnyttet med næringsbebyggelse og asfaltarealer som kan virke både rotete og dominerende, sett fra nærmiljøet. Arealene som vender mot Råkollveien og Rådalsveien består i dag av store åpne grå flater for parkering og manøvrering av biler og lastebiler. Deler av området er inngjerdet med nettinggjerde. Mot nord er det i dag delvis lagt inn et belte av vegetasjon mellom boligbebyggelsen og næringsområdet.

I en framtidig situasjon vil området mot veien kunne endre karakter ved at gateløpet i større grad vil domineres av boligbygg og parkmessig grønnstruktur. Områdene som i dag rommer utelagring og lagerhall vil kunne bebygges med lav tett bebyggelse, mens det legges inn en tettere bygningstypologi der dagens forretningsbygg ligger. Utforming og plassering av bebyggelsen vil utredes gjennom en planarbeidet.

Sett fra omgivelsene, vil planområdet endre karakter ved at det blir tettere utnyttet, samtidig som det vil skje en opprydding og forskjønning. Hvordan sol- og utsiktsforhold vil endre seg, vil utredes gjennom planarbeidet. Det er gjort en foreløpig mulighetsstudie som redegjør for hvordan en framtidig arealutnyttelse vil kunne arte seg. Mulighetsstudien legger opp til

rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer i de høyestliggende delene, nord i planområdet. I sør, der terrenget faller, legges det opp til leilighetsbebyggelse i 3-4 etasjer over P-kjeller. Høydene det her er snakk om, vil ikke avvike særlig fra dagens bebyggelse i området.

c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er utarbeidet en mulighetsstudie som viser en mulig utnyttelse av området. Det legges der opp til tett lav bebyggelse med rekkehus i den nordlige og høyestliggende delen av planområdet. Mot sør er det sett på en løsning med leiligheter over en p-kjeller, der terrenget synker ned mot Rolvsøyveien. Eksisterende skogsdrag vil da kunne bevares og inngå som en del av uteoppholdsområdene.

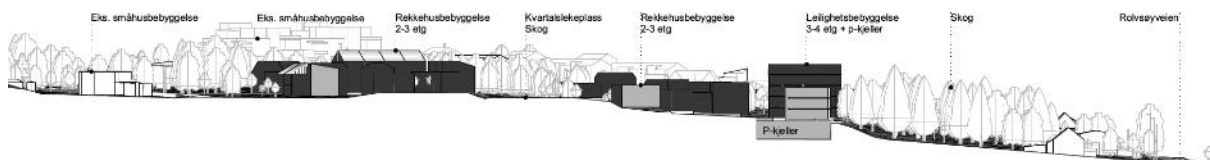
Mulighetsstudiet viser mulighet for totalt 139 boenheter. Dette tallet er svært usikkert, og det endelige antallet enheter vil vurderes og evt. fastsettes i det videre planarbeidet.



Figur 4. EN foreløpig skisse er utarbeidet i forbindelse med mulighetsstudie. Skissen viser 67 rekkehusleiligheter «R» (oransje) og 72 leiligheter «L» (rød). Illustrasjonen viser bare et mulig prinsipp, og ingen reell utbygging. En konkretisering av både omfang og bygningsplassering vil måtte gjøres gjennom en planprosess.

d. utbyggingsvolum og byggehøyder

Snittet nedenfor, tatt fra nord mot sør, viser et mulig prinsipp for en utbygging i området, med lav tett rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer i nord, og leilighetsbebyggelse i 3-4 etasjer over en p-kjeller i sør. Med denne voluminndelingen vil man kunne utnytte terrenget best mulig. Boligene vi får gode solforhold samtidig som deler av bebyggelsen vil fungere som en støyskjerm mot Rolvsøyveien.



Figur 5. Snitt som viser mulig ny bebyggelse (mørk grå) og eksisterende bebyggelse i området (med omriss). Snittet viser kun et mulig prinsipp, og er ikke endelig utredet.

e. funksjonell og miljømessig kvalitet

- **Plangrep.** Plangrepet innebærer å transformere et lavt utnyttet næringsareal til boligformål. Dette plangrepet vil bidra til å forskjønne området, noe som vil være en verdi for alle beboere i området. En kan alternativt legge inn en kombinasjon av bolig/næring.
- **Uterom og uteoppholdsareal.** Mye av det eksisterende grøntdraget vil bevares. Her er det store åpne områder og åpen skog som innbyr til uteopphold og frilek. Det legges opp til at bebyggelsen formes rundt tun som er egnet for felles uteopphold. Det vil i tillegg legges inn en kvartalslekeplass. Det finnes en eksisterende balløkke rett vest for Råkollveien. Denne vil kunne opprustes og fungere som nærmiljøpark, eventuelt med kvartalslekeplass.
- **Grønnstruktur.** Mye av eksisterende vegetasjon innenfor planområdet vil bevares og tilgjengeliggjøres.
- **Funksjoner.** Bebyggelsen i området vil opparbeides med en struktur som skaper gode bokvaliteter i form av solrike og støyfrie uteområder. Det legges opp til at parkering samles i P-kjeller og/eller på felles parkeringsarealer. Mye av planområde blir dermed bilfritt. Området vil åpnes for gjennomgang, og det vil opparbeides gangakser som knytter områdene ved Bergfruelia mot Rådalsveien.
- **Arkitektur og estetiske forhold.** Det legges opp til en utbyggingsform som er tilpasset terrenget og omkringliggende bebyggelse i området. Det er kan være aktuelt å bevare enkeltbygg, eller ta opp elementer fra den eksisterende bebyggelsen i området for å videreføre noe av identiteten i området.
- **Siktlinjer.** Forholdet til siktlinjer mellom f.eks. leilighetsbyggene i sør, vil utredes gjennom planutarbeidelsen. Det er ønskelig å bevare noe av utsynet mot sør, men samtidig vil det være viktig å benytte bygningsmassen som støyskjerm mot Rolvsøyveien.
- **Landskapstilpasning.** Området stiger slakt fra sørvest mot nordøst, noe som gir svært gode solforhold. Det vil være en målsetting å utnytte og videreføre denne kvaliteten ved at bebyggelsen trappes i landskapet. Samtidig vil høydeforskjellen i sør kunne

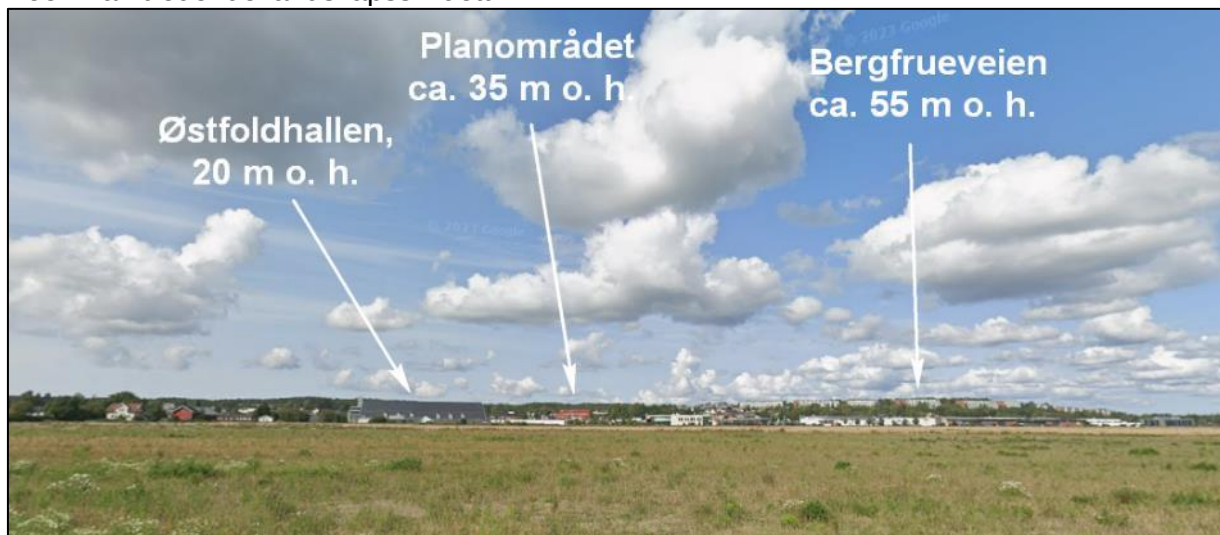
utnyttes for en P-kjeller. Gjennom planprosessen vil det gjøres solstudier, utarbeides snitt og visualiseringer som viser prosjektets virkning på omgivelsene.

- Kulturminner. Som en del av planarbeidet vil det vurderes å bevare elementer fra den bestående bebyggelsen, som en identitetsbærer. Det er registrert automatisk fredete kulturminner (skålgroper) innenfor den østre delen av området. Skålgropene og tilleggende arealer vil reguleres til grønnstruktur, og gis et vern gjennom planen.
- Naturverdier. Det er ikke registrert natur innenfor området som har verdi ut fra et vernespekt. Det vil gjøres supplerende undersøkelser for å se om det f.eks. finnes uønskede arter innenfor området.
- Rekreasjonsverdier. Området er i dag ikke tilgjengelig for allmennheten, og det er ikke registrert rekreasjonsinteresser innenfor planområdet. Det er kort vei opp til «marka», rett vest for planområdet. I umiddelbar nærhet til området er det opparbeidet en ballplass.
- Atkomst. Atkomst vil skje direkte fra Råkollveien og/eller Rådalsveien.
- Snarveger: Området, som i dag er inngjerdet, vil åpnes for allmennheten, slik at det kan dannes en snarvei fra bebyggelsen i øst (Bergfruelia) i retning Rådalsveien/skolen.
- Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer. Området danner i dag en barriere. Denne barrieren vil fjernes ved at området åpnes.
- Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning. Planområdets lokalisering er ikke bilbasert, og utbyggingsformen legger ikke opp til et stort antall p-plasser. Mulighetsstudiet legger opp til 1 p-plass pr. boenhet + noen gjesteplasser. En parkeringsdekning på 1,2 vil kunne være aktuell. Parkering vil skje i P-kjeller, i felles garasjer eller som parkering på mark (gjesteplasser).
- Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger. Det er mye fast fjell i området, og relativt lite løsmasser/vegetasjon. Sørøst i planområdet er det forholdsvis mye vegetasjon med som vil fordrøye nedbøren. Mye av vegetasjonen i området vil bevarer. I tillegg vil det måtte opparbeides lokal overvannshåndtering i byggeområdet. Nærmere avklaringer av dette vil følge et fremtidig planforslag, gjennom en overvannsplan.

f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet ligger i nedre del av en høyde som strekker seg slakt opp mot ca. 60 m o. h. i et landskapsrom som ligger rundt 20 m o. h. Rolvsøyveien ligger rundt 25 m o. h., selve byggeområdet starter rundt 30 m o. h., og strekker seg opp til ca. 43 m o. h.

Høydeforskjellene i det store landskapsbildet er relativt små, og planområdet inngår ikke i noen framtrædende landskapssilhuett.

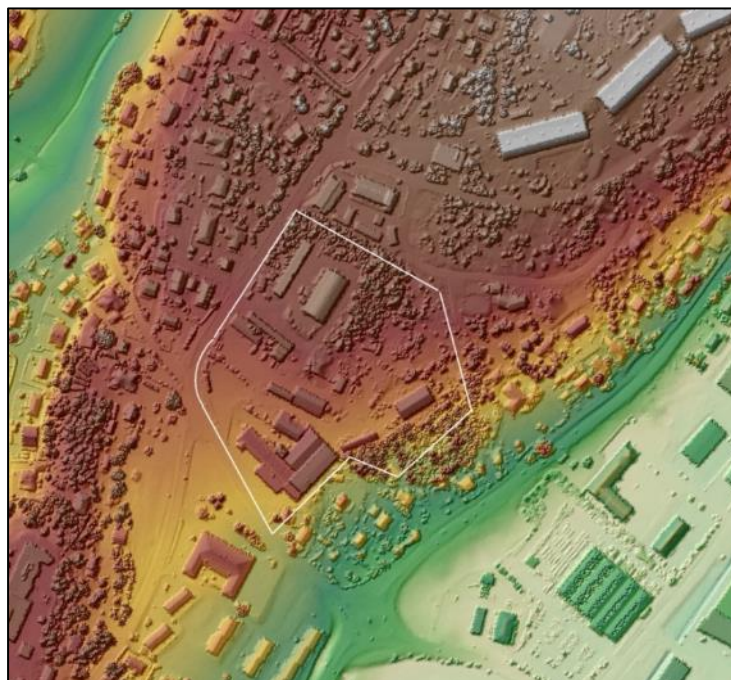


Figur 6. Planområdet sett fra Ombergveien. Herfra danner høyden i landskapsrommet en svak silhuett. Planområdet ligger i nedre del av denne, og en utbygging vil ikke stikke seg ut i landskapet om den gis et fargevalg som glir inn i landskapsbildet. Dagens bebyggelse innenfor planområdet er synlig pga. fargevalget. Foto fra Google Maps.

Landskapet i området skråer slakt oppover fra sørvest mot nordøst. Denne orienteringen gir gode solforhold og gjør det enkelt å plassere ny bebyggelse i landskapet uten å forringe sol-, og utsiktsforhold for bebyggelsen i nærområdet. I planområdet er det også svært viktig å kunne benytte bebyggelse som en skjerm mot Rolvsøyveien.

Ny bebyggelse vil tilpasses landskapet ved at den høyeste bebyggelsen, på 3-4 etasjer, plasseres lengst sørvest i området der det er enklest å innpasse en p-kjeller. Bebyggelsen vil videre innpasse i platåene i landskapet videre nordover.

Gjennom planarbeidet vil bebyggelsens påvirkning på landskapsbildet utredes. Det vil trolig stilles krav om at bygningene ikke skal gis kontrasterende farger.



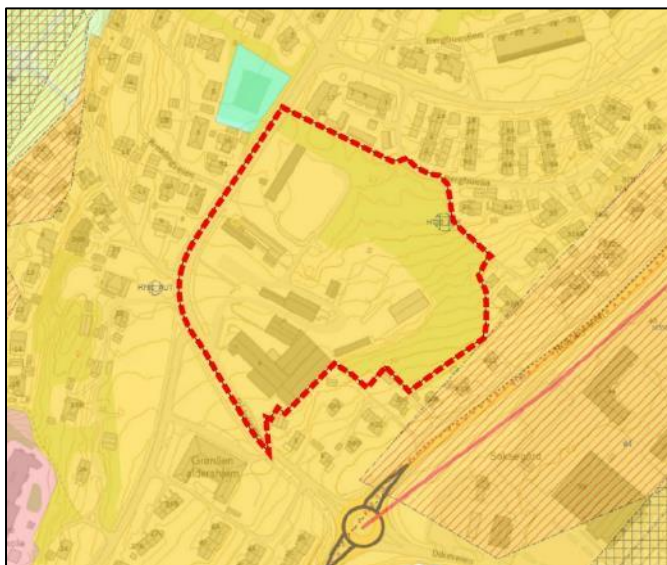
Figur 7. Utsnitt av "høydedata", der det grønne viser lavt liggende områder, og rødbrun viser høytliggende områder. Forenklet plangrense vist med hvit linje. Kilde: Høydedata.no

g. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035.

Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 15.06.2023, avsatt som «eksisterende bebyggelse og anlegg». Denne arealkategorien åpner for mange former for utbygging, og styrer ikke arealbruken i noen bestemt retning, som f.eks. boligbebyggelse eller næringsbebyggelse.

Den siste revisjonen av kommuneplanens arealdel ble igangsatt for å vurdere og sikre næringsseidommer. Etter en vurdering ble da enkelte områder endret fra «bebyggelse og anlegg» til «næringsbebyggelse», mens andre områder forble «bebyggelse og anlegg». Revisjonen medførte ikke endringer for Rådalsveien 5, og arealformålet «bebyggelse og anlegg» ble stående. En transformasjon fra «industri» til «boligformål» vil derfor være i tråd med arealdelen. Vurderingene som ble gjort vedr. transformasjon av regulerte næringsområder, fra næring til boligformål, er nærmere beskrevet i kommuneplanens arealdel, der det framkommer at:



Figur 8. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Plangrensen vist med rødt. Hele planområdet er vist som "eksisterende bebyggelse og anlegg". Legg merke til det grønne rektangelet som viser nærmiljøpark, rett nordvest for planområdet.

Der hvor det i dag er regulert til næringsformål, har det blitt vurdert hva som er riktig formål i overordnet plan. Det som vurderes viktig å sikre til næringsutvikling, har blitt avsatt med formål «næringsbebyggelse» i arealdelen, mens områder der det ligger muligheter for transformasjon til bolig på sikt, har det generelle utbyggingsformålet «bebyggelse og anlegg». Vurdering av eventuell transformasjon kan gjøres i en reguleringsprosess.

Figur 9. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, s 43. Vurderingen som her forklares, dekker forholdene i Rådalsveien 5 på en god måte. Området er regulert til næring, har blitt vurdert gjennom kommuneplanprosessen, og er etter en vurdering avsatt som bebyggelse og anlegg der en på sikt kan vurdere transformasjon til boligbebyggelse.

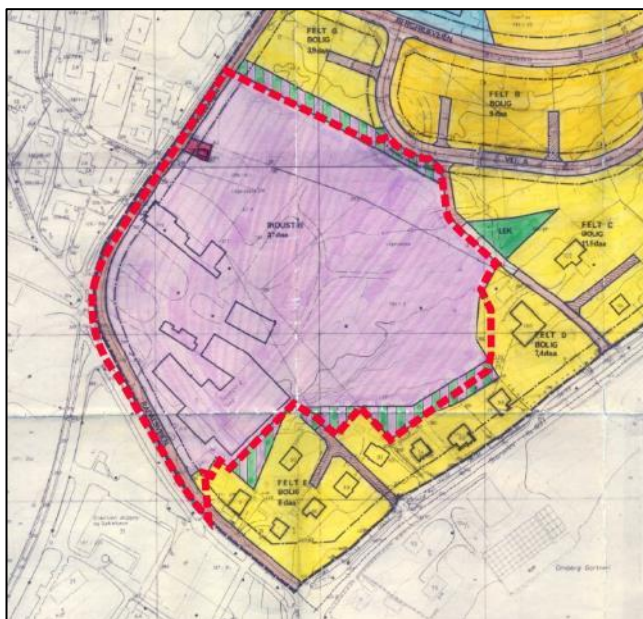
Det foreslåtte planinitiativet er i utgangspunktet i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. I tillegg stiller arealdelens § 4 rekkefølgekrav om at teknisk infrastruktur, skolekapasitet og tilgang til en nærmiljøpark skal fastsettes i plan eller dokumenteres før planoppstart. I Rådalsveien er både infrastruktur og nærmiljøpark løsbart. Skolekapasiteten er imidlertid sprengt ved Hauge skole, slik skolegrensen i dag er satt. Planområdet ligger rett i nærheten av grensen mot Rekustad skolekrets. Ved Rekustad skole er det god kapasitet. Forholdet til skolekapasitet og skolegrense må vurderes gjennom det videre planarbeidet.

Gjeldende reguleringsplan.

Etter arealdelens bestemmelser, § 1.1., skal eldre reguleringsplaner gjelde så lenge de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplan for området, «Vallefjellet Øst – Saxegård», planID. 237, vedtatt 23.10.1986, viser området som «industri». Reguleringsplanen er ikke i motstrid med arealdelen, og er derfor bindende for arealbruken i dag.

Reguleringsplanen for området som ble vedtatt i 1986, omfatter et forholdsvis stort område. Hensikten med planen var å legge til rette for boligbygging, og at området ble avsatt til «industri» var trolig en ren registrering av den igangværende virksomheten i området, samtidig som det sikret et «isolasjonsbelte» mellom industriområdet og boligområdet. Planen åpner for «forretningsdrift i tilknytning til den enkelte bedrift i området».



Figur 10. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området, "Vallefjellet Øst - Saxegård", viser planområdet som "industri". Plangrensen for planinitiativet vist med rødt.

Vurdert ut fra dagens situasjon virker ikke reguleringsplanen særlig aktuell, og området er modent for omregulering.

Statlige/regionale planretningslinjer som berøres

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027 (2023).
- Statlig planretningslinje 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).
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2021).
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (2012).
- Fylkesplan for Østfold mot 2050 (2018).

Statlige og regionale planretningslinjer er ikke til hinder for planarbeidet, men disse vil legge føringer på det videre planarbeidet. Planarbeidet vil i tilstrekkelig grad ivareta hensynene i disse retningslinjene.

h. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Vurderingene som er gjort i forbindelse med siste revisjon av kommuneplanens arealdel er lagt til grunn for planinitiativet. Kommunens behov for næringseiendommer er allikevel blitt løftet opp som et tema som bør vurderes spesielt gjennom planprosessen. Temaet vil derfor vies oppmerksomhet i det videre planarbeidet.

For at næringslivet skal være villige til å satse på videre næringsutvikling i området må de rette forutsetningene være til stede:

Attraktive næringseiendommer bør:

1. Ha gode kommunikasjoner / infrastruktur

2. Bestå av store, velarronderte, lettbygde flate byggetomter
3. Ligge i et område med få kilder til konflikter
4. Gi muligheter for ekspansjon
5. Ligge sammen med andre næringseiendommer

Av disse fem grunnforutsetningene kan bare det første punktet innfris. Gode kommunikasjoner er også en forutsetning for et boligområde. På grunn av manglende interesse for næringsområdet og forholdene på stedet, er det ønskelig å transformere industriområdet til bolig.

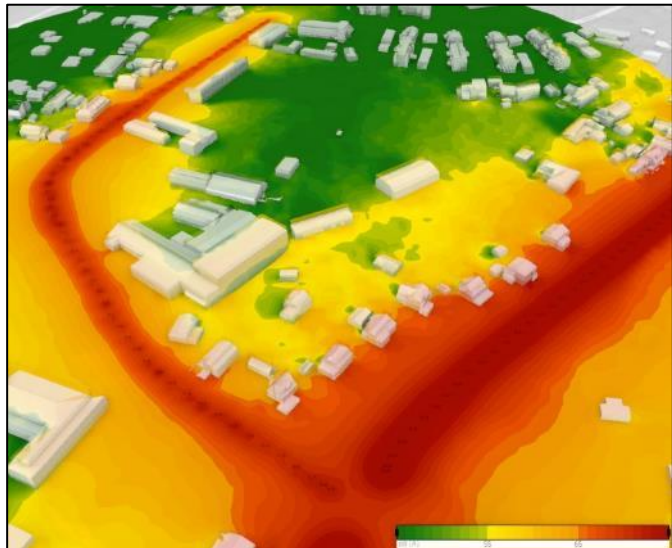
Det er ellers ikke kjennskap til andre vesentlige interesser som berøres av planforslaget.

Av andre interesser ihht. kommunens mal for planinitiativ:

- Berørte grunneiere. Det er en usikker grense mot mellom dagens forretningsbygg og naboeiendommen, Rolvsøyveien 304, sørvest i planområdet. Denne eiendomsgrensen må påvises før planen blir vedtatt. Den aktuelle eiendommen eies av forslagsstiller, så det er ingen konflikt knyttet til usikkerheten.
- Berørte naboer. En tettere utnyttelse av arealet og en forskjønning av området vil representere en endring for naboeiendommene. Endringen vil være beskjeden, da det er vist en «buffersone» av vegetasjon mot tilstøtende boligområder.
- Lokalsamfunn og velforeninger. Plankonsulent og forslagsstiller har hatt møte med lokalsamfunnsutvalget (LSU). LSU har uttalt seg til planinitiativet (vedlagt), og vil høres gjennom prosessen.
- Overordna myndigheter. Overordna myndigheter vil høres gjennom prosessen. Det er ikke kjennskap til særlige interesser med unntak av allerede registrerte kulturminner.
- Naturmangfold. Det er ikke kjennskap til sårbare eller uønskede arter i området.
- Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.).

Området er utsatt for trafikkstøy, og det kan finnes grunnforurensning. Kartet til høyre viser dagens støysituasjon. På grunn av topografien og bebyggelsen, er de aktuelle byggeområdene i all hovedsak støyfrie i dag.

Området ligger sentralt i forhold til kommunikasjoner, handel, skole mm., noe som er gunstig med tanke på bærekraft. Det er ellers ikke kjennskap til særlige interesser.



- Kulturminner, kulturmiljø. Det er registrert skålgroper i området. Disse vil ivaretas.
- Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse innenfor området vil tilpasses terreng og støyforhold på en måte som skaper et godt bomiljø. Som i andre bomiljøer, er det ønskelig å legge til rette for god arkitektur, men det er ingen *særlige interesser* knyttet til estetikk eller arkitektur som må ivaretas.

- Barn og unges oppvekstsvilkår. Området er ikke åpent for tilgjengeligheten i dag, og skal/kan ikke benyttes for lek og uteopphold. Ved en realisering av prosjektet vil området åpnes for gjennomgang. Dette kan være i barn og unges interesse. Prosjektet vil også bidra til å oppruste nærmiljøparken.
- Trafikk og trafiksikkerhet. Planområdet har en lokalisering som ikke er bilbasert. Med en turproduksjon i det midtre sjiktet (3) vil 139 nye boenheter kunne medføre en trafikkøkning på rundt 417 ÅDT. Trafikkmengden på 109-veien er til sammenligning 24000 ÅDT. Rådalsveien forbi eiendommen er 4000 ÅDT. Trafikkløsninger og trafiksikkerhet vil vurderes gjennom planarbeidet. Som følge av prosjektets størrelse vil det etter kommuneplanens arealdel også stilles krav om en mobilitetsplan.

i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Som en del av planarbeidet vil det utarbeides en ROS-analyse for å avdekke om det det er forbundet risiko med en utbygging, eller om sårbare forhold berøres. ROS analyse vil utarbeides i henhold til DSB sin veileder og metode for risiko og sårbarhetsanalyse fra 2017, og følge planforslaget.

<https://www.dsbinfo.no/DSBno/2017/tema/samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging-metode-for-risiko-og-saarbarhetsanalyse/>

Det er gjort søk i tilgjengelige kilder for å avdekke om det er forhold som gjør området uegnet for utbygging.

- Det er ikke registrert grunnforurensning i området, og det er ikke kjennskap til at det har foregått forurensende aktivitet på eiendommen. Tidligere virksomhet kan allikevel ha rommet funksjoner som har forårsaket grunnforurensning. På en annen side består det meste av arealet av fast fjell som ikke har absorbert eventuell forurensing. Forholdet til grunnforurensning vil vurderes gjennom planarbeidet.
- I løsmassekart som er tilgjengelig på NGU sine nettsider vises området som fast fjell. Det kan være usikkerhet knyttet til disse kartene, og forholdene på stedet tilsier at det er innslag med dypere løsmasser i de østre delene av planområdet. Ved befaring er det påvist fast fjell rundt hele det aktuelle byggeområdet. Forholdet til grunnforhold vil vurderes nøye i det videre planarbeidet.
- Det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor kvartalet, i form av skålgroper. Disse vil ivaretas.
- Det er ikke registrert sårbar natur eller uønskede arter innenfor planområdet. Det vil gjøres supplerende registreringer. Håndtering av eventuelt uønskede artene vil utredes gjennom planutarbeidelsen.
- Deler av området ligger i gul og rød støysone. I forbindelse med planarbeidet vil det gjøres støyberegninger. Beregningene vil legges til grunn for utformingen av boligene og utemiljøet. Planen vil stille krav til eventuelle avbøtende tiltak iht. T-1442/2021, både når det gjelder anleggsfasen og for det kommende boligprosjektet.
- Eksisterende avkjørsler vil modifiseres gjennom planutarbeidelsen. Dimensjonering og plassering av veiforholdene vil dimensjoneres mht. antall boenheter de skal betjene og trafikkmengden på stedet.
- Det er ikke opparbeidet mulighet for å krysse Rådalsveien. Det vil være enkelt å legge til rette for en fotgjengerovergang eller tilrettelagt kryssing, i retning mot skolen. Mulighetene for dette vil utredes gjennom planarbeidet, i samarbeid med Fredrikstad kommune.

Det er ellers ikke gjort registreringer av forhold i området som bør utredes videre.

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.

Berørte grunneiere og tilstøtende naboer, eventuelle velforeninger og lokalsamfunnsutvalg vil varsles ved planoppstart. Hvem dette omfatter vil avgjøres etter oppstartsmøte i plansak, da endelig varslet plangrense er fastsatt.

k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Varsel av oppstart av planarbeid vil annonseres i Fredriksstad blad og på kommunens nettside. Hjemmelshavere og berørte myndigheter og interessenter vil varsles pr. brev.

I det videre planarbeidet kan det være aktuelt å arrangere medvirkningsmøter med berørte naboer og andre interessenter. Det vil spesielt være nyttig å involvere barn og unge for å kartlegge ønsker og behov i forbindelse med utformingen av nærmiljøparken. I den forbindelse vil f.eks. FAU og elevråd ved Hauge skole kontaktes. Hauge lokalsamfunnsutvalg vil gis anledning til å medvirke i planprosessen.

Videre opplegg for medvirkning avklares endelig i oppstartsmøtet.

l. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU) forutsettes det at spørsmålet om reguleringsplanen er KU-pliktig, skal avklares før varsel om planoppstart.

Tiltakene planen åpner for er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854), og vurderes ikke å utløse krav om KU:

Forskriftens § 6, «Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften» I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i «vedlegg I» alltid konsekvensutredes i medhold av et planprogram.

Forskriftens § 8, «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»: I henhold til forskriftens § 8 a skal reguleringsplaner som inngår i vedlegg II, vurderes etter forskriftens § 10.

Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes hverken av vedlegg I eller II, og det utløses derfor ikke krav om KU etter §§ 6 og 8.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oppstartsmøte regulering
- referat

**Detaljreguleringsplan
for
Rådalsveien 5**



Referatets innhold

1. [Generelle opplysninger](#)
2. [Kort presentasjon av planen](#)
3. [Tidligere vedtak i saken](#)
4. [Planavgrensning](#)
5. [Eiendomsforhold](#)
6. [Eksisterende arealbruk innenfor planområdet](#)
7. [Omkringliggende bebyggelse og landskap](#)
8. [Overordnede føringer](#)
 - 8.1 Planstatus
 - 8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer
 - 8.3 Rapporter og veiledere
9. [Avklaring av konsekvensutredning](#)
10. [Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering](#)
11. [Åpenhet og medvirkning](#)
12. [Samarbeid og koordinering](#)
13. [Oppstartsmøte - avklaringer og drøfting](#)
14. [Gjennomføring](#)
15. [Oppsummering](#)
16. [Komplett planforslag - innhold og materiell](#)
17. [Fremdrift](#)
18. [Gebyr](#)
19. [Bekreftelser](#)



1. Generelle opplysninger

Arbeidstittel: Reguleringsplan for Rådalsveien 5		
Plantype:		
☐	Områdereguleringsplan	
☒	Detaljreguleringsplan	
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 733/54, 734/3, 734/83 og 726/140, 726/160, del av 733/71, del av 737/275, 737/358, og del av 737/66.		
Plankonsulent: Stenseth Grimsrud arkitekter AS, Ingrid Evenstad Dahl / Jon Rongen		
Adresse: Strandstredet 1, 1767 HALDEN		
E-post: ingrid.dahl@sgarkitekter.no Jon.rongen@sgarkitekter.no		
Tlf: Ingrid: 480 76 275 Jon: 913 11 275.		
Forslagsstiller: Saxegård Eiendom AS, org.nr. 979 932 103		
Fakturaadresse: c/o Ketil Saxegård Vikersund, 1684 Vesterøy		
Nasjonal planID:	3107 1236	
Kommunens saksbehandler: Jonny Iversen		
Tlf: 69305592		
E-post: joyive@fredrikstad.kommune.no		
Møtested: Rådhuset		Møtedato: 03.04.2025
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Ketil Saxegård og Vidar Saxegård, Saxegård Eiendom AS.		
Fra plankonsulent: Jon Rongen, Stenseth Grimsrud arkitekter AS.		
Fra kommunen: Jonny Iversen, Øivind Juel Kristiansen		
Andre:		
Referent: Øivind Juel Kristiansen		
Dato for godkjent referat:		
Skal godkjennes av: Kommunen og forslagstiller		



2. Kort presentasjon av prosjekt

Beskriv kort prosjektet og hensikten med planarbeidet.

Hovedintensjonen med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av boligbebyggelsen i området gjennom å transformere Rådalsveien 5, et delvis nedlagt og forfallent næringsområde, til boligbebyggelse.

Det er gjennomført en mulighetsstudie som viser at det kan være mulig å legge til rette for rundt 140 nye boenheter, i en variasjon av rekkehusbebyggelse og lave blokker. Omfanget av utbyggingen og det endelige antallet mulige boenheter og type bebyggelse vil utredes gjennom planprosessen. Det legges også opp til at mye av arealet bevares som grønnstruktur. Det kan også være aktuelt å *vurdere* å legge inn enkelte næringsfunksjoner langs gateløpet.



Figur 1. En foreløpig skisse er utarbeidet i forbindelse med mulighetsstudie. Skissen viser 67 rekkehusleiligheter «R» (oransje) og 72 leiligheter «L» (rød). Illustrasjonen viser bare et mulig prinsipp, og ingen reell utbygging. En konkretisering av både omfang og bygningsplassering vil måtte gjøres gjennom planprosessen.



3. Tidligere vedtak i saken

Er det gjort tidligere vedtak (politisk behandling av planinitiativ, byggesak, temaplan etc.) i saken?

Ja: ☒

Nei: ☐

Hvis ja, beskriv:

Planinitiativ ble behandlet politisk i planutvalgsmøte 27.02.2025, sak 06/2025. Nedenfor vises administrasjonens forslag til vedtak, samt planutvalgets endelige behandling:

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planinitiativ for Rådalsveien 5 stoppes med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-8,

andre ledd.

Planutvalgets behandling 27.02.2025:

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

- 1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Rådalsveien 5.*
 - 2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:*
- Et fremtidig planforslag må innta et rekkefølgekrav som sikrer at utbygging og brukstillatelse ikke blir tillatt før tilstrekkelig skolekapasitet kan dokumenteres.*
 - Forslagstiller sørger for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, barn og unge, velforeninger og interessegrupper.*

Votering:

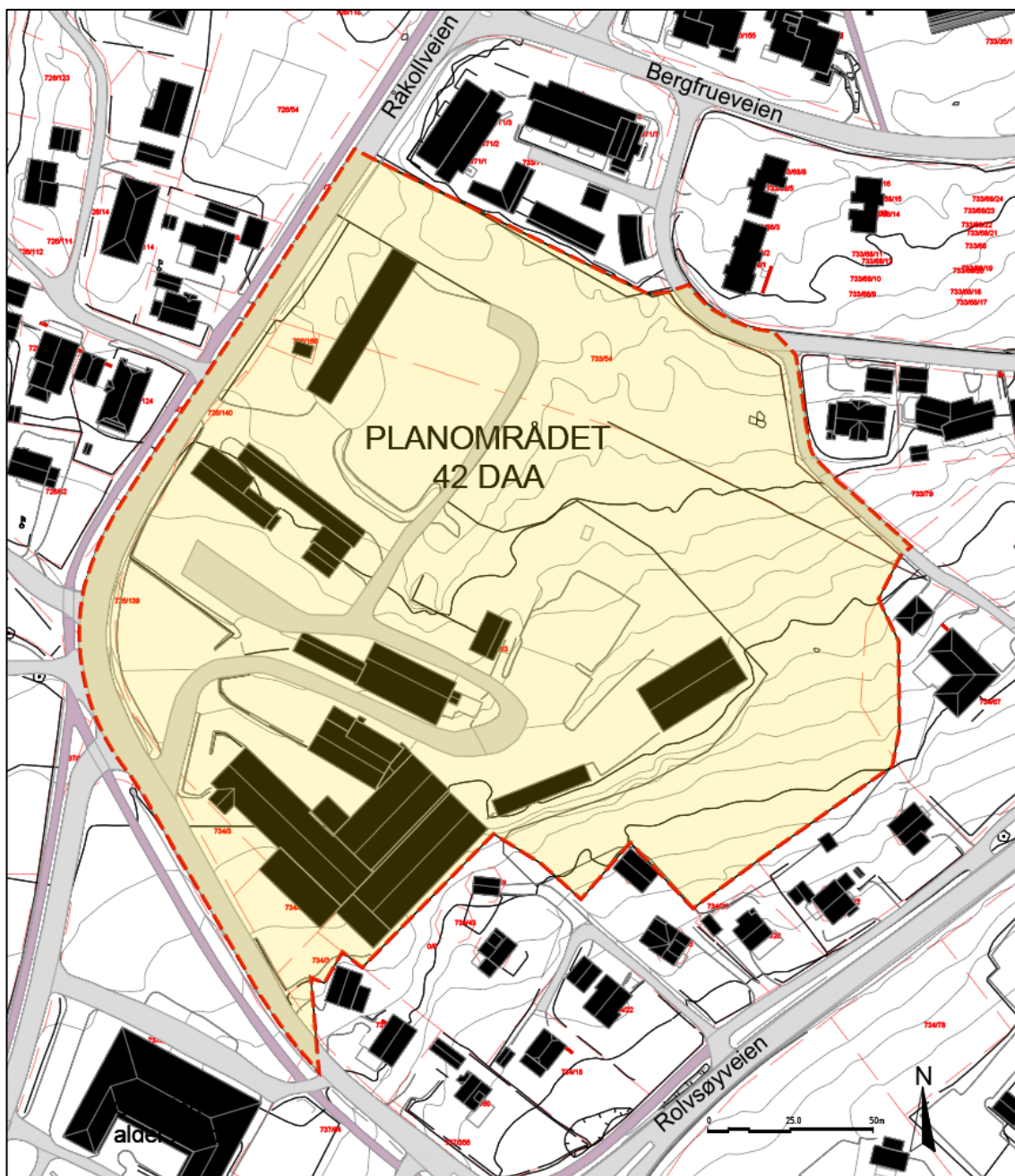
Forslag fremmet av Ken Falleth (FrP) ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt



4. Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning:



Figur 2. Avgrensning av planområdet vist med rød stiplet linje. Den foreslåtte plangrensen er delvis satt i tråd med eiendomsgrensene i området. I tillegg er veiarealer i Rådalsveien og Bergfrulia tatt med. Avgrensningen er omtrentlig og foreløpig, og vil avklares nærmere før varsel av oppstart av planarbeid. Planområdet vil kunne reduseres gjennom planprosessen.

Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen.

Kommentar fra kommunen: Planområdet utvides slik at man tar med arealer for evt. gang-/sykkelvei/fortau langs østsiden av Rådalsveien helt fra Bergfrueveien ned til fylkesvei 109.



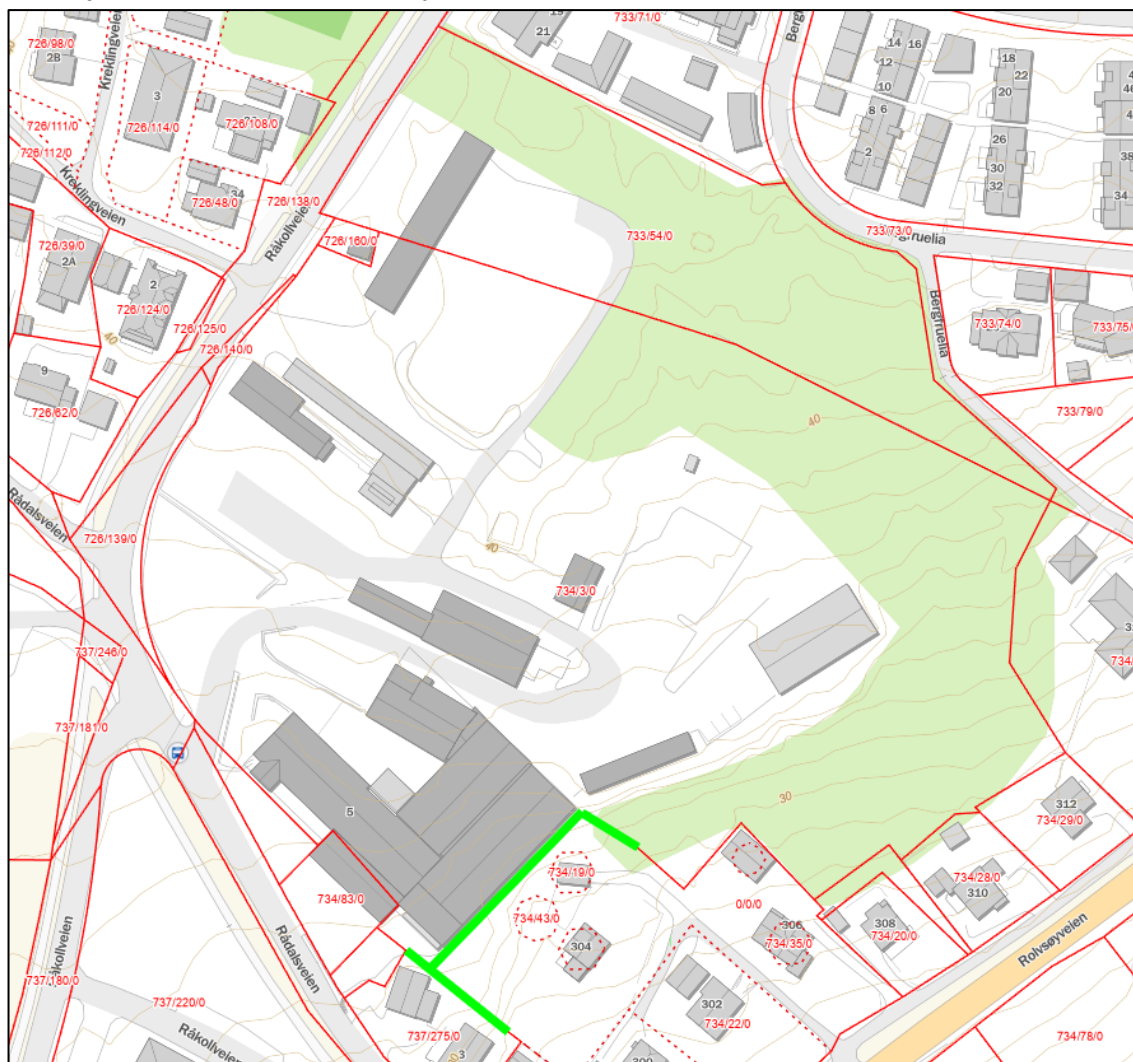
Som et resultat av planutarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning.

5. Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

Det varslede planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 726/138, 139, 140, 160. Gnr./bnr. 733/54, 73, Gnr./bnr. 734/3, 83, Gnr./bnr. 737/84, 246 og Gnr./bnr. 0/0, del av 733/71, del av 737/275, 737/358, og del av 737/66.

Med unntak av enkelte usikre grenser er eiendomssituasjonen i området avklart. De usikre grensene er markert med grønn linje i kartet ovenfor, og må avklares og måles opp før vedtak av planen. Eiendomsgrensene mot Råkollveien og Rådalsveien vil kunne justeres ihht. eventuelle nye veiformål.



Figur 3. Kartet viser eiendomssituasjonen i området. Usikre grenser markert med grønt.

- ☒ Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.
 - ☒ Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet
- Hvis nei, beskriv:

Det meste av planområdet eies av forslagsstiller. Veiarealene er offentlige, og kommunen kjenner til planarbeidet.



Endelig utforming av planforslag for de aktuelle eiendommene vil utredes gjennom prosessen.

☒ Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

- Bestemmelse om veg: 734/18 og 19. (Disse har i dag adkomst fra Rolvsøyveien)
- Kraftlinje, Hafslund
- Leie av næringslokale

☐ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

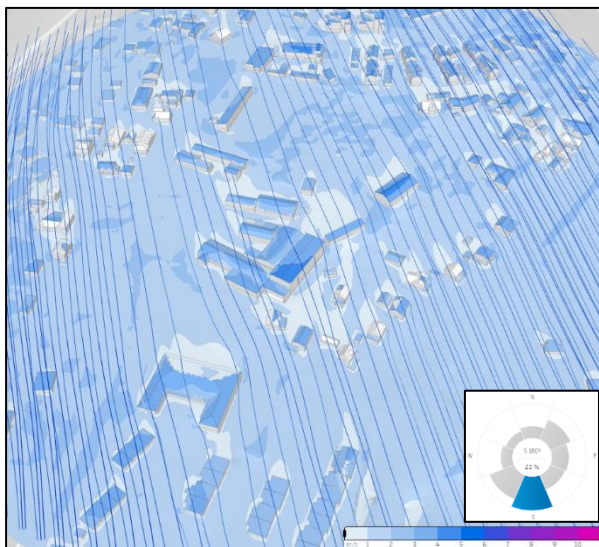
6. Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Beskriv kort eksisterende arealbruk og forhold innenfor planområdet. Aktuelle temaer kan være: vegetasjon, landskap, bebyggelse, infrastruktur, grunnforhold, overvann, sol og vind, støy, kulturmiljø, naturverdier og eventuelt annet relevant.

Landskap, sol og vind

Området stiger slakt fra sørvest mot nordøst, noe som gir svært gode solforhold. Det vil være en målsetting å utnytte og videreføre denne kvaliteten ved at bebyggelsen trappes i landskapet. Samtidig vil høydeforskjellen i sør kunne utnyttes for en P-kjeller. Gjennom planprosessen vil det gjøres solstudier, utarbeides snitt og visualiseringer som viser prosjektets virkning på omgivelsene.

Rådende vindretning er fra sør – sørvest. En enkel vindsimulering viser at området har gode klimatiske forhold i dagens situasjon. Simuleringen er gjort med eksisterende bygninger, men uten vegetasjon. Vegetasjonen bedrer lokalklimaet ytterligere.



Figur 4. En enkel vindanalyse viser at femherseknde vind kommer fra sør - sørvest. Området er lite vindutsatt, med et godt utgangspunkt for å danne et godt lokalklima.

Dagens bebyggelse

Planområdet er i dag delvis bebygd med lager-, produksjons-, og salgslokaler, totalt ca. 5200 m² tilsvarende ca. 14% BYA. Deler av den bestående bebyggelsen rommer i dag byggevarekjeden «Byggmakker», mens andre deler av bebyggelsen ikke er i bruk. Det er i tillegg lagt til rette for utendørs lagring, parkering og manøvreringsarealer. Disse arealene er asfaltert eller opparbeidet med grus. Deler av planområdet er også ubebygd og delvis skogkledt. Området bærer preg av å ligge brakk.

Vegetasjon



De nordre delene av planområdet er bestått av mye fast fjell som stedvis er dekket med et skrint jordlag der det vokser furu. I skråningen mot sydøst er jordlaget tykkere, og det vokser mer løvtrær (osp, eik, bjørk i tillegg til noe gran).



Figur 5. Flyfoto fra 2024, som viser vegetasjon i området. Plangrensen vist med svart.

Infrastruktur

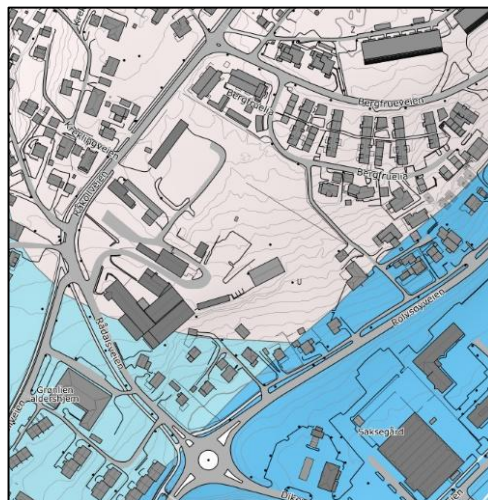
Planområdet er tilknyttet eksisterende kommunal adkomstvei, Rådalsveien/Råkollveien, med tilhørende gangvei. Det vil etableres en transformatorstasjon innenfor planområdet, langs Råkollveien, og det er lagt fiberkabel i Råkollveien.

Kapasitet på vann og avløp er ikke undersøkt. Forholdet til vannforsyning vil undersøkes tidlig i prosessen for å sikre at det er tilstrekkelig kapasitet på f.eks. brannvann. Avløpssituasjonen er for tiden uheldig pga. manglende rensekapasitet, men kommunen er i ferd med å bedre kapasiteten og tilrettelegge for nitrogenrensing.

Grunnforhold



Det aller meste av planområdet ligger på fast fjell. I løsmassekart over området er områdene langs Rådalsveien vist med «hav-, fjord- og strandavsetning med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen», mens de laveliggende områdene mot Rolvsøyveien, rett sørøst for planområdet, er vist som «hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet». Rolvsøyveien



Figur 6. Utsnitt av løsmassekart (NGU). Rosa viser fast fjell, mens lyseblått og mørkeblått viser havavsetninger av varierende tykkelse. Avgrensningene i kartet er omtrentlig.

ligger innenfor en aktsomhetssone for kvikkleire, mens selve planområdet ligger utenfor sonen. Ved befaring i området, er det påvist fjell i dagen flere steder innenfor området vist med havavsetninger.

Fjellet i området består av granittiske bergarter, som vil kunne avgi radongass.

Det er ikke registrert grunnforurensning i området, og en kjenner ikke til at det har foregått potensielt forurensende virksomhet som f.eks. å impregnere trevirke. Evt. forurensning i grunnen må avklares gjennom planarbeidet.

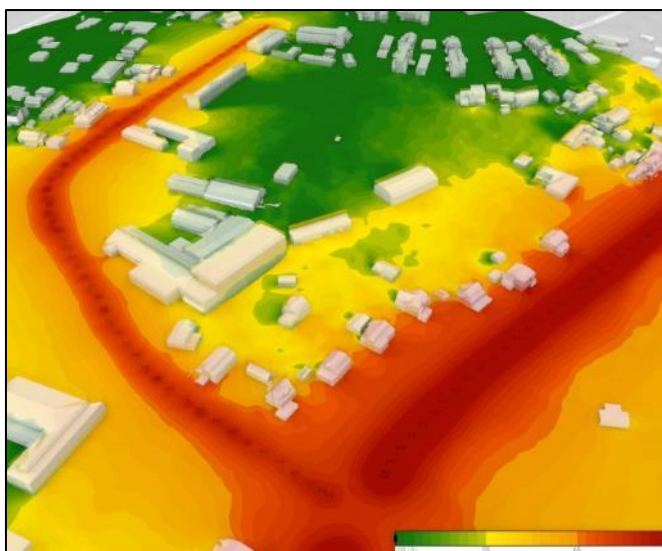
Overvann

Området ligger opp mot en høyde mellom to lavbrekk i det store landskapsbildet (Rådalen og Dikeveien), og utenfor aktsomhetsområde for flom. Det er opparbeidet overvannsanlegg i Rådalsveien.

Deler av selve planområdet er i dag opparbeidet med harde flater, som asfalt og takflater, noe som bidrar til en rask avrenning. Det er også mye fast fjell i område som heller ikke vil forsinke avrenningen i særlig grad.

Støy

Deler av området er utsatt for trafikkstøy i dag. På grunn av topografien og bebyggelsen, er de aktuelle byggeområdene i all hovedsak støyfrie i dag. Det må påregnes behov for avbøtende tiltak mot Rådalsveien og Råkollen.



Figur 7. Enkel støyberegning som viser at deler av det aktuelle byggeområdet ligger i gul støysone (55 - 65 Lden) for trafikkstøy.



Kulturmiljø,

Som en del av planarbeidet vil det vurderes å bevare elementer fra den bestående bebyggelsen, som en identitetsbærer.

Det er registrert automatisk fredete kulturminner (skålgroper) innenfor den østre delen av området. Skålgropene og tilleggende arealer vil reguleres til grønnstruktur, og gis et vern gjennom planen

Enkelte av bolighusene sør for planområdet er SEFRAK-registrert.

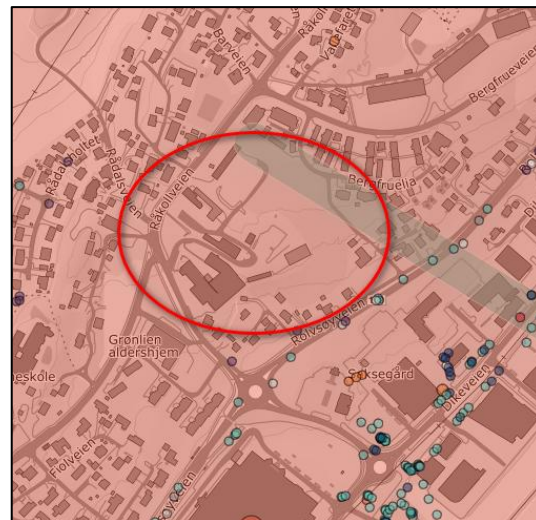


Figur 8. Kartet viser registrering av skålgrop øst i området.

Naturverdier og eventuelt annet relevant

Det er ikke registrert natur innenfor området som har verdi ut fra et vernespekt. Det vil gjøres supplerende undersøkelser for å se om det f.eks. finnes uønskede arter innenfor området.

Figur 9. Utklipp fra "Artsdatabanken". Det er ikke registrert observasjoner av arter innenfor selve planområdet, men hele området er (sammen med store deler av kommunen) merket som leveområde for fiskeørn. Det er også registrert et rådyrtråkk i området.



7. Omkringliggende bebyggelse og landskap

Beskriv kort forholdene rundt planområdet. Omkringliggende bebyggelse, landskap, infrastruktur, byrom, kulturmiljø, naturverdier eventuelt annet relevant.



Planområdet ligger langs hovedveien mellom Sarpsborg og Fredrikstad (FV109), og innenfor tettstedsgrensen slik denne er definert og kartlagt av SSB. Beliggenheten gir gode kommunikasjonsmuligheter med en reiseavstand på 6,5 km til Fredrikstad sentrum eller 9 km til Sarpsborg sentrum. Planområdet ligger i gangavstand til Dikeveien handelsområde, skoler og en rekke arbeidsplasser, og har slik sett ikke en bilbasert lokalisering.

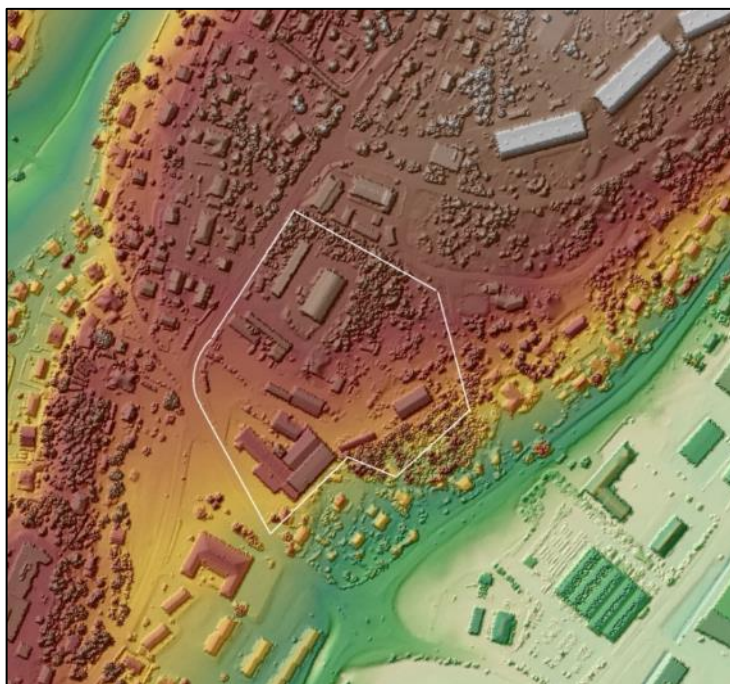


Figur 10. Utsnitt av kart som viser tettstedsgrensen (SSB). Planområdet vist med rødt punkt.

Planområdet ligger i nedre del av en høyde som strekker seg slakt opp mot ca. 60 m o. h. Landskapsrommet som omgir høyden ligger rundt 20 m o. h. Rolvsøyveien ligger rundt 25 m o. h. Selve byggeområdet strekker seg fra rundt 30 m o. h. opp til ca. 43 m o. h.

Høydeforskjellene i det store landskapsbildet er relativt små, og planområdet inngår ikke i noen framtreddende landskapssilhuett.

Figur 11. Utsnitt av "høydedata", der det grønne viser lavt liggende områder, og rødbrun viser høytliggende områder. Forenklet plangrense vist med hvit linje. Kilde: Høydedata.no





Planområdet er avgrenset av eksisterende småhusbebyggelse på romslige eneboligtomter mot sørøst/øst, langs Rolvsøyveien. Denne bebyggelsen ble oppført i løpet av siste halvdel av 1900-tallet. Nordvest for planområdet er det de senere årene oppført mer konsentrert bebyggelse i Bergfrueveien/Bergfruelia. Mot vest og sør avgrenses planområdet naturlig av Råkollveien og Rådalsveien. Områdene nordvest for Råkollveien er bebygget med eneboligbebyggelse fra 1900-tallet. Øst for Rolvsøyveien ligger næringsområdene med



Figur 12. Planområdet i dag, sett fra nord. Planområdet er omkranset av vei og eksisterende boligbebyggelse.

bygninger i en større skala.

8. Overordnede føringer

8.1 Planstatus

Regional planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Fylkesplan for Østfold	Ligger innenfor tettstedsgrensen.
☐ Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
☐ Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettsider	

Kommunal planstatus

Planstrategi 2024 - 0227 vedtatt 14.06.2024 kan også få betydning i løpet av planprosessen. Blant annet skal følgende planer rulleres:



Kommuneplanens samfunnsdel (med arealstrategi) innen 2026
Kommunedelplan overvann innen 2026
Kommunedelplan idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka innen 2026
Kommunedelplan kultur innen 2026
Kommunedelplan naturmangfold innen 2026
Kommunedelplan oppvekst innen 2026

Se planstrategien for flere aktuelle planer som skal utarbeides innen ulike frister.

Nåværende aktuelle planer:

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
☒ Kommuneplanens arealdel	Området er avsatt som «nåværende bebyggelse og anlegg» i kommuneplanens arealdel 2023 - 2035. Kulturminne i øst er underlagt hensynssone H730
☒ Kommuneplanens samfunnsdel	Legges til grunn
☒ Kommunedelplan for klima og energi	Vil omtales og vurderes gjennom planutarbeidelsen
☐ Kommunedelplan for kultur	
☐ Kommunedelplan for landbruk	
☒ Sykkelhovedplan for Fredrikstad	Sykkelvei i KP følger Rolvsøyveien
☒ Trafikksikkerhetsplan	Legges til grunn for planen
☒ Overvannsrammeplan	Legges til grunn for planen
☒ Kommunedelplan for naturmangfold	Legges til grunn for planen
☒ Kommunedelplan for Aktive Liv	Denne planen sjekkes ut for evt. relevans i fht. dette planarbeidet.
☐ Kommunedelplan for InterCity Haug – Seut, vedtatt 29.04.2021	-
☒ Planstrategi, vedtatt 14.06.2024	Følges opp

Reguleringsplaner og annen planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
☒ Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Gjeldende reguleringsplan for området, «Vallefjellet Øst –



	<i>Saxegård», Planid. 237, vedtatt 23.10.1986, viser området som «industri». Tilgrensende boligområder er regulert med boligformål.</i> Reguleringsplanen er ikke i motstrid med arealdelen, og er derfor bindende for arealbruken i dag.
☒ Tilliggende reguleringsplaner	<i>«Vallefjellet syd», Planid. 76, vedtatt 04.02.1975, regulerer gang-, og sykkelvei vest for Råkollveien. Planen er realisert.</i>
☒ Andre planer/vedtak	<i>«Omregulering for del av Vallefjellet Øst – Saxegård», vedtatt 09.02.2012 (Planid: 1022)</i> <i>«FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken-Rolvsøysund», vedtatt 15.06.2023, (Planid: 1112) ligger sørøst for planområdet, men vil trolig ikke dele grense med planområdet.</i>
☒ Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	Ja, det kan bli vedtatt planer jf. planstrategien som kan påvirke planarbeidet.



8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer

<i>Merk aktuelle planretningslinjer</i>	<i>Kommentar</i>
☒ 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Legges til grunn for planen NB: ny versjon – 2025
☐ 2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	-
☒ 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	Legges til grunn for planen NB: ny versjon - 2025
☒ 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Legges til grunn for planen. Det vil legges opp til aktiv medvirkning.
☐ 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	-

8.3 Rapporter og veiledere

Lokale rapporter og veiledere

<i>Merk aktuelle rapporter og veiledere</i>	<i>Kommentar</i>
☐ Gågatereglement	
☒ Lokalsamfunnsrapporter	Gjennomgås
☒ Veinorm for Fredrikstad kommune	Legges til grunn for planen, sammen med sykkelhovedplan.
☒ Renovasjonsveileder	Det utarbeides en renovasjonsteknisk plan.
☒ Brann teknisk veileder	Inngår i valg av løsning.
☒ Handlingsplan mot fremmede arter i Fredrikstad 2022-2028	Det er ikke registrert fremmedarter i området. Det vil gjøres registreringer i området, som en del av planprosessen.
☒ Normal for utomhusanlegg	Legges til grunn i planarbeidet.



Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

9. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Kommentar

☐ Tiltaket krever konsekvensutredning	
☒ Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I eller II, og det utløses derfor ikke krav om KU etter §§ 6 og 8.

Tiltakene planen åpner for er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854), og vurderes ikke å utløse krav om KU:

Forskriftens § 6, «Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften»

I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i «vedlegg I» alltid konsekvensutredes i medhold av et planprogram.

Forskriftens § 8, «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»:

I henhold til forskriftens § 8 a skal reguleringsplaner som inngår i vedlegg II, vurderes etter forskriftens § 10.

Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I eller II, og det utløses derfor ikke krav om KU etter §§ 6 og 8, eller en nærmere vurdering etter forskriftens § 10.

Kommentar fra kommunen: Det er noe usikkerhet rundt spørsmålet om konsekvensutredning, men kommunen støtter så langt den konklusjonen som er trukket. Det kan komme innspill fra regionale myndigheter vedrørende krav om konsekvensutredning i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet.



10. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl. Aktuelle deler av innspill gitt ved behandling av planinitiativet i kommunens interne høringsgruppe er gjengitt i tabellen under «kommunens kommentar».

Kommentar fra kommunen: Innspillene fra internhøringsgruppe og arkitektgruppen ettersendes og må legges til grunn for planarbeidet.

Følgende tema må belyses av plankonsulent

Merk aktuelle planfaglige tema

Kommunens kommentar

Kommentar

☒ Bebyggelse <i>Typologi, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk</i>	Konkret løsning må vurderes i utarbeidelsesfasen. Uttalelser fra intern arkitektgruppe ettersendes.	Det er gjort en foreløpig mulighetsstudie som redegjør for en mulig framtidig arealutnyttelse som omfatter rundt 140 boenheter. Mulighetsstudien legger opp til rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer rundt felles tun i de høyestliggende delene nord i planområdet. I sør, der terrenget faller, legges det opp til leilighetsbebyggelse i 3-4 etasjer over P-kjeller. Høydene det her er snakk om, vil ikke avvike særlig fra dagens bebyggelse i området. Se også figur 1. Sentralt i området vil det legges inn en kvartalslekeplass som knyttes mot et stort grøntområde nord for bebyggelsen. Byggeområdet vil framstå som en enhet. I planarbeidet vil det legges vekt på å sikre en estetisk helhet over utbygging.
☒ Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>	Her må man følge reglene i KPA når det gjelder størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealer/arealer for lek. Nærmiljøpark forutsettes løst innenfor planområdet. Se innspillet fra parkavdelingen (referat fra internhøringsgruppen). Nærmiljøparken bør eies av kommunen.	Med 140 boenheter vil kravet til MUA etter arealdelens § 12.1 (80 kvm pr. boenhet) bli 11200 kvm. Retningslinjen krever at minst 40 kvm skal være offentlig tilgjengelig. I skisseprosjektet har hver rekkehusenhet et privat MUA på 24 kvm, noe som utgjør 1608 kvm. I tillegg kommer MUA ved leilighetene. Det er vist felles MUA på 3000 kvm og en kvartalslekeplass på 1330 kvm. I tillegg er det vist grønnstruktur på rundt 7000 kvm i de flateste områdene av skogen. Totalt, rundt 13000 kvm MUA.



		Mye av det eksisterende grøntdraget vil bevares. Her er det store åpne områder og åpen skog som innbyr til uteopphold og frilek. Det legges opp til at bebyggelsen formes rundt tun som er egnet for felles uteopphold. Det vil i tillegg legges inn en kvartalslekeplass. Det finnes en eksisterende balløkke i kommunalt eie rett vest for Råkkollveien. Denne vil kunne opprustes og fungere som nærmiljøpark, eventuelt med kvartalslekeplass. Uteanlegget ved Hauge skole er også et naturlig samlingspunkt som kan fungere som nærmiljøpark. Det vil legges til rette for snarveier gjennom grønnstrukturen, fra Bergfruveien, mot skolen i vest eller nærmiljøparken i nord.
☒ Barn og unges interesser <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>	Det vises til referat fra internhøringsgruppen og uttalelse der fra barn- og unges representant.	Barn og unge vil gis anledning til å medvirke i planprosessen slik at de kan fremme innspill til planarbeidet mht. utforming av kvartalslekeplass og nærmiljøpark.
☒ Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		Krav følger av gjeldende TEK. Planen vil redegjøre for hvordan kravene ivaretas. Arealdelen har også en retningslinje om at...: <i>«Minst 50 prosent av alle nye boenheter skal være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan».</i>
☒ Mobilitet <i>Kjøreveg, kollektivtilgjengelighet, sykkel og gange, bil- og sykkelparkering, varemottak, tungtransport</i>	Se innspill fra internhøringsgruppen når det gjelder kjøreveger, g-/s-vei/fortau.	Beskrivelse av mobilitet inngår i planbeskrivelsen, og vil synliggjøres i plankartet. Ihht. Krav i arealdelen, vil det utarbeides en egen mobilitetsplan som vil følge saken som et eget vedlegg.
☒ Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Se innspill fra internhøringsgruppen når det gjelder teknisk infrastruktur.	Energi: Norgesnett har konsesjon på EL i området. Det ligger en trafo inne i området. Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, som her er avgrenset av Rolvsøyveien. VA:



		Det vil utredes om eksisterende VA-anlegg kan brukes med tanke på både overvannshåndtering, spillvann og vannforsyning. Om nødvendig vil det prosjekteres supplerende løsninger. Kapasitet på brannvann vil også vurderes. Det utarbeides en egen plan for overvannshåndtering. Renovasjon: Det utarbeides en renovasjonsteknisk plan. En nedgravd løsning er å foretrekke.
☒ Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>	Barne- og ungdomsskolen i området har for tiden ikke ledig kapasitet. Se i denne sammenhengen vedtaket ved politisk behandling av planinitiativet vedr. rekkefølgebestemmelse.	Skole: Oppfyltingsgraden ved Hauge skole er i dag 104%, mens den er 73% ved Rekustad skole og 82% ved Nøkleby skole. Haugåsen ungdomsskole er 99%. Planområdet ligger i Hauge skolekrets, og ganske nær skolen. Forholdet til skolestruktur og kapasitet vil beskrives i planforslaget. Det foreslås å sette inn rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet.
☒ Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Miljøfaglige tema må utredes, særlig gjelder dette støypåvirkning.	Det vil gjøres en ROS-analyse ihht. DBS's veileder. Forhold som ser ut til å måtte utredes særskilt, er så langt trafikkstøy. Støy i anleggsperioden er også et tema som må vurderes gjennom planprosessen. I tillegg må det vurderes om det må gjøres geotekniske undersøkelser og miljøtekniske grunnundersøkelser.
☒ Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>	Overvannsrammeplanen legges til grunn. Se også KPA, og referat fra internhøringsgruppen.	Det vil utarbeides en overvannsrapport i henhold til krav i overvannsrammeplanen som redegjør for lokal fordrøyning, flomveier mm. Mulighetene for infiltrasjon er begrensede i området, da området består av fast fjell, eller havavsetninger som trolig er lite permeable.



		Det ligger overvannsanlegg i Rådalsveien, som til en viss grad vil håndtere overvann fra nærområdet. Tilstanden eller kapasiteten til dette anlegget er ikke kjent.
☒ Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>		Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Området vil kartlegges ytterligere gjennom befaringsfor å avdekke eventuelle sårbare eller uønskede arter.
☒ Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		Planbeskrivelsen vil inneholde snitt og visualiseringer som redegjør for landskapsvirkningen av tiltaket. Det kan være aktuelt å visualisere fjernvirkningen.
☒ Friluftsliv <i>Grønne korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>	Målpunkter i fht. friluftsområder rundt planområdet vurderes og beskrives i planarbeidet.	Grønnstruktur innenfor planområdet, og i nærområdet beskrives i planbeskrivelsen. Selve planområdet rommer en del grønnstruktur som i dag ikke er tilgjengelig fordi området er inngjerdet. Ved en realisering av planen vil denne grønnstrukturen gjøres tilgjengelig for allmennheten.
☒ Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		Det er registrert en «skålgrop» nordøst i planområdet. Denne er automatisk fredet etter kulturminneloven, og vil sammen med en sikringssone sikres med hensynssone i plankartet. Det finnes SEFRAX-registrerte bygg sørøst for planområdet. Forholdet og sammenhengene vil vurderes gjennom planarbeidet.
☒ Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klimaendringer etc.</i>	Metodikken som er beskrevet i planinitiativet anvendes ved utarbeidelsen av ROS-analysen.	Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom, men vil kunne være utsatt for «urban flom». Temaet vil utredes gjennom en overvannsplan, og prosjektet vil klimatilpasses. Øvrige forhold vil framgå av ROS-analysen.
☒ Levekår og folkehelse	Det vises her til innspill som er gitt i internhøringsgruppen. Dette må vurderes i planarbeidet.	Vil beskrives og hensyntas. Levekårsundersøkelsene vil legges til grunn for beskrivelsene.



☒ Andre relevante temaer	Funksjoner innenfor planområdet – transformasjon – må vurderes, f.eks. mulig etablering av næring i tillegg til bolig. Hva egner seg totalt sett i området?	Planområdet er avsatt til industri i gjeldende reguleringsplan. Ved en transformasjon til boligformål, vil muligheten for å etablere næring innenfor eiendommen forsvinne, med mindre det legges inn muligheten for en kombinasjon. Forholdet til næringsarealer har vært et tema i den innledende delen av planarbeidet, og vil beskrives i planbeskrivelsen.
--	---	---

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og alternativvurderinger skal dokumenteres. Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.



11. Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser), og berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Medvirkningsaktiviteter

Medvirkning skjer gjennom den formelle planprosessen ved varsel om oppstart, samt høring og offentlig ettersyn. Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å avholde medvirkningsaktiviteter utover lovens minstekrav. Forslagsstiller anbefales å gjøre seg tilgjengelig for medvirkning i oppstartsfasen.

Forslagsstiller sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter i forhold til naboer, barn og unge, og offentlige myndigheter (ikke kommunen):

Hvem:	Hvordan:	Når:
Hauge lokalsamfunnsutvalg (LSU)	Gjennom innspill/møter. Kontakt med LSU er allerede etablert, og de ønsker å uttale seg ved planoppstart og møter etter behov.	Ved oppstart av planarbeid, og i det videre planarbeidet.
Elevråd Hauge skole	Involveres ved utarbeidelse av planforslag, medvirkning knyttet til opprusting av nærmiljøpark.	Ved oppstart av planarbeid og møter etter behov.
Berørte myndigheter, grunneiere og gjenboere, samt eventuelle velforeninger.	Møter etter behov. Informasjonsmøte (nabomøte) i forbindelse med varsling av planoppstart.	Ved oppstart av planarbeid og møter etter behov

12. Samarbeid og koordinering

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid mellom plankonsulent og kommunen før endelig planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.

Møter avholdes etter behov.

Beskriv forventninger til prosess/samarbeid frem til innlevering av planforslag:

Forslagsstiller kommentar: Det har tatt svært lang tid å få behandlet et planinitiativ og forslagsstiller har fortsatt ikke mottatt noen begrunnelse for dette. Prosjektet er i praksis to år forsinket. Det forventes at denne planen ikke nedprioriteres i den videre prosessen.

Overleveringsmøte når planforslag ansees komplett for å få inn nødvendige justeringer.



13. Oppstartsmøte – avklaringer og drøfting

Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

- **Rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet** vil legge føringer for den praktiske gjennomføringen ved både salg og utbygging. Den mest konsentrerte bebyggelsen må trolig bygges ut som ett trinn pga. P-kjeller. Krav i tidligere arealplaner, er at det skal dokumenteres skolekapasitet før det gis f.eks. rammetillatelse.

Har kommunen noen konkrete ønsker om kriterier som skal legges til grunn for rekkefølgebestemmelser knyttet til skolekapasitet?

Kommunens kommentar: Det vises her til politisk vedtak ved behandling av planinitiativ og uttalelse fra internhøringsgruppen.

- **Opparbeidelse av nærmiljøpark.** Arealdelen krever en MUA på min. 80 kvm, hvorav 40 kvm bør være offentlig tilgjengelig. Videre krever arealdelen tilgang til en nærmiljøpark som bør være i kommunalt eie. Hauge barneskole ligger ca. 350 m fra planområdet og vil kunne dekke behovet for nærmiljøpark. Det finnes også en balløkke rett nordvest for planområdet som vil kunne opprustes til nærmiljøpark, selv om arealet (ca. 2420 kvm) som i dag er opparbeidet er noe mindre enn arealkravet (ca. 2500 kvm).

Det vil opparbeides kvartalslekeplass og flere felles uteoppholdsarealer i planområdet, i tillegg til at mye av grønnstrukturen bevares for frilek og uteopphold.

Hvordan ønsker kommune at krav til nærmiljøpark og offentlig tilgjengelig MUA skal løses?

Kommunens kommentar: Se uttalelse fra internhøringsgruppen - parkavdelingen.

Drøfting og avklaringer gjort i oppstartsmøte:

Oppsummerende spørsmål

Er forslagsstiller kjent med kommuneplanens bestemmelser?

☒ Ja

☐ Nei

Er det kjente avvik mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (formål, høyder, uteoppholdsareal, nærmiljøpark, parkering etc.)?

☒ Ja

☐ Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

Dersom det er kjente avvik, list opp og begrunn:

Kommuneplanen krever at det skal være tilstrekkelig skolekapasitet før en regulering igangsettes. Det kan ikke dokumenteres skolekapasitet ved Hauge skole i dag, noe som er et avvik. Forholdet til avviket vil kunne løse seg mens planarbeidet pågår gjennom demografiske endringer eller justeringer i skolestrukturen. Det forslås at skolekapasitet sikres gjennom en rekkefølgebestemmelse.

Kommunens kommentar: Det politiske vedtaket om oppstart av planarbeidet og rekkefølgebestemmelse i forhold til skolekapasitet legges til grunn.



Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer innenfor eller utenfor planområdet?

☒ Ja

☐ Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Kommunen vil kunne komme med presiseringer av rekkefølgebestemmelser ved tidspunkt for sluttbehandling av et fremtidig planforslag.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

☒ Ja

☐ Nei, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå.

14. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever

utbygging/utbedring av følgende: *Utbyggingsavtale*

Merknader

☒ Kommunaltekniske anlegg	Teknisk infrastruktur knyttet til VA og veiformål.	Omfanget og/eller behovet må vurderes gjennom planprosessen
☒ Grønn infrastruktur	Nærmiljøpark. <i>Kommunens kommentar:</i> <i>Nærmiljøpark fortusettes opparbeidet innenfor planområdet.</i>	Fasilitetene ved Hauge skole vurderes.
☒ Annen infrastruktur	NB: lokaliseringen av trafoen må også vurderes i fht. mulig fortau.	Det ligger en trafo i området, og fiberkabel i umiddelbar nærhet.

15. Oppsummering

Er det uavklarte spørsmål mellom forslagsstiller og kommunen etter drøfting?

☐ Ja ☒ Nei

Eventuelle uavklarte spørsmål:

Oppstart av planarbeidet:

☒ Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet



☐ Kommunen anbefaler *ikke* oppstart av reguleringsarbeidet

NB: det varsels samtidig arbeid med oppheving av deler av eksisterende reguleringsplan for området.

Oppstart av utbyggingsavtale

☒ Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17

Leveranser før varsel om oppstart:

Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.

Plankonsulent oversender senest 1 uke før varslingsbrev:

- Dato for planlagt kunngjøring i avisen
- SOSI-fil av varslingsområdet
- Varslingsbrev (i PDF- og Word format)
- Varslingsliste (i PDF- og Word format)
- Varslingsannonse (i PDF- og Word format)

16. Komplette planforslag – innhold og materiell

For et komplett planforslag skal planbeskrivelse og planbestemmelser utformes etter [departementets maler](#). Plankart skal utformes i henhold til [kart- og planforskriften](#).

Plankart	<u>Plankart i målestokk 1:1000</u> (.pdf-fil). Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. PDF-fila må være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk. <u>Plankart i gjeldende SOSI-versjon</u>. Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. <u>Rapportfiler fra SOSI-kontroll</u> (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format.
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format ROS-analyse
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner
Varslingsmateriale	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev



	Varslingsliste
Dokumentasjon: samråds- og medvirkningsprosess	
Liste over merknader med plankonsulents kommentar	Liste over merknader til varsel om oppstart Liste over merknader til høring og offentlig ettersyn. I word format og PDF format.
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget	
Annet materiale – foreløpig vurdering. Merk aktuelt materiale. Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	☒ Mobilitetsplan ☐ Trafikkanalyse ☒ Sol- og skyggestudier ☒ Renovasjonsteknisk plan ☒ Utomhusplan ☐ Geoteknisk vurdering ☐ Grunnforurensing ☒ Støyutredning ☐ Luftutredning Annet: Digital 3D modell av maksimal utnyttings jf. planforslaget georeferert til kommunens koordinat system Euref 89/UTM 32. (IFC-format). Geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet følger med og må legges inn i NADAG.

Informasjon – Grunnkart og matrikelopplysninger

Digitalt grunnkart: Grunnkart og plankart bestilles via Geomatikk-avdelingen, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard.

Kartgrunnlag er innkjøpt allerede.

Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere: Henvendelse til Geomatikk-avdelingen. Gnr/bnr må oppgis for de eiendommer det ønskes opplysninger om.

17. Fremdrift

Tidspunkt

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varslings (måned, år):	Q2 2025
---	---------



Dialogmøte før oversendelse av komplett planforslag (Q1-Q4, år)	Q2 2026
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen (Q1-Q4, år):	Q3-4 2026
Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når komplett planforslag foreligger.	

18. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

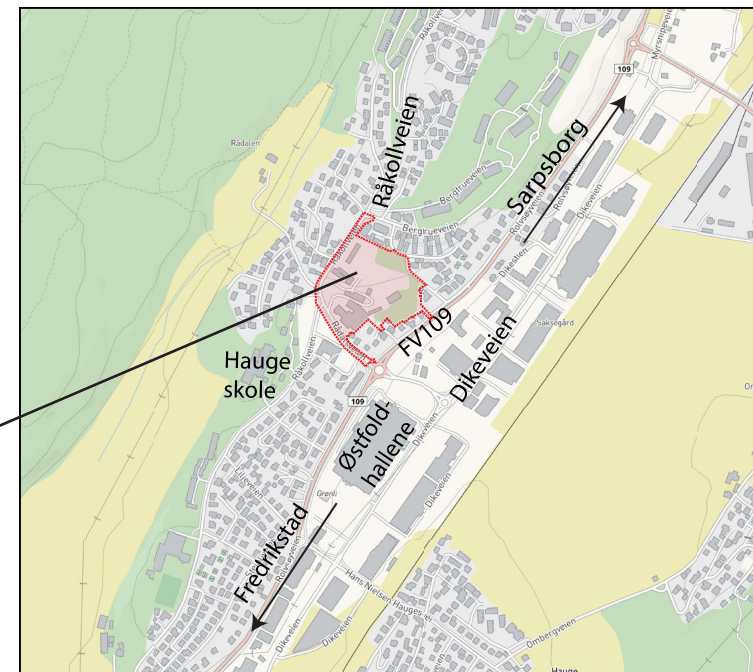
19. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Planforslaget utarbeides av fagkyndige.



- Varsel om oppstart av planarbeid - Detaljregulering for:

Rådalsveien 5

Kartvedlegg til varsel om oppstart av planarbeid.

Kartutsnittet til venstre viser foreløpig grense for planområdet. I det varslede området er det tatt inn en del ekstra areal for å sikre bl. sikt i avkjørsel, framføring av fortau og for å sikre usikre grenser. Planområdets utstrekning vil reduseres gjennom planprosessen.

- - - - - Foreslått plangrense
- — — — — Eiendomsgrenser

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1500 (A3)



Tegner: JR
Tiltakshaver: Saxegård eiendom AS
Revidert: 20.06.2025

SG & Co AS
www.sgarkitekter.no
Strandstredet 1 Verkstedsveien 10
PB 91, 1751 Halden PB 895, 1670 Kråkerøy
Telefon 69 17 63 40 Telefon 69 30 39 40

**SG
& CO**



Saksnr.: 2016/12323
Dokumentnr.: 108
Løpenr.: 205341/2025
Klassering: Måkeveien 6-10

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	25.08.2025	18/25
Eldrerådet	26.08.2025	16/25

Forslag til detaljregulering for Måkeveien 6-10, arealplanID 1200 - Kråkerøy - Høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler råd for personer med funksjonsnedsettelse og eldrerådet å fatte slikt vedtak:

1. Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å *forutsette at* universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Sammendrag

Se vedlegg.

Vedlegg

- 1 Forslag til detaljregulering for Måkeveien 6-10, arealplanID 1200, Kråkerøy - Høring og offentlig ettersyn
- 2 Saksprotokoll - planutvalgets sak 4925 - Forslag til detaljregulering for Måkeveien 6-10 - Høring og offentlig ettersyn
- 3 Oversiktskart - Måkeveien

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter til planutvalgets møte 19.6.2025 sak 49/25 (dok 102 i saksmappa)

Saksopplysninger

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.
Høringsfrist 8.9.2025.

Relevante bestemmelser

[Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](#)

Konsekvenser for sosial bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Rådene gir sin vurdering ved å avgi høringsuttalelse.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

Konklusjon

Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å *forutsette* at universell utforming ivaretas i planarbeidet.



Saksref.: 2016/12323-102

Dato: 25.06.2025

Til:

Ellen Szefer

Marit Irene Hexeberg

Vegard Stavne Anda

Råd for personer med funksjonsnedsettelse

Eldrerådet

Lokalsamfunnskoordinator

Fra:

Kommuneseekretariatet v/ Irene Lundstrøm

**Forslag til detaljregulering for Måkeveien 6-10,
arealplanID 1200, Kråkerøy
Høring og offentlig ettersyn
Forslagsstiller: Måkeveien 6-10**

Planutvalget i Fredrikstad har i møte den 19.06.2025, sak 49/25, vedtatt å sende på høring og legge ut til offentlig ettersyn ovennevnte forslag til detaljregulering i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

Planområdet ligger på Langøya på Kråkerøy, og er avgrenset av Vesterelva i vest og Måkeveien i øst. Tilstøtende områder i nord, øst og syd består av boligområder. Tomten har tidligere vært benyttet til lettindustri og lagervirksomhet.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Tomten har tidligere vært benyttet til lett industri og lagervirksomhet.

Forslagsstiller er Måkeveien 6 AS, og plankonsulent er Stenseth Grimsrud Arkitekter AS.

Utskrift av planutvalgets møtebok av 19.06.25, sak 49/25 vedlegges, videre vedlegges:

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart, datert 27.05.2025
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 27.05.2025
- 4 Planbeskrivelse, datert 27.05.2025
- 5 Sammendrag av innspill, datert 26.11.2024

Følgende fagutredninger finnes på denne lenken:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/webdocs/plan/Maakeveien/>

- Landskapsplan, datert 28.03.2025
- Oversikt uteoppholdsareal
- Skisseprosjekt, datert 28.03.2025
- Solstudier, datert 26.11.2024
- Trafikkanalyse, revidert 28.03.2025

- Renovasjonsplan for Måkeveien, revidert 11.12.2024
- Miljøgeologiske grunnundersøkelser, datert 30.04.2021
- Geoteknisk vurdering - sikkerhet mot naturpåkjenninger, datert 27.04.2021
- Vurdering Naturmangfold, datert 23.06.2021
- Støyvurdering, revidert 10.12.2024
- Branntekniske forhold, revidert 06.12.2024
- VAO premissrapport, datert 02.11.2023
- VA-plan, revidert 10.12.2024
- Rapport - medvirkning Kråkerøy ungdomsskole, datert 29.03.2022

Plandokumentene er tilgjengelig på kommunens nettside:
www.fredrikstad.kommune.no/regulering i tiden 26.06.25 til 08.09.25.

Frist for eventuelle uttalelser i saken er 08.09.25

Dersom høringsfristen ikke kan overholdes, bes dette meldt slik at eventuelle merknader ikke faller utenfor saksbehandlingen.

Kommunens saksbehandler i saken er Emilie Jenssen.



Saksnr.: 2016/12323
Dokumentnr.: 95
Løpenr.: 113903/2025
Klassering: Måkeveien 6-10

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.06.2025	49/25

Forslag til detaljregulering for Måkeveien 6-10 - arealplanID 1200 - Kråkerøy Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Måkeveien 6 AS

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til detaljregulering av Måkeveien 6-10, nasjonal arealplan-ID 3107 1200, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets vedtak 19.06.2025:

1. Forslag til detaljregulering av Måkeveien 6-10, nasjonal arealplan-ID 3107 1200, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets behandling 19.06.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift
Fredrikstad 23.06.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Emilie Jenssen
 direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om områdetransformasjon fra industri til bolig. Planområdet ligger på Langøya på Kråkerøy, og er avgrenset av Vesterelva i vest og Måkeveien i øst. Tilstøtende områder i nord, øst og syd består av boligområder. Tomten har tidligere vært benyttet til lettindustri og lagervirksomhet.

Planforslaget tilrettelegger for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i to til tre etasjer, med ca. 80 boenheter. Bygningstypologi, arkitektur og strukturering av bebyggelsen har hatt et hovedfokus i planarbeidet for å sikre best mulig stedstilpasning.

Planforslaget vil gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten, og sikrer etablering av flere grøntområder/uteoppholdsarealer, gangakser, og forbedret adkomst til naturområdet langs Vesterelva.

Planområdet ligger utenfor byområdet, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse (felt B41). I kommuneplanens bestemmelser er det stilt krav om felles planlegging (H810) for området. Den vestre delen av planområdet omfattes av hensynssone flomfare (H320), og hensynssone bevaring naturmiljø (H560).

Som følge av planlagt utbygging, vil planområdet i sin helhet bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn dagens situasjon, samt øke tilgjengeligheten for både gående og syklende i området.

Planforslaget er utarbeidet av Stenseth Grimsrud Arkitekter AS på vegne av forslagsstiller Måkeveien 6 AS.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart, datert 27.05.2025
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 27.05.2025
- 4 Planbeskrivelse, datert 27.05.2025
- 5 Sammendrag av innspill, datert 26.11.2024

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Følgende fagutredninger finnes på denne lenken:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/webdocs/plan/Maakeveien/>

- Landskapsplan, datert 28.03.2025
- Oversikt uteoppholdsareal
- Skisseprosjekt, datert 28.03.2025
- Solstudier, datert 26.11.2024
- Trafikkanalyse, revidert 28.03.2025
- Renovasjonsplan for Måkeveien, revidert 11.12.2024
- Miljøgeologiske grunnundersøkelser, datert 30.04.2021
- Geoteknisk vurdering - sikkerhet mot naturpåkjenninger, datert 27.04.2021
- Vurdering Naturmangfold, datert 23.06.2021
- Støyvurdering, revidert 10.12.2024
- Branntekniske forhold, revidert 06.12.2024
- VAO premissrapport, datert 02.11.2023
- VA-plan, revidert 10.12.2024
- Rapport - medvirkning Kråkerøy ungdomsskole, datert 29.03.2022

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2016/12323.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Tomten har tidligere vært benyttet til lett industri og lagervirksomhet.

Forslagsstiller er Måkeveien 6 AS, og plankonsulent er Stenseth Grimsrud Arkitekter AS.

Overordnet planstatus

Fylkesplan, Østfold mot 2050:

- En av målsettingene i fylkesplanen er å legge til rette for fortetting av sentrumsnære arealer fremfor å ta i bruk nye og mindre sentrale områder. Planområdet ligger innenfor arealet som i fylkesplanen er markert som «nåværende tettbebyggelse», og bygger med sin sentrale plassering opp under en av hovedmålsettingene ved fylkesplanen.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

- Planområdet ligger utenfor byområdet, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse (felt B41).
- I kommuneplanens bestemmelser er det stilt krav om felles planlegging (H810) for området.
- Den vestre delen av planområdet omfattes av hensynssone flomfare (H320), og hensynssone bevaring naturmiljø (H560).

Forhold til gjeldende reguleringsplaner:

- For planområdet er gjeldende reguleringsplan Jyteskjær (planID 61) vedtatt i 1973, som regulerer området til industri.

Tilgrensede reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Tankodden (planID 447), nordvest for planområdet, er regulert til boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.
- Reguleringsplan for Måkeveien 12 (planID 1041), nordøst for planområdet, er regulert til boligbebyggelse i form av frittliggende småhusbebyggelse og lavblokk.
- Reguleringsplan for Østsiden av Måkeveien (planID 296), øst for planområdet, er regulert til boligbebyggelse.
- Reguleringsplan for Langøya Vest (planID 548), syd for planområdet, er regulert til boligbebyggelse i form av konsentrert- og frittliggende småhusbebyggelse, og fritidsbebyggelse.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet ligger på Langøya på Kråkerøy, og er avgrenset av Vesterelva i vest og Måkeveien i øst. Tilstøtende områder i nord, øst og syd består av boligområder.

Planområdet fremstår i dag som et industriområde med tre store industribygg på relativt flate og delvis asfalterte områder, og delvis plassert på fyllinger. Næringsbyggene er bygget på 1970- og 80-tallet, og har huset ulike bedrifter gjennom årenes løp, blant annet Hamax, som la ned sin virksomhet på Kråkerøy i 2008.

Dagens industrifelter er adskilt fra hverandre med belter av stedstypisk skogsvegetasjon.

Arealet vest i planområdet skråner relativt bratt ned mot Vesterelva, og er avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel. Deler av området nærmest sjøen er registrert som lokalt viktig naturtype; rik strandskog med en ren svartordominans i tresjiktet.

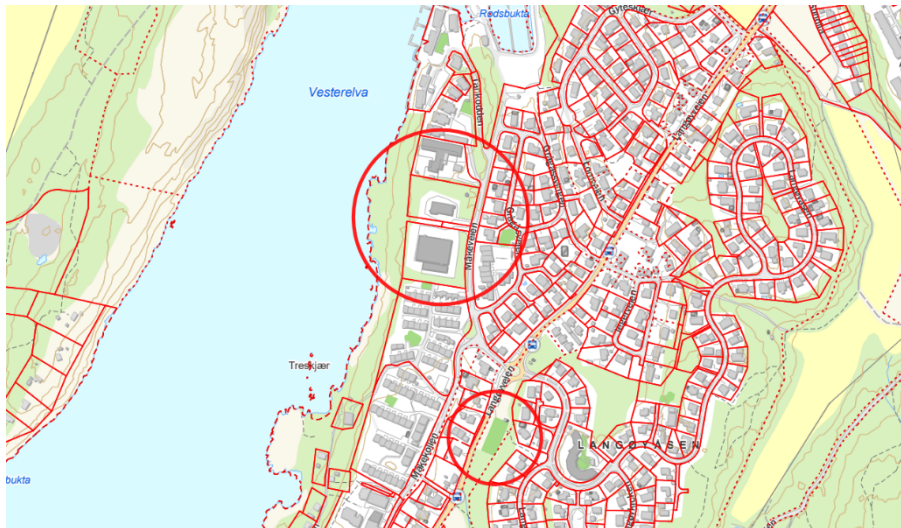
Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller ønsker å regulere området til boligbebyggelse med ca. 80 boenheter. Det legges opp til bebyggelse på mellom 2 og 3 etasjer, med en maksimal byggehøyde på 16,5 meter. Planforslaget legger opp til konsentrert småhusbebyggelse innenfor felt BK1 og BK2, og blokkbebyggelse innenfor felt BB.

Naturområdet langs Vesterelva bevares slik det fremstår i dag.

Planforslaget legger opp til at den nye bebyggelsen innenfor planområdet plasseres på dagens næringstomter, og mellom skogsdragene som i dag skiller disse.

Nærmiljøpark foreslås etablert utenfor planområdet på kommunal grunn, på området som i dag kalles Vestre Langøyåsen aktivitetspark.



Figur 1 Stor sirkel viser planområdet for Måkeveien 6-10, liten sirkel viser området for foreslått nærmiljøpark

Det tilrettelegges for fortau øst for planområdet langs Måkeveien ned til eksisterende fortau i Måkekollen.

Parkering tenkes løst både under bakken og på bakkenivå.

Reguleringsformål i planforslaget:

Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2):

Det er avsatt to felt der det tillates oppført bebyggelse med formålet konsentrert småhusbebyggelse. I illustrasjonsprosjektet som er lagt til grunn for planutarbeidelsen, er det vist 42 rekkehusboenheter av varierende størrelse og utforming. Planen krever ikke at det skal bygges et eksakt antall boenheter, men åpner i praksis for at det vil kunne oppføres om lag 40 - 50 rekkehusleiligheter.

Blokkbebyggelse (BB):

Innenfor BB tillates etablert bebyggelse for blokkbebyggelse. I illustrasjonsprosjektet som er lagt til grunn for planutarbeidelsen er det vist fire leilighetsbygg som rommer 39 leiligheter. Det vil være mulig å bygge 35 - 40 leiligheter innenfor rammene av planen.

Uteoppholdsareal (UTE):

Feltet omfatter et felles uteoppholdsareal som leder mot naturområdet o_GN1. Området er dekket av trær i dag, og skal bevares som skogsområde. Illustrasjonsplanens intensjon er at dette området bevares som i dag, og den eksisterende vegetasjonen er sikret i bestemmelsene.

Lekeplass (LEK1-2):

Feltet LEK1 omfatter et større område som tenkes delvis bevart som skog, og delvis opparbeidet til kvartalslekeplass på én dekar. Illustrasjonsplanen viser kvartalslekeplassen i sammenheng med et større grøntdrag med funksjoner for ulike aldersgrupper. Feltet LEK2 omfatter et mindre område som skal opparbeides som sandlekeplass. Det vil i tillegg opparbeides flere mindre sandlekeplasser rundt om i området.

Vei (V1-3):

Måkeveien o_V1, er en kommunal vei. Veiformålet utvides med ensidig fortau. Veien f_V2 omfatter Skarvveien, samt adkomster til boligenes parkeringer fra disse. Deler av veiarealet er i dag i kommunalt eie, men vil erverves ved en gjennomføring av planen. Alle tilknyttede boliger vil ha veirett. Veiarealet f_V3 omfatter kjørearealer i tilknytning til BK1-2 og P2-3, og er felles for bebyggelsen innenfor planområdet.

Fortau (F1-2):

Formålet omfatter framtidig offentlig fortau langs Måkeveien.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-10):

Annen veggrunn - grøntareal omfatter sidearealene til veiformålene, og vil framstå som grønne soner mellom bebyggelse og fortau/byggeområde. AVG1-10 kan brukes for blant annet snøopplag, fordrøyning av nedbør, og framføring av teknisk infrastruktur. Sidearealene til Måkeveien med tilhørende fortau vil være offentlige, mens øvrige sidearealer er felles for planområdet. Eksisterende vegetasjon rett sør for P2 skal bevares der dette er mulig.

Parkering (P1-3):

Disse feltene omfatter parkeringsplasser som disponeres av beboere i området. f_P1 er felles gjesteparkering for hele planområdet. For BB er all beboerparkering lagt i parkeringskjeller under terreng med adkomst som korresponderer med dagens adkomst til Måkeveien 10. f_P2-3 er felles parkering for BK1 og BK2. Det tillates carporter, energianlegg (trafo) og renovasjonsanlegg innenfor feltene. Energianlegg og renovasjon planlegges opparbeidet innenfor bestemmelsesområdet #20 som er plassert innenfor felt f_P2.

Naturområde (GN1-3):

Naturområdet GN1-2 omfatter et sammenhengende naturområde mellom elvekanten og byggeområdet, og er delvis underlagt hensynssone H560 for bevaring av naturmiljø. Ved en gjennomføring av planen, vil disse områdene gjøres mer tilgjengelig for allmennheten via gangakser gjennom planområdet. Tilliggende reguleringsplaner sør og nord for planområdet legger opp til at det skal opparbeides en stiforbindelse inn i området GN1. Av hensyn til naturmiljøet er ikke denne stitraseen videreført.

Naturområdet GN3 omfatter et skogkledd areal langs Måkeveien, og vil forbli et offentlig grøntområde. Under byggeperioden vil det settes opp ett sperregjerde mellom byggeområdene og GN1-3. Noe av intensjonen med å regulere arealene GN1-3 til naturområde, er å bevare den stedegne vegetasjonen, eller legge til rette for etablering av naturlig vegetasjon der dette eventuelt mangler. Samtidig tillates det tiltak som bidrar til at områdene blir brukt, som for eksempel stier, trapper og sittebenker, så lenge vegetasjonen ikke berøres.

Vegetasjonsskjerm (VS1-4):

Vegetasjonsskjerm VS1 er lokalisert mellom felt «BB» og naboeiendommen i nord. Vegetasjonsskjermene VS2-4 rommer deler av den eksisterende vegetasjonen mellom Måkeveien og byggeområdene. Vegetasjonen her skal bevares på en måte som gir en skjermende funksjon, samtidig som en del av preget i området bevares. Det tillates allikevel nødvendige tiltak, som framføring av gangarealer og infrastruktur gjennom området. Skjøtsel av vegetasjonen er også tillatt.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV):

Dette formålet omfatter Vesterelva. Det planlegges ingen tiltak i forbindelse med elva.

Hensynssone frisiktsone (HS140_1-5):

Det er regulert frisiktsone i kryssene mot Måkeveien. Disse omfatter kryss som allerede er opparbeidet, eller der siktgeometrien er noe oppdatert for å bedre sikt- eller manøvreringsforhold.

Hensynssone bevaring naturmiljø (H560):

Plankartet viser hensynssone for bevaring av naturmiljø i deler av strandsonen. Her er det ikke tillatt å gjøre noen tiltak eller fjerne vegetasjon.

Bestemmelsesområde – utforming – (#1-19):

Bestemmelsesområdene #1-19 angir tillatt maksimal mønehøyde, gesimshøyde og gesimshøyde på oppløft.

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#20):

Bestemmelsesområde #20 angir innenfor hvilket areal det kan etableres transformator og renovasjonsanlegg. Arealet ligger innenfor parkeringsplassen P2.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget legger til rette for nye boliger på en eksisterende industritomt. Området fremstår i dag som lukket og uryddig. De planlagte tiltakene vil endre området i en positiv retning, gjennom leilighetsbygg med en stedstilpasset arkitektur og skala, og forbedre adkomsten til utsikten og naturområdet langs Vesterelva.

Planområdets plassering langs Vesterelva gjør området svært synlig fra elva og fra Gressviksiden. Ny bebyggelse vil endre områdets uttrykk, som i dag består av næringsbebyggelse omkranset av boligbebyggelse.

Planforslaget er vurdert å være positivt for rekreasjonsinteressene i området. Dagens bruk gjør området uegnet for rekreasjon. Store deler av området fremstår som lukket, og naturområdet langs elva er utilgjengelig. Området er per i dag ikke opparbeidet for rekreasjon. Planforslaget sørger for nye forbindelser på tvers av planområdet ut mot elva, og sikrer en helt annen bruk av området.

Trafikkanalysen konkluderer med at planområdet med full utbygging vil kunne gi en trafikkøkning på inntil 320 bilturer/døgn langs Måkeveien. For å bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter både langs planområdet og ned til planlagt nærmiljøpark, sikrer planforslaget etablering av ensidig fortau langs vestsiden av Måkeveien ned til eksisterende fortau i Måkekollen.

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Det er konkludert med at planforslaget ikke er omfattet av forskriften.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget. Det ble registrert fem potensielle hendelser.

Radongass

Det aktuelle byggeområdet ligger i et område med granittfjell, der det skal utvises høy aktsomhet for radon. Det er en generell fare for at radongass kan trenge inn i bygninger fra berggrunnen eller tilkjørte masser. Radonforekomstene kan også opptre punktvis og være vanskelig å påvise før det bygges. Det anbefales at det legges til rette for utlufting av grunn under boliger og at radonnivået i boliger mot grunn måles etter endt bygging.

På bakgrunn av dette vil det legges radonsperre i byggene (jf. kravene i teknisk forskrift – TEK 17), og det kan være aktuelt å drenere luften under bygningene slik at grunnen ved behov vil kunne luftes.

Vindutsatt

Byggeområdene er vindutsatt fra den dominerende vindretningen fra sydvest. Bebyggelsen innenfor planen er lav (2-3 etasjer) og plassert på tvers av dominerende vindretning, og selve bebyggelsen vil dermed i liten grad danne vindtunneler.

Sydvestvinden hensyntas i utformingen av bebyggelsen, i form av levegger og skjerming av deler av uteplassene slik at det er mulig å finne steder å være ute og i le også når det blåser. Eksisterende vegetasjon innenfor naturområdet i vest skjermer også byggeområdene for vind.

Sårbar flora

Hovedverdiene innenfor planområdet ligger i naturområdet langs Vesterelva i vest. Her er det registrert naturforekomster og artsforekomster som må hensyntas.

Det planlegges ingen bebyggelse innenfor dette området. Byggeområdene er lagt til områder som i dag består av asfalterte flater, bebyggelse, og ung løvskog.

Ulykke i av-/påkjørsler/ Ulykke med gående/syklende

En trafikkøkning inn og ut av planområdet som følge av tiltaket vil medføre høyere risiko for trafikkulykker.

Antallet avkjøringer til offentlig vegnett vil være færre enn i dag, da Måkeveien 6 og 8 får samlet adkomst og dagens avkjørsel fra Måkeveien 8 saneres. Kryssutformingen i krysset Måkeveien/Skarvveien/Adkomst Måkeveien 10 vil forbedres. Det legges opp til å gjøre trafikkavviklingen så forutsigbar som mulig, og det legges opp til etablering av manglende fortau langs Måkeveien.

Det er imidlertid alltid en risiko for ulykker på områder med biltrafikk og en høy andel gående og syklende.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeid 15. januar 2021. Det ble mottatt innspill fra 18 instanser. Sammendrag av innkomne uttalelser med forslagsstillers kommentar ligger vedlagt.

Utover varsel om oppstart ble det 9. juni 2021 gjennomført medvirkningsmøte med tilstøtende sameier, naboer og andre interesserte, der prosjektet ble presentert, og naboer ble invitert til å komme med innspill. Grunnet pandemien ble dette møtet avholdt digitalt.

Medvirkning med barn og unge var noe utfordrende grunnet pandemien da det ikke var mulig å samle barn og unge. På det overnevnte møtet ble naboer spurt om hvordan barn og unge bruker planområdet i dag, og det kom frem at området ikke blir særlig brukt av barn da det er uegnet for barns lek.

Lala Tøyen AS, prosjektets landskapsarkitekt, arrangerte den 29. mars 2022 et verksted med lokale ungdomsskoleelever som basis for videre utarbeidelse av kvartalslekeplassen.

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

Rød barneskole og Rødsmyra barneskole har begge en oppfyltingsgrad på 80%. Kråkerøy ungdomsskole er derimot 106% full. Utbyggingsprosjektet vil derfor bidra til å legge press på

skolekapasiteten i lokalmiljøet. Planarbeidet ble imidlertid igangsatt i 2021. Da var kommuneplanens arealdel 2020-2032 gjeldende, og hadde følgende rekkefølgebestemmelse §4.2 skolekapasitet: *Utenfor byområdet kan ikke rammetillatelse gis til nye boenheter før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Unntatt er rammetillatelse for nye boenheter i tråd med reguleringsplan der første utlegging til offentlig ettersyn er vedtatt før arealplanen er vedtatt.*

På bakgrunn av dette har ikke planarbeidet blitt stoppet grunnet manglende skolekapasitet.

Barnehagekapasiteten i nærområdet er begrenset, men hele kommunen er opptaksområde ved søknad om barnehageplass.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

All utbygging vil kunne føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etter hvert som byen vokser.

Utbyggingsprosjektet vil legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet, og utløse behov for investeringer for å oppnå større kapasitet. Kommunen må være forberedt på investeringsbehov for å dekke skolekapasiteten i området.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Etablering av nye boliger vil kunne gi økte skatteinntekter til kommunen.

Foreslått plangrep innebærer en omdisponering av eksisterende næringsarealer. Dette er vurdert og avklart på et overordnet nivå i kommuneplanens arealdel.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Planforslaget berører ikke skog, myr eller dyrket mark. Naturområdet vest i planområdet vil bevares som det fremstår i dag med sin naturlige vegetasjon. Eksisterende trevegetasjon mellom bebyggelsen er planlagt bevart.

Utbyggingsområdet består i dag nesten utelukkende av asfalterte flater. Bevaring av eksisterende blå-grønne strukturer innenfor planområdet vil kunne ha en positiv virkning på overvannshåndtering.

Ved utbygging nært vann kan det bli konflikt mellom hekkende sjøfugl og beboere. Det bør derfor gjøres vurderinger av utforming av tak, hvor måker gjerne ønsker å hekke. Bruk av store glassfasader og andre gjennomsluktige materialer kan medføre fuglekollisjoner.

Et større antall boenheter vil bidra til økt biltrafikk. Det legges opp til en god andel sykkelparkering og mulighet for lading av elbil/elsykel for å muliggjøre at den økte trafikken i området skjer i form av bærekraftige transportmidler.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Transformasjonen av området er derfor vurdert til å være i tråd med kommunens ønskede utvikling og utnyttelse av området.

Området fremstår i dag som lite tilgjengelig, og planforslaget har flere gode kvaliteter som vil kunne bidra til å løfte dette området på Kråkerøy. Dette gjøres ved at det tilføres kvaliteter for

bolig, aktivitet og opphold. Generelt sett vurderer kommunedirektøren at en gjennomføring av planforslaget vil medføre positive konsekvenser for Fredrikstad.

Bygningstypologi

Fredrikstad kommune har utfordringer med å sikre etablering og tilflytning av enkelte befolkningsgrupper. Barnefamilier er en ønsket, men utfordrende gruppe å bygge nye sentrumsnære boliger for. Konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus er en arealeffektiv boligform som ofte er attraktiv for barnefamilier. Slik planen nå er utformet, er det lagt til rette for opparbeidelse av omtrent 42 rekkehusboenheter, og 35-40 blokkleiligheter.

Arkitektur og tilpasning til omkringliggende bebyggelse

Utformingen som foreslås gir noe høyere bygninger enn omkringliggende bebyggelse. Gjennom bearbeiding har høydene blitt trappet ned fra fire til tre etasjer for blokkbebyggelsen. Dette resulterer i at bebyggelsen nå møter omkringliggende bebyggelse på en bedre måte. Bebyggelsen er gjennomgående trappet ned slik at bebyggelsen består av to etasjer ut mot Vesterelva, og noe høyere med tre etasjer inn mot Måkeveien. Denne nedtrappingen er gjort for å ivareta fjernvirkningen fra sjøen, og for å ta hensyn til den eksisterende bebyggelsen som ligger nord, øst og sør for planområdet.

Det er også gjort flere gode grep for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse, som blant annet krav om trefasader med variert utforming i naturfarger, og saltak for å dempe høyder og bryte monotonien mot tilsvarende store utbygginger langs Vesterelva hvor det i hovedsak er valgt flate tak.

Uteoppholdsareal og solforhold

Det planlegges flere gjennomgående gangakser og grøntarealer innenfor planområdet. Det legges opp til varierte uteoppholdsarealer, både i form av lekeområder, skogsdrag og felles nabolagstun. Private uteoppholdsarealer i form av balkonger og hager er planlagt plassert mot syd-sydvest med gode solforhold gjennom hele dagen. For de felles uteoppholdsarealene er ettermiddagssolen prioritert.

Trafikk

Planforslaget legger opp til ca. 80 boenheter, noe som kan legge noe større press på det lokale vegnettet. Det er lite gjennomgangstrafikk forbi planområdet, selv om trafikken tar seg noe opp i sommerhalvåret knyttet til bruk av småbåthavnen nord for planområdet.

Måkeveien oppgraderes med fortau ned til Måkekollen som sikrer større trafiksikkerhet for myke trafikanter. Eksisterende boligområder og planlagt boligområde vil bindes sammen med nye gangforbindelser, noe som bidrar til muligheten for å bevege seg trafiksikkert mellom nabolagene.

Interessemotsetninger

Sameiet Ankerodden, nord for planområdet, viste ved planoppstart skepsis til ny bebyggelse som potensielt kan kaste skygge på deres områder.

På bakgrunn av dette er bebyggeshøyden planlagt slik at den vil få minst mulig konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse, i form av nedtrapping av bebyggelsen fra tre til to etasjer nærmest Vesterelva. Bebyggelsen er i tillegg trukket lenger unna bebyggelsen i Ankerodden sameie enn i dag, med en byggegrense på 9 meter mot dagens byggeavstand på 7,5 meter. Bebyggelsen er nærmest Vesterelva også trukket lenger inn fra elvekanten enn dagens bebyggelse i Måkeveien 10. Dette for å ivareta utsikten fra leilighetenes uteplasser nærmest bygeområdet.

Sameiet Ankerodden har også vist skepsis til økt trafikk opp Skarvveien, som er en bratt vei med delvis dårlige siktforhold. For å begrense trafikken opp Skarvveien ble det gjennomført

en endring av parkeringsløsningen for Måkeveien 10 i forhold til det som først ble foreslått. I planinitiativet var det foreslått flateparkering for alle boligene helt nord i planområdet, noe som i en større grad ville ha medført økt trafikk opp Skarvveien. Planforslaget legger nå opp til parkering i parkeringskjeller for bebyggelsen i Måkeveien 10, noe som bidrar til mindre trafikk opp Skarvveien enn det som var foreslått først.

Vurdering av planforslaget mot Naturmangfoldloven §§8-12

Kommunedirektøren støtter vurderingene i planbeskrivelsens kapittel 8.6.

I henhold til vurderingen fra Multiconsult er det ikke påvist naturverdier innenfor byggeområdet. Det er registrert naturverdier tilknyttet elvebredden med fuktkrevende arter og lokalt viktige verdier. Den blågrønne strukturen langs strandlinja har en funksjon for fugl og vilt, og kan fungere som avskjerming mot bebyggelsen. Naturområder som avskjermes fra bebyggelse med stedegen vegetasjon har en viktig funksjon selv om den ikke har egen verdi.

For å unngå forsøpling, slitasje på vegetasjon og forstyrrelse av dyreliv anbefales det ikke å tilrettelegge for ferdsel ned mot Vesterelva i vest. For å skjerme dette området ytterligere, anbefales det at man ikke fjerner skogsbeltet mellom planområdet og Vesterelva.

Bevaring av naturmiljøet er på bakgrunn av overnevnte sikret gjennom bestemmelser.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

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 at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.



0 500 1 000 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 24.04.2025



Saksnr.: 2021/1757
Dokumentnr.: 81
Løpenr.: 205580/2025
Klassering: Trykkeribakken

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	25.08.2025	19/25
Eldrerådet	26.08.2025	15/25

Forslag til detaljregulering for Trykkeribakken - ArealplanID 1211 - Sellebakk - Høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler råd for personer med funksjonsnedsettelse og eldrerådet om å fatte følgende vedtak:

1. Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Sammendrag

Se vedlegg.

Vedlegg

- 1 Forslag til detaljregulering for Trykkeribakken - arealplanID 1211 - Sellebakk - Høring og offentlig ettersyn
- 2 Saksprotokoll - planutvalgets sak 5025 - Forslag til detaljregulering for Trykkeribakken - arealplanID 1211 - Sellebakk - Høring og offentlig ettersyn
- 3 Oversiktskart - Trykkeribakken

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter til planutvalgets møte 19.06.2025 sak PS 50/25 saksmappe 2021/1757 jp 68.

Saksopplysninger

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.
Høringsfrist 08.09.2025.

Relevante bestemmelser

[Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](#)

Konsekvenser for sosial bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Rådene gir sin vurdering ved å avgi høringsuttalelse.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

Konklusjon

Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å *forutsette at* universell utforming ivaretas i planarbeidet.



Saksref.: 2021/1757-76

Dato: 25.06.2025

Til:

Ellen Szefer

Marit Irene Hexeberg

Vegard Stavne Anda

Råd for personer med funksjonsnedsettelse

Eldrerådet

Lokalsamfunnskoordinator

Fra:

Kommunesekretariatet v/ Irene Lundstrøm

Forslag til detaljregulering for Trykkeribakken

arealplanID 1211 - Sellebakk

Høring og offentlig ettersyn

Forslagsstiller: Halden Boligbyggelag

Planutvalget i Fredrikstad har i møte den 19.06.25, sak 50/25 vedtatt å sende på høring og legge ut til offentlig ettersyn ovennevnte forslag til detaljregulering i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

Planområdet ligger på Sellebakk, og er avgrenset av Galtungveien i vest, Grensen i sør, Løen næringsområde i øst, og boligområde i nord.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Tomten er i gjeldende reguleringsplan regulert til industri, men er et ubebygd areal.

Forslagsstiller er Halden Boligbyggelag, og plankonsulent er Henning Larsen AS.

Utskrift av planutvalgets møtebok av 19.06.25, sak 50/25 vedlegges, videre vedlegges:

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart, datert 04.03.2025
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 19.11.24, sist revidert 04.03.2025
- 4 Planbeskrivelse, datert 19.11.24, sist revidert 07.05.2025

Følgende fagutredninger finnes på denne lenken: [Vedlegg Trykkeribakken](#)

- Illustrasjonsplan, datert 13.01.2025
- Mulighetsstudie, datert 20.03.2024
- Naturmangfoldrapport, datert 01.09.2024
- Trafikkanalyse, datert 14.03.2022, revidert 11.11.2024
- Støyrapport, datert 26.06.2024
- Samlehefte av vegtegnninger, datert 30.09.2024
- Geoteknisk datarapport, datert 20.11.2020
- Geoteknisk notat, datert 19.01.2021, revidert 19.11.2024

- Rapport om forurenset grunn, datert 26.11.2020
- VAO-rammeplan, datert 28.11.2024
- Plan for avrenning av overvann, datert 26.11.2024
- Renovasjonstekniskplan, datert 14.11.2024
- Omforent møtereferat - Sellebakk Lokalsamfunnsutvalg, datert 15.01.2025
- Medvirkningsnotat - Borge ungdomsskole, datert 30.01.2025
- Omforent møtereferat - Medvirkningsnotat - Kjølberg barneskole, datert 07.04.2025

Det er utarbeidet en 3D-modell av planforslaget som er tegnet opp av forslagstiller. Modellen viser en potensiell utvikling av planområdet i tråd med plandokumentene, men det er plankart og reguleringsbestemmelser som gir de juridiske ytre rammene for utbyggingen.

3D-modell av planforslaget er tilgjengelig på denne lenken:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/instant/3dviewer/index.html?appid=316ca0c985ef4145a88d42a7a8c1637a>

Plandokumentene er tilgjengelig på kommunens nettside:

www.fredrikstad.kommune.no/regulering i tiden 26.06.25 til 08.09.25.

Frist for eventuelle uttalelser til saken er **08.09.25**.

Dersom høringsfristen ikke kan overholdes, bes dette meldt slik at eventuelle merknader ikke faller utenfor saksbehandlingen.

Kommunens saksbehandler i saken er Emilie Jenssen.



Saksnr.: 2021/1757
Dokumentnr.: 68
Løpenr.: 134485/2025
Klassering: Trykkeribakken

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.06.2025	50/25

Forslag til detaljregulering for Trykkeribakken - arealplanID 1211 - Sellebakk Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Halden Boligbyggelag

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Trykkeribakken, nasjonal arealplan-ID 3107 1211, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets vedtak 19.06.2025:

1. Forslag til detaljregulering for Trykkeribakken, nasjonal arealplan-ID 3107 1211, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets behandling 19.06.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift

Fredrikstad 23.06.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Emilie Jensen
direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag

Planforslaget er utarbeidet av Henning Larsen AS, på vegne av forslagsstiller Halden Boligbyggelag.

Planområdet ligger på Sellebakk, og er avgrenset av Galtungveien i vest, Grensen i sør, Løen næringsområde i øst, og boligområde i nord. Planområdet er et ubebygget areal som ligger utenfor byområdet, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse (felt B29), der nordre del av planområdet er avsatt til nåværende friområde. Planområdet er omfattet av hensynssone ras- og skredfare.

Planforslaget tilrettelegger for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i to til fem etasjer, med ca. 80 boenheter. Arkitektur og strukturering av bebyggelsen har hatt et hovedfokus i planarbeidet for å sikre best mulig stedstilpasning.

Planforslaget vil gjøre området mer tilgjengelig og attraktivt for allmennheten, og sikrer etablering av flere uteoppholdsarealer/grøntområder, nærmiljøpark med balløkke og gangakser på tvers og igjennom planområdet.

Som følge av planlagt utbygging, vil planområdet i sin helhet bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn dagens situasjon, samt øke tilgjengeligheten for både gående og syklende i området. Planforslaget vil samtidig medføre noe økt fjernvirkning, og noe økt press på det lokale vegnettet.

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.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart, datert 04.03.2025
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 19.11.24, sist revidert 04.03.2025
- 4 Planbeskrivelse, datert 19.11.24, sist revidert 07.05.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Følgende fagutredninger finnes på denne lenken: [Vedlegg Trykkeribakken](#)

- Illustrasjonsplan, datert 13.01.2025
- Mulighetsstudie, datert 20.03.2024
- Naturmangfoldrapport, datert 01.09.2024
- Trafikkanalyse, datert 14.03.2022, revidert 11.11.2024
- Støyrapport, datert 26.06.2024
- Samlehefte av vegtegninger, datert 30.09.2024
- Geoteknisk datarapport, datert 20.11.2020
- Geoteknisk notat, datert 19.01.2021, revidert 19.11.2024
- Rapport om forurensset grunn, datert 26.11.2020
- VAO-rammeplan, datert 28.11.2024
- Plan for avrenning av overvann, datert 26.11.2024
- Renovasjonstekniskplan, datert 14.11.2024
- Omforent møtereferat - Sellebakk Lokalsamfunnsutvalg, datert 15.01.2025
- Medvirkningsnotat - Borge ungdomsskole, datert 30.01.2025
- Omforent møtereferat - Medvirkningsnotat - Kjølberg barneskole, datert 07.04.2025

Det er utarbeidet en 3D-modell av planforslaget som er tegnet opp av forslagstiller. Modellen viser en potensiell utvikling av planområdet i tråd med plandokumentene, men det er plankart og reguleringsbestemmelser som gir de juridiske ytre rammene for utbyggingen.

3D-modell av planforslaget er tilgjengelig på denne lenken:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/Instant3Dviewer/index.html?appid=316ca0c985ef4145a88d42a7a8c1637a>

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2021/1757

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Tomten er i gjeldende reguleringsplan regulert til industri, men er et ubebygget areal.

Forslagsstiller er Halden Boligbyggelag, og plankonsulent er Henning Larsen AS.

Overordnet planstatus

Fylkesplan, Østfold mot 2050:

- Planområdet er avsatt til nåværende tettsted i fylkesplanen.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

- Planområdet ligger utenfor byområdet, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse (felt B29).
- Nordre del av planområdet er avsatt til nåværende friområde.
- Planområdet er omfattet av hensynssone ras- og skredfare (H310).

Forhold til gjeldende reguleringsplaner:

- Gjeldende reguleringsplan for planområdet er «Reg. endr. for deler av Løen og Sellebakk» (plan-ID 167) vedtatt i 1983, som regulerer området til industri.

Tilgrensede reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Emil Mørchsvei 1 (plan-ID 503), vest for planområdet, er regulert til boligbebyggelse med tilhørende småbåthavn.
- Reguleringsplan for Nordby, Sellebakk (plan-ID 578), syd for planområdet, er regulert til boligbebyggelse i form av frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet ligger på Sellebakk, med kort avstand til elveløpet til Glomma, og er avgrenset av Galtungveien i vest, Grensen i sør, Løen næringsområde i øst, og boligområde i nord.

Planområdet er et ubebygd areal der området i nordøst skråner relativt bratt ned, og består av naturlig vegetasjonsdekke med eng og yngre trær i klynger.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger opp til boligbebyggelse i to til fem etasjer med ca. 80 boenheter. Det legges opp til konsentrert småhusbebyggelse innenfor felt BK1 og BK2, og blokkbebyggelse innenfor felt BB1-BB5.

Planforslaget tilrettelegger for en ny nærmiljøpark nord i planområdet på 2,5 dekar, med integrert kvartalekeplass, balløkke og andre varierte utearealer.

Det tilrettelegges for fortau sør i planområdet, nord for Grensen, og bort til foreslått krysningspunkt over Galtungveien.

Parkering tenkes hovedsakelig under bakken. Gjesteparkering løses på bakkenivå.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Det er konkludert med at tiltaket og planen ikke er omfattet av forskriften.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse, hvor det er identifisert syv potensielle hendelser.

Sårbar flora

Det er registrert ask og barlind (rødlistearter) innenfor planområdet.

Bestemmelser sikrer at de rødlistede artene enten ivaretas der de er, eller om nødvendig flyttes til et annet sted i planområdet.

Kulturminne/-miljø

Varslet planområde går noe inn på hensynssone for kulturmiljø (arbeiderboliger). Selve byggeområdet berører ikke kulturmiljøet fysisk.

Veg, bru, jernbane, knutepunkt inkludert terminal

Grensen har ikke tilstrekkelig kapasitet og standard. Øvrige veger har kapasitet.

Planen sikrer at Grensen med tilhørende kryss mot Galtungveien utbedres.

Støy og støv: Trafikk

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone langs Galtungveien.

Det er gitt bestemmelser som sikrer at planarbeidet utarbeides i tråd med støyretningslinje T-1442/2021.

Forurensset grunn

Det er avdekket forurensede masser i området.

Krav om tiltaksplan med tilhørende sluttrapport er sikret i bestemmelsene.

Ulykke i av-/ påkjørsler

Utbyggingen vil medføre økt trafikk i krysset Grensen/Galtungveien. Krysset har ikke kapasitet og utforming som er tilstrekkelig for økt belastning.

Planen sikrer utbedring av krysset Grensen/Galtungveien.

Ulykke med gående/syklende

Det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter i Grensen eller ved krysset med Galtungveien.

Planen sikrer fortau langs Grensen og tilrettelagt kryssing av Galtungveien.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeid 11. desember 2021. Det ble mottatt innspill fra 14 instanser. Planbeskrivelsen inneholder sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers kommentarer.

Utover varsel om oppstart er det gjennomført medvirkningsmøte med Sellebakk Lokalsamfunnsutvalg og medvirkningsopplegg på Borge ungdomsskole og Kjølberg barneskole.

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

Kjølberg barneskole har en oppfyltingsgrad på 69%, og Borge ungdomsskole har en oppfyltingsgrad på 76%. Skolekapasiteten i området vurderes å være tilstrekkelig.

Barnehagekapasiteten i nærområdet er begrenset. Hele kommunen er opptaksområde ved søknad om barnehageplass.

Ny nærmiljøpark vil kunne bidra til å skape en møteplass for innbyggere i nærområdet.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

All utbygging vil kunne føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etter hvert som byen vokser. I planområdet vil det bli ny offentlig gang- og sykkelvei og nærmiljøpark. Dette vil kunne bidra til økte vedlikeholdskostnader.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Etablering av nye boliger vil kunne gi økte skatteinntekter til kommunen.

Området ligger brakk, og tiltaket vil innebære en ytterligere tilgjengeliggjøring av elvenære områder i kommunen, og fortetting i et allerede godt etablert boligområde.

Foreslått plangrep innebærer en omdisponering av eksisterende næringsarealer. Dette er vurdert og avklart på et overordnet nivå i kommuneplanens arealdel.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Planforslaget berører ikke skog, myr, dyrket mark eller andre sårbare områder.

Planområdets sentrale beliggenhet til Sellebakk sentrum, med gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikker, skoler og øvrige servicetilbud, vil kunne bidra til å redusere privatbilisme.

Det er kartlagt forekomster av de rødlistede artene barlind og ask innenfor planområdet. Det er gitt bestemmelser om at disse fortrinnsvis skal bevares. Dersom det ikke er mulig, skal de flyttes og gjenbrukes innenfor nærmiljøparken (FRI).

Planområdet består i dag av grønne områder, noe som bidrar til naturlig forsinkelse og fordrøying av overvann. Planforslaget vil redusere andel permeable flater innenfor planområdet. Dette vil kunne gi noen negative konsekvenser for overvannshåndtering dersom det ikke håndteres riktig.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Transformasjon av området er derfor vurdert til å være i tråd med kommunens ønskede utvikling og utnyttelse av området. Området fremstår i dag som lite inviterende, og planforslaget har flere gode kvaliteter som vil kunne bidra til å løfte området og Sellebakk. Området blir i større grad tilgjengelig for allmennheten, og det tilføres kvaliteter for bolig, aktivitet og opphold.

Typologi

Fredrikstad kommune har utfordringer med å sikre etablering og tilflytning av enkelte befolkningsgrupper. Barnefamilier er en ønsket, men utfordrende gruppe å bygge nye sentrumsnære boliger for. Konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus er en arealeffektiv boligform som ofte er attraktiv for barnefamilier. Slik planen nå er utformet, er det lagt til rette for opparbeidelse av omtrent 9 rekkehusboenheter, og 58 blokkleiligheter.

Arkitektur og tilpasning til omkringliggende bebyggelse

Utformingen som foreslås gir høyere bygninger enn omkringliggende bebyggelse. Det omkringliggende området domineres i dag av lav, tradisjonell eneboligbebyggelse og noe lavblokkbebyggelse, med mye bruk av saltak og trepanel. Planforslaget inneholder bebyggelse med fem etasjer for felt BB4, som ligger på planområdets høyeste punkt. Denne bygningen vil sikre en form for buffer mot industriområdet som ligger nordøst for planområdet, men også medføre en markant fjernvirkning. Kommunedirektøren mener høyden for bygget bør vurderes nærmere.

Arkitektur og strukturering av bebyggelsen har hatt et hovedfokus i planarbeidet. Det er etter kommunedirektørens vurdering blitt gjort flere gode grep knyttet til arkitektur og utforming for å sikre tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Den høyeste bebyggelsen plasseres mot nordøst hvor nærvirkningen vil være minst, og trappes ned mot omliggende boligbebyggelse. Det er foreslått konsentrert småhusbebyggelse i sør for å sikre en overgang mot dagens eneboligområde.

Planforslaget inneholder også krav om helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk. I tillegg stilles det krav om at takform skal være varierende med saltak, pulttak eller flatt tak. Flatt tak skal ikke benyttes på større volumflater. Saltak og pulttak skal oppføres med en takvinkel på mellom 20 og 40 grader, og himmelretningen på skrå takflater skal være varierende.

Uteoppholdsareal og solforhold

Det vurderes som positivt at det planlegges flere gjennomgående gangakser og grøntarealer innenfor planområdet, og at det legges opp til flere varierte og gode uteoppholdsarealer, både i form av nærmiljøpark, lekeområder og møteplasser. Det planlegges for private uteoppholdsarealer i form av hage for den konsentrerte småhusbebyggelsen, og balkong og halvprivate soner for blokkbebyggelsen. Alle boenheter vil få kort gangavstand til nærmiljøpark.

Planområdet ligger i vestvendt skråning, noe som vil gi gode solforhold for både bebyggelse og uteoppholdsarealer.

Trafikk

Planforslaget vil gi økt trafikkbelastning på lokalt vegnett.

Trafikkøkningen vil bli mest merkbar i Grensen, som i dag har lite gjennomgangstrafikk. Grensen er smal og har dårlig standard, med ingen tilrettelegging for myke trafikanter. Planforslaget legger opp til at Grensen breddeutvides til to felt for å håndtere trafikkøkningen, med fortau på nordsiden av veien for å øke trafikksikkerheten for myke trafikanter.

Galtungveien opprettholdes som i dag, med unntak av at krysset ved Grensen utbedres, og at det etableres tilrettelagt krysningspunkt for gående og syklende.

Vurdering av planforslaget mot Naturmangfoldsløven §§8-12

Det er registrert rødlistede arter i området. Reguleringsbestemmelsene sikrer at disse skal søkes bevart, alternativt flyttes.

Det er også registrert fremmede arter innenfor planområdet. Bestemmelsene sikrer tiltaksplan for håndtering av fremmede arter.

Ellers vises det til vurderingene etter naturmangfoldloven i planbeskrivelsens kap. 9.6 og rapport om naturmangfold.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

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 at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.



0 500 1 000 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 19.05.2025



Saksnr.: 2024/888
Dokumentnr.: 89
Løpenr.: 221440/2025
Klassering: 080

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	25.08.2025	20/25

Valg av leder i råd for personer med funksjonsnedsettelse etter fritakssøknad

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler for medlemmene av råd for personer med funksjonsnedsettelse følgende vedtak:

1. Som ny leder av råd for personer med funksjonsnedsettelse for perioden 2023-2027 velges (navneforslag fremmes i møtet).

Sammendrag

Fredrikstad kommune har 12.08.2025 mottatt brev fra rådets leder med søknad om fritak av helsemessige årsaker. Representanten ønsker å tre inn som ordinært medlem av rådet.

I paragraf 3 i forskrift om kommunale og fylkeskommunale råd for eldre, personer med funksjonsnedsettelse og ungdom (forskrift om medvirkningsordninger) står det i tredje avsnitt at rådene selv velger sin leder og nestleder blant medlemmene.

Rådet må derfor velge ny leder.

Vedlegg

Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

Saksopplysninger

Fredrikstad kommune har 12.08.2025 mottatt brev fra rådets leder med søknad om fritak som leder av helsemessige årsaker. Representanten ønsker å tre inn som ordinært medlem av rådet. Det må derfor velges ny leder av rådet.

I paragraf 3 i forskrift om kommunale og fylkeskommunale råd for eldre, personer med funksjonsnedsettelse og ungdom (forskrift om medvirkningsordninger) står det i tredje avsnitt at rådene selv velger sin leder og nestleder blant medlemmene.

Valget skal gjennomføres som flertallsvalg. Det er den personen som har fått mer enn halvparten av de avgitte stemmene som velges. Hvis ingen får mer enn halvparten av stemmene, holde en ny avstemming. Den som får flest stemmer ved den nye avstemmingen, blir valgt. Hvis to eller flere kandidater får like mange stemmer, avgjøres valget ved loddtrekning.

Etter to fritakssøknader fra opprinnelige medlemmer er følgende medlemmer valgt for perioden 2023-2027 per 01.08.2025:

Medlemmer (i den rekkefølge de er valgt av bystyret)	Forbund/parti
Jon-Arvid Kolseth	INP
Tone Grov Tonheim	SV
Alf Reidar Olsen, nestleder	FFO
Jan Kenrick Glad Jackson, fra feb 2024	NHF (SAFO)
Marit Haabeth	FFO
Arne Hunn, leder	FFO
Liv Berit Ødegård, fra oktober 2024	FFO

Relevante bestemmelser

Forskrift om kommunale og fylkeskommunale råd for eldre, personer med funksjonsnedsettelse og ungdom (forskrift om medvirkningsordninger)

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ikke vurdert i saken.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Ikke vurdert i saken.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant i saken.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant i saken.

Vurdert for uttalelser i rådene

Behandles i rådet.

Vurdering

Kommunedirektøren ber rådet om å velge en ny leder blant medlemmene.

Alternative løsninger

Ingen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler rådet å velge en ny leder blant medlemmene.



Saksnr.: 2022/24908
Dokumentnr.: 14
Løpenr.: 195159/2025
Klassering: 031

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	25.08.2025	21/25
Eldrerådet	26.08.2025	
Samfunnsutvalget	27.08.2025	37/25
Formannskapet	04.09.2025	
Bystyret	11.09.2025	

Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å gi følgende innstilling til formannskapet:

1. Vedlagt forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig vedtas
2. Vedlagt forskrift om tildeling av trygghetsbolig vedtas
3. Vedlagt forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester vedtas

Sammendrag

Forskriftene har vært på høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Det har ikke kommet inn noen innspill i høringsperioden. Kommunedirektøren har foretatt enkelte språklige endringer som ikke påvirker selve forskriften.

Nåværende retningslinje for tildeling av kommunale utleieboliger har ikke vært revidert siden den ble vedtatt av bystyret i 1989.

Den gjeldende retningslinjen omhandler kriterier for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» generelt og omfatter ikke egne kriterier for tildeling av omsorgsbolig. Dette har over tid medført at det er ulike rutiner og kriterier for henholdsvis eldre, personer med funksjonsvariasjon, psykisk syke og personer med rusutfordringer.

Kommunedirektøren ønsker derfor å få på plass bedre rutiner for tildeling av kommunale boliger og foreslår i denne saken at tildelingen reguleres gjennom tre kommunale forskrifter:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 1)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 3)

I forskriftene er grunnvilkårene tydeliggjort, og språket er endret i henhold til klart språk.

Endring av begrepet «omsorgsbolig» til «kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester» endrer fokus fra organiseringen av bemanning i boligen, til helsetjenestene som innbyggerne mottar. Forskriftene tydeliggjør at det kun er innbyggere med behov for heldøgns tjenester som innvilges kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Forskriftene inkluderer de nye boligtiltakene i kommunen; tilsvarende boliger som sykehjem og trygghetsboliger til eldre, som deler av en helhetlig innsats- og boligtrapp.

Forskriftene har vært på høring i seks uker og det har ikke kommet inn noen innspill i høringsperioden. Det har vært foretatt mindre redaksjonelle endringer i etterkant.

Etter høringsperioden er forskriftene lagt fram for uttalelsene til eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse som gir de folkevalgte organene sine råd før sluttbehandling i samfunnsutvalget, formannskapet og bystyret.

Vedlegg

Vedlegg:

- 1 Forskrift om tildeling av kommunal bolig
- 2 Forskrift om tildeling av trygghetsbolig
- 3 Retningslinje leie av kommunal bolig til vanskeligstilte, fra 1989
- 4 Saksprotokoll - SFU PS 11/25 - Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester – forslag til høring
- 5 Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] - Lovdata
2. Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040
3. Vedtatt tiltaksplan 2024–2029 for oppfølging av plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040. Vedtatt i bystyret 13.6.24
4. Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m - Lovdata
5. Lov om pasient- og brukerrettigheter - Lovdata
6. Forskrift om tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester m.m., Fredrikstad kommune, Østfold - Lovdata
7. Lov om husleieavtaler – Lovdata
8. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker - Lovdata
9. Oppfølgingsavtale
10. Avtale om frivillig trekk

Saksopplysninger

Fredrikstad har lagt ut kommunes forslag til nye forskrifter ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Det har ikke kommet noen innspill i høringsperioden.

Fredrikstad kommune har i dag 1102 kommunale utleieboliger hvorav 88 boliger med tildelingsavtale og 293 boliger i borettslag med tildelingsrett med innskudd.

De kommunale boligene fordeler seg på følgende kategorier:

- 206 kommunale boliger i borettslag
- 293 kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester
- 603 ordinære kommunale boliger, hvorav 143 familieboliger

Bakgrunn og behov for forskriftene

Kommunal bolig er ikke en lovpålagt tjeneste eller en lovregulert form. Det er i utgangspunktet et privat ansvar å skaffe bolig. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosial lov) trådte i kraft 1. juli 2023 og innebærer en tydeligere rettslig forankring av kommunenes boligsosiale ansvar.

Loven viderefører i hovedsak plikter kommunen tidligere hadde gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ha oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte, ta boligsosiale hensyn i planleggingen, og noe strengere krav til saksbehandlingen. Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter loven. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe og beholde en egnet bolig. For å kunne vurderes for tildeling av bolig, må man være vanskeligstilt på boligmarkedet, jmfør boligsosial lov § 4. Er man vanskeligstilt har man rett på individuelt tilpasset bistand. Boligsosial lov gir imidlertid ikke rett til bolig. Boligsosial lov griper ikke inn i kommunens mulighet til å ha kommunale ordninger (med egne regler for saksbehandling og klage). Det er derfor opp til kommunene som har dette tilbudet, å fastsette grunnvilkår for tildeling av bolig.

Nåværende retningslinje for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» ble vedtatt av bystyret i 1989, og har ikke blitt revidert siden den gang (se vedlegg 1). Retningslinjen omhandler kriterier for leie av kommunal bolig til vanskeligstilte generelt og omfatter ikke kriterier for tildeling av omsorgsboliger.

Mangelen på retningslinjer for tildeling av omsorgsboliger har bidratt til tildelingspraksis med ulike rutiner og kriterier. Det er ulike rutiner for henholdsvis omsorgsbolig uten stedlig bemanning, omsorgsbolig med delvis stedlig bemanning og omsorgsbolig med stedlig døgnbemanning. Kommunedirektøren har derfor ønsket å få på plass en ryddigere praksis rundt dette, og har utarbeidet forslag til tre forskrifter for tildeling av kommunale boliger:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 1)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 3)

I forslagene er oppsettet endret, språket forenklet, grunnvilkår er tydeliggjort og nye vilkår som oppfølgingsavtale og krav om signering av trekkavtale er satt.

En oppfølgingsavtale er et supplement til husleiekontrakten og blir inngått i samarbeid mellom leietaker, kommunen ved virksomhet Bolig og kommunen ved utøvende tjeneste. Hovedformålet med en oppfølgingsavtale er at leietakere med nedsatt bo-kompetanse skal kunne bevare leieforholdet og forhindre å bli fraveket på grunn av mislighold av leiekontrakten.

Inngåelse av frivillig trekkavtale for å betale husleien settes som et vilkår der det vurderes å være sannsynlig at det kan bli utfordringer med betalingen av husleie/strøm. Bestemmelser når det gjelder inntekt og formue har i forslag til forskrifter blitt tydeliggjort og gjelder målgruppene for kommunal bolig og trygghetsbolig.

Kommunal bolig er i utgangspunktet ment å være en *gjennomgangsbolig*, og de fleste leietakere får derfor tidsbestemt leiekontrakt på tre år, jmfør bestemmelsene om leietid i husleieloven §§ 9-2 og 9-3. I løpet av leieperioden jobbes det mot andre tilbud, som for eksempel søke startlån for kjøp av bolig eller opprette kontakt mot det private leiemarkedet for å leie bolig. Kommunal bolig er et knapphetsgode og det er flere som står på venteliste. Tidsbegrensede kontrakter er et virkemiddel for å skape sirkulasjon i den kommunale boligmassen, blant annet gjennom målrettet arbeid med bo- og egenmestring.

Tildelingskriterier for ordinære kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgnsomsorg som foreslås i denne saken har nær sammenheng med flere av innsatsområdene i kommunedirektørens forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*.

Tildelingskriteriene vil både kunne bidra til en mer kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk i kommunen og sikre at den enkelte får en type bolig som er egnet i forhold til de individuelle behovene.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Fredrikstad kommune har 1102 kommunale utleieboliger og har utfordring med at den kommunale boligmassen ikke er godt nok differensiert med tanke på boligtyper.

Implementeringsarbeidet av de reviderte forskriftene gir grunnlag for mer bærekraftig boligstrategisk arbeid, og rett botilbud ut fra behov.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Forskriften vil endre tildelingspraksis og –rutiner og vil over tid bidra til mer fleksibel bruk av den kommunale boligmassen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant for denne saken.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant i denne saken.

Vurdering

Kommunedirektøren foreslår tre forskrifter for å sikre en mer enhetlig og rettferdig tildeling av kommunale boliger.

Kun innbyggere med behov for heldøgns tjenester vil få tildelt kommunale boliger, noe som vil gi mer effektiv bruk av boligene. Kommunale boliger skal prioriteres for dem som ikke kan skaffe bolig selv og kommunen ønsker å tydeliggjøre innbyggernes ansvar for egen bosituasjon.

Forskriftene vil være viktige verktøy i det videre arbeidet med helse- og omsorgsbygg.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å gi formannskapet sin innstilling om at forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, forskrift om tildeling av kommunal bolig og forskrift om tildeling av trygghetsbolig, vedtas.

Forskrift om tildeling av kommunal bolig

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1 Formål

Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke selv eller ved hjelp av andre boligsosiale virkemidler klarer å skaffe seg en egnet bolig, kan leie en bolig gjennom kommunen.

Forskriften angir grunnvilkår for å sikre likebehandling av søknader.

§ 2 Lovgrunnlag

Kommunen skal i henhold til boligsosiallov medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Ved inngåelse av husleiekontrakt gjelder husleielovens ordinære bestemmelser og unntaksbestemmelser for boliger til vanskeligstilte, jf. husleielovens § 11-1.

§ 3 Definisjon av kommunal bolig

Med kommunale boliger menes i denne forskriften alle boliger som kommunen disponerer for utleie til privatpersoner. Dette innebærer boliger som eies av kommunen selv, eller som eies av stiftelser, organisasjoner og privatpersoner hvor det foreligger avtale om kommunal tildelingsrett.

Forskriften gjelder ikke

- a. Trygghetsboliger
- b. Kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester
- c. Institusjonsopphold
- d. Døgnovernattingsplasser

Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioriteringer

§ 4 Målgruppe

Målgruppen for kommunal bolig er personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand er i stand til å skaffe seg egnet bolig. Med vanskeligstilte menes i denne forskriften personer som av økonomiske, helsemessige og/eller sosiale årsaker ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

§ 5 Alder, opphold og botid

Søker må som hovedregel ha fylt 18 år på vedtakstidspunktet. Det kan i særlige tilfeller gjøres unntak fra aldersvilkåret.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Fredrikstad de siste to årene. Botidsvilkåret anses oppfylt

dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole, militæret og lignende, fylte botidsvilkåret i annet ledd første punktum. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid i særlige tilfeller.

Det er ikke vilkår om botid for flyktninger som skal bosettes i Fredrikstad etter avtale mellom staten og Fredrikstad kommune.

§ 6 Bosituasjon

Søker må være uten bolig, være i ferd med å bli uten bolig eller bo i uegnet bolig.

Grunnvilkåret er oppfylt dersom søker på vedtakstidspunktet:

- a. er uten egen bolig
- b. har mindre enn tre måneder igjen av leieavtale for nåværende bolig og kan sannsynliggjøre at utleier ikke vil fornye leiekontrakten
- c. har mindre enn tre måneder før utskrivningsdato fra institusjon eller løslatelse fra fengsel, og ikke har tilbud om egnet bolig, eller
- d. bor i uegnet bolig, jf. § 6-1

§ 6-1 Uegnet bolig

Kommunen gjør en individuell og helhetlig vurdering av om søker har uegnet bolig. I vurderingen skal det vektlegges om:

- a. boligen eller adkomsten til boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt søkers funksjonsevne
- b. søkers funksjonsevne eller annen helsemessig situasjon tilsier at søker har behov for et botilbud med annen oppfølging enn det som kan gis ved søkers nåværende bolig
- c. boligen ikke er tilpasset til antall husstandsmedlemmer
- d. boligen av andre særlige årsaker vurderes som uegnet

§ 7 Inntekt og formue

Søker må som hovedregel ikke ha skattbar inntekt eller formue som gjør at søker er i stand til å fremskaffe egnet bolig.

§ 8 Vilkår

Det kan stilles vilkår ved tildeling av kommunal bolig. Vilkårene skal bidra til å fremme bomestring, bostabilitet og botrygghet.

- a. Søkere som vurderes å ha behov for helse- og omsorgstjenester i hjemmet for å mestre bosituasjonen, kan få vilkår om å inngå et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet som nedfelles i en skriftlig samarbeidsavtale. Formålet med samarbeidsavtalen er at leietaker skal bevare boforholdet og forhindre fravikelser på grunn av nedsatt bokompetanse.
- b. Søkere som har uttalte eller kjente utfordringer med å håndtere personlig økonomi, kan få krav om å undertegne trekkavtale ved kontraktsinngåelse.

- c. For søkere som har gjeld fra tidligere leieforhold i Fredrikstad kommune, kan denne gjelden kreves helt eller delvis oppgjort før søker kan få tildelt annen bolig. Fredrikstad kommune kan, der direkte oppgjør eller nedbetalingsavtale ikke er mulig, kreve signering av gjeldsbrev og direkte trekk av husleie.
- d. For søkere som ikke ønsker å inngå forpliktende samarbeid som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

§ 9 Prioritering

Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal kommunen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkerens fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjon for øvrig, barn i husstanden og nåværende bosituasjon. For boliger forbeholdt konkrete målgrupper skal prioriteringen skje blant søkerne tilhørende målgruppen boligene er ment for, og personer som er uten bolig, eller er i ferd med å bli det, prioriteres.

§ 10 Venteliste

Når søker fyller grunnvilkårene og etterspørselen på leie av bolig er større enn tilgangen, fattes det vedtak om avslag på søknad om kommunal bolig. Søker skal orienteres om at vedkommende settes på behovsprøvd venteliste, jf. § 9.

Som hovedregel settes søker på venteliste i seks måneder. Ved behov for å forlenge ventelisteperioden må søker dokumentere at vedkommende fremdeles fyller grunnvilkårene i §§ 4 til 7.

§ 11 Tildeling av kommunal bolig

Ved tildeling av kommunale boliger vurderes både privateide og kommunalt disponerte boliger, jfr. § 3. Bestemmelsene i § 9 skal benyttes.

Leieperioden skal som hovedregel begrenses i henhold til husleieloven §§ 9-2 og 9-3.

Det kan i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis tidsubestemt leiekontrakt i henhold til husleieloven § 9-1.

Det kan også i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis prøvetid i henhold til husleieloven § 11-1, 6. ledd.

Husleielovens øvrige særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter kan gjøres gjeldende ved tildeling av kommunal bolig jf. husleieloven § 11-1.

Kapittel 3. Bestemmelser om fornyelse og bytte av kommunal bolig m.m.

§ 12 Fornyelse av leiekontrakt i kommunal bolig

Dersom leietaker ikke har klart å fremskaffe annen bolig før endt leieperiode, eller der hvor leieperioden nærmer seg utløp, kan det søkes om fornyelse av leiekontrakt.

Fornyelse av leiekontrakten vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 7. Det skal innhentes opplysninger om søker har misligholdt leiekontrakt og/eller misligholdt samarbeidsavtale.

Søker plikter å la Fredrikstad kommune foreta tilsyn i boligen før søknaden behandles, jf. husleieloven § 5-6.

Dersom grunnvilkårene er oppfylt, kan søker få vedtak om ny leieperiode og kontrakten fornyes i henhold til husleielovens bestemmelser om minstetid i leiekontrakter, jf. husleieloven § 9-3.

Der søker fremdeles fyller grunnvilkårene for kommunal bolig, men husstanden har blitt mindre eller boligbehovet har endret seg, kan kommunen bestemme at søkeren gis tilbud om annen bolig enn den som vedkommende hittil har leid. Det kan da innvilges annen bolig som etter en helhetlig og individuell vurdering samsvarer med boligbehovet.

Dersom søker har misligholdt leiekontrakten og/eller husordensregler kan søknaden avslås. Søknaden kan også avslås i de tilfeller der søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for tildeling av kommunal bolig.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved fornyelse av leiekontrakten.

§ 13 Bytte av kommunal bolig

Det kan søkes om bytte av kommunal bolig. Søknad må begrunnes og behovet må dokumenteres.

Søknaden vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 7.

Dersom det er hæverk eller skader på bolig påført av leietaker, må dette være erstattet av leietaker før bytte kan gjennomføres. I tillegg må eventuell husleierestanse på nåværende adresse nedbetales eller det må skrives en nedbetalingsavtale og/eller gjeldsbrev og trekkavtale.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved bytte av bolig.

§ 14 Opphør av vedtak om kommunal bolig

Vedtaket skal opphøre når:

- 1) Leieforholdet opphører i leieperioden.
- 2) Søkens situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig.
- 3) Søker avslår boligtilbud uten saklig grunn.

§ 15 Brukermedvirkning

Kommunen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov for eksempel knyttet til boligstørrelse,

beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for saksbehandlingen.

§ 16 Vedtak

Vedtak etter denne forskrift fattes av Fredrikstad kommune.

Vedtak skal være skriftlig og begrunnet og inneholde individuell vurdering av søkers behov for bolig.

§ 17 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal bolig

Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

§ 18 Klageadgang

Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningslovens § 18 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til Fredrikstad kommune. Klageinstansen er Fredrikstad kommunes klageutvalg.

§ 19 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft fra den tid bystyret bestemmer.

Forskrift om tildeling av trygghetsbolig

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1 Formål

Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet som er i behov av et tilrettelagt botilbud og en trygg bosituasjon for å unngå funksjonsfall, kan leie en trygghetsbolig gjennom kommunen.

Forskriften angir grunnvilkår for å sikre likebehandling av søknader.

§ 2 Lovgrunnlag

Kommunen skal i henhold til boligsosiallov medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Ved inngåelse av husleiekontrakt gjelder husleielovens ordinære bestemmelser og unntaksbestemmelser for boliger til vanskeligstilte, jf. husleielovens § 11-1.

§ 3 Definisjon av trygghetsboliger

Med trygghetsbolig menes boliger som Fredrikstad kommune disponerer for utleie. Trygghetsbolig er av nøktern standard og er et virkemiddel for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke klarer å skaffe eller beholde bolig. Trygghetsbolig er en boform rettet mot personer som har vanskeligheter med å bo i sin nåværende bolig, men som ikke har behov for heldøgnsomsorg. Boligene skal være samlokaliserte og ha tilleggsfasiliteter som fellesareal og ordning med trygghetsvert.

Forskriften gjelder ikke

- a. Kommunale boliger
- b. Kommunale boliger som er tilrettelagt for heldøgns tjenester
- c. Institusjonsopphold
- d. Døgnovernattingsplasser

Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioriteringer

§ 4 Målgruppe

Målgruppen for kommunal trygghetsbolig er personer hovedsakelig over 60 år som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som har en bosituasjon som gir risiko for funksjonsfall. Med vanskeligstilte menes i denne forskriften personer som av økonomiske, helsemessige og/eller sosiale årsaker ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

§ 5 Alder, opphold og botid

Søker må som hovedregel ha fylt 60 år.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Fredrikstad de siste to årene. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid i særlige tilfeller.

§ 6 Boligbehov og bosituasjon

Søker må være i behov av et tilrettelagt botilbud, men kan ikke være i behov av heldøgns tjenester.

Søker må oppleve utrygghet og/eller ensomhet i sitt nåværende boforhold og denne bosituasjonen vurderes å utgjøre en reell fare for ytterligere funksjonsfall.

§ 7 Inntekt og formue

Søker må som hovedregel ikke ha skattbar inntekt eller formue som gjør at søker er i stand til å fremskaffe egnet bolig.

§ 8 Vilkår

Det kan stilles vilkår ved tildeling av trygghetsbolig. Vilkårene skal bidra til å fremme bomestring, bostabilitet og botrygghet.

- a. Søkere som vurderes å ha behov for helse- og omsorgstjenester i hjemmet for å mestre bosituasjonen, kan få vilkår om å inngå et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet, som nedfelles i en skriftlig samarbeidsavtale. Formålet med samarbeidsavtalen er at leietaker skal bevare boforholdet og forhindre fravikelser på grunn av nedsatt bokompetanse..
- b. Søkere som har uttalte eller kjente utfordringer med å håndtere personlig økonomi, kan få krav om å undertegne trekkavtale ved kontraktsinngåelse.
- c. Dersom søker har gjeld fra tidligere leieforhold i Fredrikstad kommune, kan denne gjelden kreves helt eller delvis oppgjort før søker kan få tildelt annen bolig. Fredrikstad kommune kan, der direkte oppgjør eller nedbetalingsavtale ikke er mulig, kreve signering av gjeldsbrev og direkte trekk av husleie.
- d. Dersom søker ikke ønsker å inngå forpliktende samarbeid som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen, kan søknaden vurderes avslått.

§ 9 Prioritering

Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal kommunen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkeres fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjon for øvrig og nåværende bosituasjon. Søkere som vurderes å ha størst risiko for funksjonsfall skal prioriteres.

§ 10 Venteliste

Når søker fyller grunnvilkårene og etterspørselen på leie av bolig er større enn tilgangen, fattes det vedtak om avslag på søknad om trygghetsbolig. Søker skal orienteres om at vedkommende settes på behovsprøvd venteliste, jf. § 9.

Som hovedregel settes søker på venteliste i seks måneder. Ved behov for å forlenge ventelisteperioden må søker dokumentere at vedkommende fremdeles fyller

grunnvilkårene i §§ 4 til 7.

§ 11 Tildeling av trygghetsbolig

Ved tildeling av trygghetsbolig skal bestemmelsene i § 9 benyttes.

Leieperioden skal som hovedregel begrenses i henhold til husleieloven §§ 9-2 og 9-3.

Det kan i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis tidsubestemt leiekontrakt i henhold til husleieloven § 9-1.

Det kan også i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis prøvetid i henhold til husleieloven § 11-1, 6. ledd.

Husleielovens øvrige særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter kan gjøres gjeldende ved tildeling av trygghetsbolig jf. husleieloven § 11-1.

Kapittel 3. Bestemmelser om fornyelse og bytte av trygghetsbolig m.m.

§ 12 Fornyelse av leiekontrakt i trygghetsbolig

Dersom leietaker ikke har klart å fremskaffe annen bolig før endt leieperiode eller leieperioden nærmer seg utløp, kan det søkes om fornyelse av leiekontrakt.

Fornyelse av leiekontrakten vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 7. Det skal innhentes opplysninger om søker har misligholdt leiekontrakt og/eller misligholdt samarbeidsavtale.

Søker plikter å la Fredrikstad kommune foreta tilsyn i boligen før søknaden behandles, jf. husleieloven § 5-6.

Dersom grunnvilkårene er oppfylt, kan søker få vedtak om ny leieperiode og kontrakten fornyes i henhold til husleielovens bestemmelser om minstetid i leiekontrakter, jf. husleieloven § 9-3.

Der søker fremdeles fyller grunnvilkårene for trygghetsbolig, men husstanden har blitt mindre eller boligbehovet har endret seg, kan kommunen bestemme at søkeren gis tilbud om annen bolig enn den som vedkommende hittil har leid. Det kan da innvilges annen bolig som etter en helhetlig og individuell vurdering samsvarer med boligbehovet.

Dersom søker har misligholdt leiekontrakten og/eller husordensregler kan søknaden avslås. Søknaden kan også avslås i de tilfeller der søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for tildeling av trygghetsbolig.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved fornyelse av leiekontrakten.

§ 13 Søknad om bytte av trygghetsbolig

Det kan søkes om bytte av trygghetsbolig. Søknad må begrunnes og behovet dokumenteres.

Søknaden vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad.

Dersom det er hæverk eller skader på bolig påført av leietaker, må dette være erstattet før bytte kan gjennomføres. I tillegg må eventuell husleierestanse på nåværende adresse nedbetales eller det må skrives en nedbetalingsavtale/gjeldsbrev og fremtidig trekkavtale.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved bytte av bolig.

§ 14 Opphør av vedtak om trygghetsbolig

Vedtaket skal opphøre når:

- a. Leieforholdet opphører i leieperioden.
- b. Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av trygghetsbolig.
- c. Søker avslår boligtilbud uten saklig grunn.

§ 15 Brukermedvirkning

Kommunen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov for eksempel knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for saksbehandlingen.

§ 16 Vedtak

Vedtak etter denne forskrift fattes av Fredrikstad kommune.

Vedtak skal være skriftlig og begrunnet og inneholde individuell vurdering av søkers behov for bolig.

§ 17 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal trygghetsbolig

Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

§ 18 Klageadgang

Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningslovens § 18 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til Fredrikstad kommune. Klageinstansen er Fredrikstad kommunes klageutvalg.

§ 19 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft fra den tid bystyret bestemmer.



Dokumenttype:	Revideres av:	Versjon:
Retningslinje	Danielsen Lisbeth	2.0
	Dokumentansvarlig:	Godkjent dato:
	Dahle Anne-Line	17.03.2020

Retningslinje leie av kommunal bolig til vanskeligstilte uten kommentarer

Retningslinje Leie av kommunal bolig til vanskeligstilte

§ 1 Formål

Retningslinjen skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet kan få vedtak om rett til å leie egnet og nøktern kommunal bolig.

§ 2 Kommunal bolig

Med kommunal bolig menes alle boliger som kommunen v/ boligkontoret disponerer. Retningslinjen gjelder ikke boliger som disponeres av omsorgsetaten, boliger som bebos av bestemte personer for at de skal få utført nødvendig arbeid, eller andre boliger hvor kommunen har tildelingsrett.

Forskriften gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til bolig mot vederlag, jfr. Husleielovens § 1-1. Forskriften gjelder ikke opphold i institusjon, døgnovernatningssted eller der behandling er det vesentligste i avtaleforholdet.

§ 3 Målgruppe

Målgruppen for retningslinjen er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand er i stand til å skaffe seg egnet bolig.

Vilkår for vedtak om rett til å leie kommunal bolig for vanskeligstilte på boligmarkedet

§ 4 Nåværende boforhold

Søker må på søknadstidspunktet være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig.

§ 5 Alder

Søker av kommunal bolig må på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet til alder dersom søker har daglig omsorg for barn eller det foreligger andre særlige grunner.

§ 6 Søkere med individuelle behov

Søker må kunne antas å mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, evt. ved hjelp av tilgjengelige botrening, booppfølging eller lignende hjelpetiltak.

Hjelpetiltak som anses nødvendig for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, skal spesifiseres og forelegges søker til uttalelse, før de tas inn som vilkår om vedtak om rett til å leie kommunal bolig.

Aksepterte hjelpetiltak skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.

Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være nødvendige for å mestre bosituasjonen, skal søknaden avslås.

§ 7 Botid

Søker må ihht til Fredrikstad folkeregister på søknadstidspunktet ha bodd sammenhengende i Fredrikstad kommune de siste 2 år. Botiden må dokumenteres ved utskrift fra Fredrikstad Folkeregister. Det kan gjøres unntak fra kravet til registrering i Folkeregisteret dersom søker på annen måte kan dokumentere faktisk botid. I særlige tilfeller kan det gjøres unntak fra både kravet til dokumentasjon av botid og til kravet om faktisk botid.

Det stilles ingen krav om botid for flyktninger som skal bosettes i Fredrikstad etter avtale mellom utlendingsdirektoratet og Fredrikstad kommune.

§ 8 Inntekts- og formuesforhold

Søker må ikke ha inntekt eller formue som gjør søker selv i stand til å fremskaffe egnet bolig.

§ 9 Gjeld til Fredrikstad kommune

Dersom søker har gjeld til Fredrikstad kommune som følge av tidligere boforhold, kan kommunen kreve gjelden helt eller delvis oppgjort før vedtak om kommunal bolig treffes.

§ 10 Prioritering

Er etterspørsel etter kommunale boliger større enn tilgangen, skal det foretas en prioritering blant de som fyller vilkårene i §§ 4-9. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha det mest trengende boligbehovet, skal prioriteres. Ved prioriteringen skal det legges vekt på de ulike kvalifiserte søkeres behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige.

§ 11 Fornyelse

Nytt vedtak om rett til å leie kommunal bolig skal fattes etter søknad dersom søker ved utløpet av leiekontrakten til nåværende bolig oppfyller vilkårene i forskriften.

Søknaden kan avslås dersom det foreligger mislighold av leiekontrakt eller samarbeidsavtale.

Kontrakten kan dersom vilkårene for tildeling av kommunal bolig foreligger, fornyes for en periode på 3 år.

Kapittel 3. Regler om saksbehandling og vilkår i leiekontrakten

§ 12 Søknad

Søknad på eget skjema "Søknad om kommunal bolig"

Søknaden sendes Fredrikstad kommune, Boligkontoret, Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

§ 13 Vedtak

Boligkontoret fatter vedtak om rett til å leie kommunal bolig. Vedtaket skal angi type bolig, hvor lang leiekontrakten vedtaket gir rett til, antall rom, spesielle forhold av nødvendig betydning for fysisk tilgjengelighet til boligen, samt eventuelle tilbudte og aksepterte / avslåtte hjelpetiltak som boligkontoret har ansett nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen.

Leieperioden skal begrenses, og skal som hovedregel settes til 3 år. Leietiden skal ikke begrenses til kortere tid enn tre år med mindre leieforholdet faller inn under en av unntaksbestemmelsene i husleieloven.

§ 14 Bortfall av vedtak om rett til å leie kommunal bolig

Vedtaket skal bortfalle når:

- 1) leieforholdet opphører i leieperioden
- 2) søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig.
- 3) Søker uten saklig grunn avslår boligtilbud, og har avslått en gang tidligere.

§ 15 Klageadgang

Vedtak i henhold til nærværende retningslinje kan påklages til Fredrikstad kommunes klageutvalg. Klagen sendes den instans som har fattet vedtaket. Klagefristen er ihht. forvaltningslovens bestemmelser 3 - tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til søker.

§ 16 Utfyllende bestemmelser

Kommunestyret kan gi instruks til nærværende retningslinje.

§ 17 Ikrafttredelse

Retningslinjen trer i kraft på det tidspunkt kommunestyret bestemmer.



Saksnr.: 2022/24908
Dokumentnr.: 12
Løpenr.: 254280/2024
Klassering: 031
Saksbehandler: June Andersen

Møtebok

Behandlet av Samfunnsutvalget	Møtedato 26.02.2025	Utvalgssaksnr. 11/25
----------------------------------	------------------------	-------------------------

Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester – forslag til høring.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig, forskrift om tildeling av trygghetsbolig og forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, legges ut på høring i seks uker, jamfør vedlegg 2, 3 og 4.

Fredrikstad, 10.02.2025

Samfunnsutvalgets vedtak 26.02.2025:

1. Forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig, forskrift om tildeling av trygghetsbolig og forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, legges ut på høring i seks uker, jamfør vedlegg 2, 3 og 4.
2. Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene uten kommentarer eller vurdering.

Fredrikstad, 27.02.2025

Rett utskrift

Torill E. Kristiansen
Møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler June Andersen
Kopi til: direktør Ole-Henrik Holøs Pettersen

Samfunnsutvalgets behandling 26.02.2025:

Marianne Antonsen (UAVH) fremmet på vegne av UAVH, Ap, H, FrP, SV, BYM, V, og KrF følgende forslag:

Nytt punkt 2.

Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene uten kommentarer eller vurdering.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling og forslaget fremmet av Marianne Antonsen (UAVH) ble enstemmig vedtatt.

Sammendrag

Nåværende retningslinje for tildeling av kommunale utleieboliger har ikke vært revidert siden den ble vedtatt av bystyret i 1989.

Den gjeldende retningslinjen omhandler kriterier for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» generelt, og omfatter ikke egne kriterier for tildeling av omsorgsbolig. Dette har over tid medført at det praktiseres ulike rutiner og kriterier for henholdsvis eldre, personer med funksjonsvariasjon, psykisk syke og personer med rusutfordringer.

Kommunedirektøren ønsker derfor å få på plass bedre rutiner for tildeling av kommunale boliger, og foreslår i denne saken at tildelingen reguleres gjennom tre kommunale forskrifter:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 3)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 4)

I forskriftene er grunnvilkårene tydeliggjort, og språket er endret til klart språk. Endring av begrepet «omsorgsbolig» til «kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester» endrer fokus fra organiseringen av bemanning i boligen, til helsetjenestene som innbyggerne mottar.

Forskriftene tydeliggjør at det kun er innbyggere med behov for heldøgns tjenester som innvilges kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Forskriftene inkluderer de nye boligtiltakene i kommunen; tilsvarende boliger som sykehjem og trygghetsboliger til eldre, som deler av en helhetlig innsats- og boligtrapp.

Det anbefales at forskriften legges ut på høring i seks uker. Etter høringsperioden vil forskriftene legges fram for uttalelse til eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse, som gir de folkevalgte organene sine råd før sluttbehandling i samfunnsutvalget, formannskapet og bystyret.

Vedlegg

- 1 Retningslinje leie av kommunal bolig til vanskeligstilte, fra 1989
- 2 Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester
- 3 Forskrift om tildeling av kommunal bolig
- 4 Forskrift om tildeling av trygghetsbolig

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] - Lovdata
2. Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040
3. Vedtatt tiltaksplan 2024–2029 for oppfølging av plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040. Vedtatt i bystyret 13.6.24
4. Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m - Lovdata
5. Lov om pasient- og brukerrettigheter - Lovdata
6. Forskrift om tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester m.m., Fredrikstad kommune, Østfold - Lovdata
7. Lov om husleieavtaler – Lovdata
8. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker - Lovdata
9. Oppfølgingsavtale
10. Avtale om frivillig trekk

Saksopplysninger

Kommunal boligportefølje

Fredrikstad kommune har i dag 1102 kommunale utleieboliger, 88 boliger med tildelingsavtale og 293 boliger i borettslag med tildelingsrett med innskudd.

De kommunale boligene fordeler seg på følgende kategorier:

- 206 kommunale boliger i borettslag
- 293 kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester
- 603 ordinære kommunale boliger, hvorav 143 familieboliger

Tilsvarende boliger som sykehjem

I *Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2024*, og vedtatt *Tiltaksplan 2024–2029 for oppfølging av plan for Helse- og omsorgsbygg mot 2040*, er det anbefalt å samlokalisere tjenester i fire hovedsentre; i nord, syd, øst og vest. Tjenester som samlokaliseres er:

- institusjonsplasser i sykehjem
- boliger tilsvarende som sykehjem og
- base for hjemmesykepleien

I henhold til helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 a, har kommunen plikt til å tilby opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester, i de tilfeller der det vurderes at dette er nødvendig for å sikre forsvarlige helse- og omsorgstjenester.

Med tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester menes bolig:

- a. Der beboers tjenestebehov vanligvis er så stort at det kan sammenliknes med det tjenestebehovet som beboer i sykehjem har.
- b. Der det er mulighet til å gi døgnkontinuerlige tjenester.
- c. Der det er mulig å føre tilsyn med beboer som i sykehjem.
- d. Der det er mulig å motta tjenester fra helse- og omsorgspersonell med kompetanse tilsvarende det personellet vanligvis har i sykehjem.
- e. Der mulighet for å tilkalle hjelp, og responstiden er, som i sykehjem, og
- f. som kommunen tildeler disposisjonsrett til.

Tilsvarende boliger som sykehjem og institusjonsplasser anses som likestilt, jamfør forskrift for tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende boliger særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Det innebærer en inndeling av langtidsopphold i to trinn:

- langtidsopphold i tilsvarende kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester
- langtidsopphold i institusjon

Kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester og andre tilpassede boliger som bofellesskap eller lignende, er ikke institusjoner. Dette gjelder også boligene som i pasient- og brukerrettighetsloven § 2-1 e første ledd og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 a første ledd er benevnt som «tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester».

Beboere i slike boliger betaler husleie, og har krav på å få dekket sine hjelpebehov ved individuelle vedtak om helsetjenester i hjemmet, personlig assistanse med videre, på linje med andre hjemmeboende. Tildeling av disse boligene vurderes ut fra kriterier i kommunal forskrift for tildeling av langtidsopphold i sykehjem, og tilsvarende boliger særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester.

På landsbasis framstår heldøgntilbudet som et samlebegrep for ulike tilbud når det gjelder type plass, hvem plassene blir tilbudt, og omfanget av bemanningen. «Heldøgns omsorg» har fra tidligere, i juridisk sammenheng, hovedsakelig hatt en forankring i boligbegrepet. Først i 2016 kom begrepet «heldøgns tjenester» inn i helserettlovgivningen.

I Husbankens retningslinjer for investeringstilskudd for sykehjemsplasser og omsorgsboliger er det en forutsetning at boliger organiseres med heldøgns tjenester og base i nærheten for å sikre kort responstid. Den samme forståelsen gjenspeiles i *Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040*, vedtatt i bystyret 15.9.22. Det er denne forståelsen som legges til grunn i ny benevnning av forskriftene.

Trygghetsboliger

Det er en nasjonal anbefaling om å etablere trygghetsboliger i den helhetlige innsatstrappen til eldre innbyggere. Departementet definerer trygghetsbolig som en boform rettet mot personer som har vanskeligheter med å bo i sin nåværende bolig, men som ikke har behov for heldøgnsomsorg. I konseptet ligger det at boligene skal være samlokaliserte og ha tilleggsfasiliteter som fellesareal og ordning med trygghetsvert. Fellesareal med mulighet for sosiale tilbud er viktige tiltak for å redusere funksjonsnedsettelse som en følge av utrygghet, ensomhet og isolasjon som en følge av uegnet bolig.

Fredrikstad kommune må etablere kommunale trygghetsboliger for eldre for å kunne realisere tiltakene i planen for helse- og omsorgsbygg. Kommunale trygghetsboliger kan være et alternativ for innbyggere som ikke har økonomisk handlingsrom til å kjøpe seg inn i private ordninger av trygghetsboliger. Fredrikstad kommune har ingen definerte trygghetsboliger i dag, men vi har et mulighetsrom til å definere flere boliger som trygghetsboliger i omsorgsboligporteføljen til eldre.

Bakgrunn og behov for forskriftene

Kommunal bolig er ikke en lovpålagt tjeneste eller en lovregulert form. Det er i utgangspunktet et privat ansvar å skaffe bolig. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosial lov) trådte i kraft 1. juli 2023 og innebærer en tydeligere rettslig forankring av kommunenes boligsosiale ansvar.

Loven viderefører i hovedsak plikter kommunen tidligere hadde gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ha oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte, ta boligsosiale hensyn i planleggingen, og noe strengere krav til saksbehandlingen. Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter loven.

Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe og beholde en egnet bolig. For å kunne vurderes for tildeling av bolig, må man være vanskeligstilt på boligmarkedet, jmfør boligsosial lov § 4. Er man vanskeligstilt har man rett på individuelt tilpasset bistand. Boligsosial lov gir imidlertid ikke rett til bolig. Boligsosial lov griper ikke inn i kommunens mulighet til å ha kommunale ordninger (med egne regler for saksbehandling og klage). Det er derfor opp til kommunene som har dette tilbudet, å fastsette grunnvilkår for tildeling av bolig.

Nåværende retningslinje for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» ble vedtatt av bystyret i 1989, og har ikke blitt revidert siden den gang (se vedlegg 1). Retningslinjen omhandler kriterier for leie av kommunal bolig til vanskeligstilte generelt, og omfatter ikke kriterier for tildeling av omsorgsboliger.

Mangelen på retningslinjer for tildeling av omsorgsboliger har bidratt til tildelingspraksis med ulike rutiner og kriterier. Det er ulike rutiner for henholdsvis omsorgsbolig uten stedlig bemanning, omsorgsbolig med delvis stedlig bemanning og omsorgsbolig med stedlig

døgnbemanning. Kommunedirektøren har derfor ønsket å få på plass en ryddigere praksis rundt dette, og har utarbeidet forslag til tre forskrifter for tildeling av kommunale boliger:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 3)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 4)

I forslagene er oppsettet endret, språket forenklet, grunnvilkår er tydeliggjort og nye vilkår som oppfølgingsavtale og krav om signering av trekkavtale er satt.

En oppfølgingsavtale er et supplement til husleiekontrakten, og blir inngått i samarbeid mellom leietaker, kommunen ved virksomhet bolig og kommunen ved utøvende tjeneste. Hovedformålet med en oppfølgingsavtale er at leietakere med nedsatt bokompetanse skal kunne bevare leieforholdet og forhindre å bli fraveket på grunn av mislighold av leiekontrakten.

Inngåelse av frivillig trekkavtale for å betale husleien settes som et vilkår der det vurderes å være sannsynlig at det kan bli utfordringer med betalingen av husleie/strøm.

Bestemmelser når det gjelder inntekt og formue har i forslag til forskrifter blitt tydeliggjort og gjelder målgruppene for kommunal bolig og trygghetsbolig.

Kommunal bolig er i utgangspunktet ment å være en gjennomgangsbolig, og de fleste leietakere får derfor tidsbestemt leiekontrakt på tre år, jamfør bestemmelsene om leietid i husleieloven §§ 9-2 og 9-3. I løpet av leieperioden jobbes det mot andre tilbud, som for eksempel søke startlån for kjøp av bolig eller opprette kontakt mot det private leiemarkedet for å leie bolig. Kommunal bolig er et knapphetsgode og det er flere som står på venteliste. Tidsbegrensede kontrakter er et virkemiddel for å skape sirkulasjon i den kommunale boligmassen, blant annet gjennom målrettet arbeid med bo- og egenmestring.

Tildelingskriterier for ordinære kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgnsomsorg som foreslås i denne saken har nær sammenheng med flere av innsatsområdene i kommunedirektørens forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*. Tildelingskriteriene vil både kunne bidra til en mer kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk i kommunen og sikre at den enkelte får en type bolig som er egnet i forhold til de individuelle behovene.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Fredrikstad kommune har 1102 kommunale utleieboliger og har utfordring med at den kommunale boligmassen ikke er godt nok differensiert med tanke på boligtyper.

Implementeringsarbeidet av de reviderte forskriftene gir grunnlag for mer bærekraftig boligstrategisk arbeid, og rett botilbud ut fra behov.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Forskriften vil endre tildelingspraksis og -rutiner og vil over tid bidra til mer fleksibel bruk av den kommunale boligmassen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant for denne saken

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant i denne saken

Vurdering

Kommunedirektøren mener det er behov for å sikre en mer likeverdig og enhetlig saksbehandling og tildelingspraksis av boliger til innbyggerne i Fredrikstad kommune. Dette foreslås sikret gjennom tre kommunale forskrifter, som skal utgjøre rammeverket for kommunedirektørens forvaltning av området.

Forskriftene, og konsekvent bruk av benevnelsen «tilrettelagt for heldøgns tjenester», bidrar til å rydde opp i ulike benevnelser som i dag blir brukt, og gir en mer entydig forståelse av kommunale boliger.

I tillegg endres fokus fra organisering i boligene med stedlig bemanning, til tjenestene som innbyggerne får. Etter foreslåtte forskrifter, er det kun innbyggere med behov for tjenester hele døgnet, som tildeles kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester. Dette bidrar til en mer effektiv bruk av den kommunale boligmassen, og gir et mulighetsrom til endret bruk av enkelte boliger med tanke på målgrupper.

Kommunale boliger er et knapphetsgode og i henhold til boligsosial lov bør disse boligene øremerkes innbyggere som ikke kan skaffe seg egnet bolig selv. En slik prioritering er med på å tydeliggjøre innbyggers eget ansvar til å skaffe seg egnet bolig tilpasset ulike faser i livet. Fredrikstad kommune har satt seg som mål nettopp å kommunisere viktigheten av at innbyggerne selv planlegger for å bo godt hele livet, og at de også selv må legge til rette for en best mulig alderdom.

I arbeidet med å utrede og innføre forslagene i plan for helse og omsorgsbygg vil forskriftene være et nyttig verktøy for kommunen for å sikre at boligene organiseres i henhold til overordnede nasjonale føringer. Det er nødvendig å gjennomføre en kartlegging/evaluering av omsorgsboligene, som skal bidra til en helhetlig oversikt over hvilken forskrift boligene hører inn under. Dette arbeidet er påbegynt i arbeidet med tiltaksplan for helse og omsorgsbygg.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, forskrift om tildeling av kommunal bolig og forskrift om tildeling av trygghetsbolig, legges ut på høring i seks uker, jamfør vedlegg 2, 3 og 4.

Lokale forskrifter må endelig fastsettes av bystyret. Etter høringsperioden vil forskriftene legges fram for uttalelse til eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse, som gir de folkevalgte organene sine råd før sluttbehandling i samfunnsutvalget, formannskapet og bystyret.

Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

Kapittel 1. Formål, definisjoner og virkeområder

§ 1 Formål

Forskriften skal legge til rette for at personer med omfattende bistandsbehov av helse- og omsorgsfaglig karakter som ikke klarer å skaffe seg en egnet bolig selv eller ved hjelp av andre boligsosiale virkemidler, kan leie en bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester gjennom kommunen.

Forskriften angir grunnvilkår for å sikre likebehandling av søknader.

§ 2 Lovgrunnlag

Kommunen skal i henhold til boligsosiallov medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Kommunen skal i henhold til helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 a første ledd tilby opphold tilsvarende bolig som sykehjem tilrettelagt for heldøgns tjenester dersom dette etter en helse- og omsorgsfaglig vurdering er det eneste tilbudet som kan sikre pasienten eller brukeren nødvendige og forsvarlige helse- og omsorgstjenester.

Ved inngåelse av husleiekontrakt gjelder husleielovens ordinære bestemmelser og unntaksbestemmelser for boliger til vanskeligstilte, jf. husleielovens § 11-1.

§ 3 Definisjon av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

Med kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester menes i denne forskriften boliger som kommunen disponerer og som er tilrettelagt for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Boligene har et heldøgns tjenestetilbud, er selvstendige leiligheter og leietakeren har sin egen husholdning. Juridisk sett er leiligheten å betrakte som leietakers private hjem med de samme rettighetene som hjemmeboende har i egen bolig.

Formålet med kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester er at personen i størst mulig grad mestrer dagliglivets gjøremål og opprettholder sitt funksjonsnivå lengst mulig.

Forskriften gjelder ikke

- a. Kommunale boliger
- b. Trygghetsboliger
- c. Institusjonsopphold
- d. Døgnovernattingsplasser

Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioriteringer

§ 4 Målgruppe

Målgruppen for kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester er personer som anses som vanskeligstilte på boligmarkedet grunnet betydelig nedsatt funksjonsevne av helse- og omsorgsfaglig karakter og som er i behov av heldøgns tjenester.

§ 5 Alder, opphold og botid

Søker må som hovedregel ha fylt 18 år på vedtakstidspunktet. Det kan i særlige tilfeller gjøres unntak fra aldersvilkåret.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Fredrikstad de siste to årene. Botidsvilkåret anses oppfylt dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole og lignende, fylte botidsvilkåret i annet ledd første punktum. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid i særlige tilfeller.

Det er ikke vilkår om botid for flyktninger som skal førstegangsboettes i Fredrikstad etter avtale mellom staten og Fredrikstad kommune.

§ 6 Boligbehov og bosituasjon

Søker må bo uegnet med hensyn til helse og funksjonsnivå, og ordinært tjenestetilbud er ikke tilstrekkelig for å ivareta brukers helse.

Søker må være i behov av og nyttiggjøre seg helse- og omsorgstjenestene.

§ 7 Vilkår

Det kan stilles vilkår ved tildeling av kommunal bolig til søkere med individuelle behov. Vilkårene skal bidra til å fremme bomestring, bostabilitet og botrygghet.

- a. Søkere som vurderes å ha behov for helse- og omsorgstjenester i hjemmet for å mestre bosituasjonen, kan få vilkår om å inngå et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet som nedfelles i en skriftlig samarbeidsavtale. Formålet med samarbeidsavtalen er at leietaker skal bevare boforholdet og forhindre fravikelser på grunn av nedsatt bokompetanse.
- b. Søkere som har uttalte eller kjente utfordringer med å håndtere personlig økonomi, kan få krav om å undertegne trekkavtale ved kontraktsinngåelse.
- c. For søkere som har gjeld fra tidligere leieforhold i Fredrikstad kommune, kan denne gjelden kreves helt eller delvis oppgjort før søker kan få tildelt annen bolig. Fredrikstad kommune kan, der direkte oppgjør eller nedbetalingsavtale ikke er mulig, kreve signering av gjeldsbrev og direkte trekk av husleie.
- d. For søkere som ikke ønsker å inngå forpliktende samarbeid som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

§ 8 Prioritering

Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal kommunen foreta en prioritering ut fra en helhetlig vurdering av søkerens fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjonen forøvrig og nåværende bosituasjon. Det er søkere som etter en samlet vurdering har størst behov, som til enhver tid prioriteres og der kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester kan forhindre/utsette innleggelse i institusjon. Det skal legges vekt på søkerens behov for helse- og omsorgstjenester, og hvilken type bolig som er ledig.

§ 9 Venteliste

Når søker fyller kriteriene og etterspørselen på leie av bolig er større enn tilgangen, fattes det vedtak om avslag på søknad om kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester. Søker skal orienteres om at vedkommende settes på behovsprøvd venteliste, jf. § 8.

Som hovedregel settes søker på venteliste i seks måneder. Ved behov for å forlenge ventelisteperioden må søker dokumentere at vedkommende fremdeles fyller grunnvilkårene i §§ 4 - 6.

§ 11 Tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

Ved tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester skal bestemmelsene i § 8 benyttes.

Leieperioden skal som hovedregel begrenses i henhold til husleieloven §§ 9-2 og 9-3.

Det kan i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis tidsubestemt leiekontrakt i henhold til husleieloven § 9-1.

Det kan også i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis prøvetid i henhold til husleieloven § 11-1, 6. ledd.

Husleielovens øvrige særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter kan gjøres gjeldende ved tildeling av kommunal bolig jf. husleieloven § 11-1.

Kapittel 3. Bestemmelser om fornyelse og bytte av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

§ 12 Fornyelse av leiekontrakt i kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

Fornyelse av leiekontrakten vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad. Det skal innhentes opplysninger om søker har misligholdt leiekontrakt og/eller misligholdt samarbeidsavtale.

Søker plikter å la Fredrikstad kommune foreta tilsyn i boligen før søknaden behandles, jf. husleieloven § 5-6.

Dersom grunnvilkårene er oppfylt, kan søker få vedtak om ny leieperiode og kontrakten fornyes i henhold til husleielovens bestemmelser om minstetid i leiekontrakter, jf. husleieloven § 9-3.

Der søker fremdeles fyller grunnvilkårene for kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, men husstanden har blitt mindre eller boligbehovet har endret seg, kan kommunen bestemme at søkeren gis tilbud om annen bolig enn den som vedkommende hittil har leid. Det kan da innvilges annen bolig som etter en helhetlig og individuell vurdering samsvarer med boligbehovet.

Dersom søker har misligholdt leiekontrakten og/eller husordensregler kan søknaden avslås. Søknaden kan også avslås i de tilfeller der søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Det kan stilles vilkår iht. § 7 ved fornyelse av leiekontrakten.

§ 14 Søknad om bytte av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

Det kan søkes om bytte av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester. Søknad må begrunnes og behovet dokumenteres.

Søknaden vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 6.

Før bytte kan gjennomføres må eventuelle hærverk/skader påført nåværende bolig av leietaker være erstattet. I tillegg må eventuell husleierestanse på nåværende adresse nedbetales eller det må skrives en nedbetalingsavtale/gjeldsbrev og fremtidig trekkavtale.

Det kan stilles vilkår iht. § 7 ved bytte av bolig.

§ 15 Opphør av vedtak om kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

Vedtaket skal opphøre når:

- 1) Leieforholdet opphører i leieperioden.
- 2) Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester.
- 3) Søker avslår boligtilbud uten saklig grunn.

§ 16 Brukermedvirkning

Kommunen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov for eksempel knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for saksbehandlingen. Dette kan for eksempel være uttalelse fra lege, skole eller andre relevante instanser husstanden er i kontakt med.

§ 17 Vedtak

Vedtak etter denne forskrift fattes av Fredrikstad kommune.

Vedtak som innvilger kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester og avslag skal være skriftlig og begrunnet.

Et vedtak, skal inneholde individuell vurdering av søkers behov for bolig.

§ 18 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

§ 19 Klageadgang

Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningslovens § 18 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til Fredrikstad kommune. Klageinstansen er Fredrikstad kommunes klageutvalg.

§ 20 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft fra den tid bystyret bestemmer.