



Saknr.: 2016/12323
Dokumentnr.: 120
Løpenr.: 270283/2025
Klassering: Måkeveien 6-10

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaknr.
Planutvalget	29.01.2026	3/26
Bystyret	12.02.2026	5/26

Forslag til detaljregulering for Måkeveien 6-10

Kommunedirektørens innstilling

1. I samsvar med plan- og bygningsloven §12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Måkeveien 6-10, nasjonal arealplanID 3107 1200, plankart datert 27.05.2025, sist revidert 28.11.2025, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 27.05.2025, sist revidert 28.11.2025.

Planutvalgets vedtak 29.01.2026:

Planutvalgets innstilling:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven §12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Måkeveien 6-10, nasjonal arealplanID 3107 1200, plankart datert 27.05.2025, sist revidert 28.11.2025, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 27.05.2025, sist revidert 28.11.2025.
2. Kommunedirektøren går i dialog med forslagsstiller om muligheten til å sikre at en andel av boenhetene på området blir avsatt til utleie med tilvisningsavtale, eller omsorgsboliger til leie/ eie i boligene.

Planutvalgets behandling:

Inger Lise Sandvik (R) fremmet på vegne av Bym og R følgende tilleggsforslag:

2. Kommunedirektøren går i dialog med forslagsstiller om muligheten til å sikre at en andel av boenhetene på området blir avsatt til utleie med tilvisningsavtale, eller omsorgsboliger til leie/ eie i boligene.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt
Forslag fremmet av Inger Lise Sandvik ble fikk 6 stemmer (1 Bym, 1 R, 2 H, 2 Ap) og ble vedtatt.

Bystyrets vedtak 12.02.2026:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven §12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Måkeveien 6-10, nasjonal arealplanID 3107 1200, plankart datert 27.05.2025, sist revidert 28.11.2025, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 27.05.2025, sist revidert 28.11.2025.

2. Kommunedirektøren går i dialog med forslagsstiller om muligheten til å sikre at en andel av boenhetene på området blir avsatt til utleie med tilvisningsavtale, eller omsorgsboliger til leie/ eie i boligene.

Bystyrets behandling:

Votering:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 18.02.2026

Rett utskrift.

Yvonne Meidell
møtesekretær

Utskrift til: Saksbehandler Emilie Jenssen, Samfunn og byutvikling.

Kopi til: Direktør Per-Erik Torp, Samfunn og byutvikling.

Sammendrag

Planforslaget legger opp til en områdetransformasjon fra industri til bolig på Kråkerøy.

Det foreslås 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.

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.

Etter høring og offentlig ettersyn er det gjort mindre endringer i plankart og bestemmelser for å tilrettelegge for frisiktsoner, trafikkikkerhet, uteoppholdsareal og vegetasjonsbetalte. Det er også gjort en ekstra kvalitetssikring av plankart og bestemmelser. Kommunedirektøren vurderer at endringene som er gjort samlet sett har gjort planforslaget bedre.

Det foreligger ingen innsigelser mot planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det fremlagte planforslaget godkjennes.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart, datert 27.05.2025, sist revidert 28.11.2025
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 27.05.2025, sist revidert 28.11.2025
- 4 Planbeskrivelse, datert 27.05.2025, sist revidert 28.11.2025
- 5 Sammendrag av høringsuttalelser, datert 04.12.2025
- 6 Sammendrag av innspill ved varsel om oppstart, datert 26.11.2024

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Følgende fagutredninger finnes på denne lenken: [Vedlegg - Måkeveien 6-10](#)

- Landskapsplan, datert 23.09.2025
- 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 foretting 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:

- Området er regulert til industri i reguleringsplan for Jyteskjær (planID 61) vedtatt i 1973.

Tilgrensende 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 omtrent 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 ny bebyggelse 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.

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

Parkering tenkes løst både under bakken og på bakkenivå.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget legger til rette for nye boliger på en eksisterende industritomt. Området fremstår i dag som lukket og litt uryddig. De planlagte tiltakene vil endre området i en positiv retning, gjennom leilighetsbygg med en stedstilpasset arkitektur og skala, og forbedre adkomsten til 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 per døgn langs Måkeveien. For å bedre trafiksikkerheten

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 fortau langs Måkeveien.

Det er imidlertid alltid en risiko for ulykker i områder med biltrafikk og 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. I møtet den 9. juni 2021 ble det 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 kvartalslekeplass.

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 26.06.2025 til 08.09.2025. Det ble mottatt 11 uttalelser i denne sammenheng.

Innkomne uttalelser ved offentlig ettersyn med kommentarer

Nedenfor følger sammendrag av innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn, med plankonsulentens og kommunedirektørens kommentarer. Sammenstilling av uttalelsene med plankonsulentenes kommentarer ligger vedlagt.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statsforvalteren minner om at i byvekstavgiftens punkt 7.3.3 står det at kommunen ved behandling av reguleringsplaner skal redegjøre for virkningene på nullvekstmålet, og at dette skal være førende for hvor det tilrettelegges for utbygging i avtaleperioden. Statsforvalteren mener dette burde vært belyst bedre i høringsforslaget og ved kommunens vurdering.

Forslagstillers kommentar: Temaet utdypes i planbeskrivelsen i et eget kapittel 8.9.3 om byvekstavgiften.

Kommunedirektørens vurdering: På bakgrunn av endringer i planbeskrivelsen vurderes innspillet å være ivaretatt.

Østfold fylkeskommune

Østfold fylkeskommune påpeker at prosjektet har tatt hensyn til mange av verdiene og hensynene i området, både med bebyggelsens høyde, plassering og utforming, og utforming av utearealer. Fylkeskommunen har imidlertid enkelte innspill som bes vurdert nærmere.

Samferdsel Fv. 1114 Langøyveien

Fv. 1114 Langøyveien omtales ved en anledning i planbeskrivelsen som fv. 454. Dette bør rettes til fv. 1114.

Kollektivholdeplasser langs fv. 1114 Langøyveien

Østfold fylkeskommune påpeker at planområdet ligger gunstig til ved hovedkollektivaksen på Kråkerøy mot Fredrikstad sentrum, med nærmeste holdeplass, «Langøyåsen snuplass» (fv. 1114), ca. 250 meter unna. Holdeplassene mangler universell utforming, og med opptil 80 nye boenheter planlagt, er det behov for et inkluderende kollektivtilbud i tråd med nullvekstmålet. Mange beboere vil være avhengige av buss for å redusere bilbruk, gitt at sentrum ligger ca. 3,5 km unna.

Fylkeskommunen foreslår at oppgradering av holdeplassene med universell utforming tas inn som rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen, jf. kommuneplanens arealdel § 4.1.

Holdeplassene bør utformes som lommer, i tråd med Statens vegvesens håndbøker N100 og N-V123, da sørgående holdeplass er endestopp og nordgående har mange påstigende.

Videre bemerker fylkeskommunen at det bør vurderes om eksisterende reguleringsplan for Langøyåsen (vedtatt 12.12.2002) avsetter tilstrekkelig areal til holdeplass. Fylkeskommunen minner om at tiltak på fylkesveianlegg skal reguleres i henhold til en teknisk plan som utarbeides etter håndbok R110 Modellgrunnlag og/eller R700 Tegningsgrunnlag. Før gjennomføring av tiltak på fylkesveianlegget skal det utarbeides byggeplan som må godkjennes av fylkeskommunen.

Etablering av nærmiljøpark langs fv. 1114 Langøyveien

Østfold fylkeskommune bemerker at planforslaget legger opp til etablering av nærmiljøpark på kommunal grunn utenfor planområdet, Vestre Langøyåsen aktivitetspark (g/bnr. 425/19). I planbestemmelsene § 5.3 c) (nå § 5.3 d)) fremgår det at parken skal være sikret gjennom utbyggingssavtale før brukstillatelse gis for første boenhet.

Området er i gjeldende reguleringsplan Langøyåsen (vedtatt 12.12.2002) regulert til friområde. Denne planen angir ikke byggegrense mot fv. 1114 Langøyveien, men byggegrensen som fulgte av vegloven på vedtakstidspunktet (15 meter fra veiens midtlinje) anses som gjeldende. Det forutsettes at denne byggegrensen legges til grunn og ivaretas ved opparbeidelse av nærmiljøpark.

Trafikksikkerhet

Østfold fylkeskommune påpeker at planbestemmelse § 4.5.1 oppgir at det ved kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum mellom frisktlinje og veiformål. Det er imidlertid tre avkjørsler i reguleringsplankartet som kun er vist med avkjørselspil hvor det ikke er påført frisktlinjer eller hensynssone H140 Frisikt. Fylkeskommunen anbefaler at det tas inn en planbestemmelse med krav til frisikt også i disse avkjørslene.

Barn og unge

Østfold fylkeskommune påpeker at det er lagt til rette for og synliggjort varierte leke- og uteoppholdsarealer innenfor planområdet, som også er vist i plankartet. I tillegg er det sikret deltakelse i nærmiljøparken utenfor planområdet, på Vestre Langøysåsen aktivitetspark. I bestemmelsenes § 4.1.1.3 f) står det at sandlekeplassene skal utformes slik at de utfordrer minst fem av følgende bevegelseskategorier: Krype, gå, løpe, balansere, klatre, hoppe, slenge, rulle og grave. For kvartalslekeplass, er det andre føringer, med klatre, henge, krype, løpe, skli, sykle, slenge, balansere, hoppe og huske/ gyngje. I tillegg er det krav om bord og benker. Disse bestemmelsene bidrar til å sette fokus på variasjon og aktivitet. Fylkeskommunen oppfordrer til å ha høyere ambisjoner enn 5 av føringene for sandlekeplassen, og 7 for kvartalslekeplassen.

Utenfor byområdet er det krav om minimum 80 m² uteoppholdsarealer per bolig, fordelt på både private og offentlige utearealer. Planbestemmelsene sikrer totalt 80 m² leke- og uteoppholdsarealer, men ikke alt innenfor planområdet. Det er vanskelig å vurdere hvordan dette samlede kravet ivaretas, spesielt i framtiden, når det henvises til at 40 m² per enhet kan legges til nærmiljøparken. Dermed vil 80-90 boenheter innenfor Måkeveien 6-10 beslaglegge 3200-3600 m² av aktivitetsparken, noe som må sees i sammenheng med andre boligområder og framtidige prosjekter i området. Fylkeskommunen ser også fordeler med et felles større anlegg nær boligområdene, for å sikre kvalitet, variasjon og samhandling, bare det er tilstrekkelig kapasitet, og ikke virker ekskluderende.

Fylkeskommunen bemerker at kommunen må vurdere om rekkefølgebestemmelse § 5.3 c) «Opparbeidelse av nærmiljøpark i Langøyåsen aktivitetspark» (senere endret til § 5.3 d)) skal være sikret gjennom utbyggingssavtale før det gis brukstillatelse for første bolig

innenfor planområdet er tilstrekkelig, sammenlignet med hensikten i kommuneplanens arealdel. På side 31 i kommuneplanens arealdel, planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer, står det at det stilles krav om at nærmiljøpark er etablert før brukstillatelse gis til nye boliger. Fylkeskommunen viser også til bestemmelsenes § 4.3. De ulike bestemmelsene kan føre til begrensninger for utbyggingens framdrift. De ber også kommunen vurdere om grensen for krav om opparbeiding av lekearealer for LEK1 utløst først ved brukstillatelse for bolig nummer 26, bør settes lavere. Det er viktig at også de første boligene har tilgjengelige og trygge lekearealer, og at lekearealene er sikret, spesielt dersom utbyggingen drøyer i tid.

Skolekapasitet

Kommunen må vurdere hvordan skolekapasitet skal ivaretas, spesielt på ungdomskolenivå med Kråkerøy ungdomsskole. Det redegjøres for at planarbeidet ble igangsatt i 2021, mens føringer i kommuneplanens arealdel sier at: «Unntatt er rammetillatelse for nye boenheter i tråd med reguleringsplan der første utlegging til offentlig ettersyn er vedtatt før arealplanen er vedtatt». Så vidt fylkeskommunen vet, er det først nå at planen legges ut til offentlig ettersyn. Dette må sees opp mot bestemmelsene det refereres til i planbeskrivelsen, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032 med rekkefølgebestemmelse § 4.2 skolekapasitet: «Utenfor byområdet kan ikke rammetillatelse gis til nye boenheter før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet». Framdrift må sees i sammenheng med disse bestemmelsene, samt boligbyggeprogrammet, der det er vurdert 65 enheter, mens det her kan legges til rette for 80-90 enheter.

Medvirkning

Lala Tøyen AS, prosjektets landskapsarkitekt, arrangerte den 29. mars 2022 et verksted med lokale ungdomsskoleelever som basis for videre utarbeidelse av kvartalslekeplass. Det bør sikres at disse innspillene integreres i opparbeiding av arealene, og at ungdommene innenfor planområdet kan bidra i videre utvikling av området.

Utforming

Fylkeskommunen bemerker at planområdet er foreslått med omkring like mange rekkehus som blokkleiligheter, og at de ulike enhetene kan bidra til mer varierte beboergrupper, og også trekke til seg barnefamilier.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Fylkeskommunen mener kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Forslagstillers kommentar:

Samferdsel Fv. 1114 Langøyveien

Omtalen er revidert.

Kollektivholdeplasser langs fv. 1114 Langøyveien

Dagens busslommer er om lag 40 meter lange. Dersom de skal gis universell utforming, må de utvides og forlenges til rundt 70 meter. For å gjennomføre dette må det erverves omfattende arealer på privat grunn. Busslommene er regulert, men tar ikke med seg tilstrekkelig areal. Busslommene må derfor trolig reguleres på nytt om ikke endringen kan gjøres som en forenklet planendring.

Forslagsstiller bemerker at fylkeskommunen ikke spilte inn dette behovet ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Det påpekes videre at det ikke anses hensiktsmessig å stille rekkefølgekrav om opparbeidelse av universelt utformede busslommer. Busslommene ligger et stykke utenfor planområdet, og tiltaket har ikke direkte sammenheng med den planlagte utbyggingen. Et slikt krav vil derfor ikke være forholdsmessig i denne sammenheng. Dersom behovet

hadde oppstått som en følge av utbyggingen, eksempelvis knyttet til trafiksikkerhet eller veikapasitet, kunne et rekkefølgekrav vært vurdert som mer relevant.

Etablering av nærmiljøpark langs fv. 1114 Langøyveien

Deler av det opparbeide området ligger nærmere enn 15 meter fra veien i dag. Ved videre opparbeidelse av området, vil en byggegrense på 15 meter kunne aksepteres.

Byggegrensen er omtalt i revidert plan.

Trafiksikkerhet

Bestemmelse § 4.5.1 er revidert med en presisering om at bestemmelsen også omfatter avkjørslene vist med pil, og at det dreier seg om en frisiktsone på 3 x 40 meter, målt fra fortauskant.

Barn og unge

Ambisjonene som framkommer av reguleringsbestemmelsene samsvarer med kravene i Fredrikstad kommunes «Normaler for utomhusanlegg Fredrikstad kommune», vedtatt i bystyret 24.03.2022, og vil gi et rikt og variert lekemiljø.

Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032 stilte krav om det skulle opparbeides 40 m² offentlig minste uteoppholdsareal (MUA). I kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, er kravet i § 12.1, omgjort til en retningslinje. Det er forholdsvis mye tilgjengelig MUA innenfor planområdet, og ikke nødvendigvis behov for å legge 40 m² offentlig MUA til nærmiljøpark, så lenge det finnes en nærmiljøpark tilgjengelig. Rekkefølgekravene § 5.3, bokstav c) sikrer at nærmiljøpark skal være opparbeidet. Vi ønsker å myke opp bestemmelsene, slik at de i større grad dreier seg om et prinsipp enn et regnestykke. Kravet om 80 m², og tilgang til nærmiljøpark består.

I revidert plan, § 5.3, er det i bokstav b) og c) nå differensiert mellom sandlekeplass, og kvartalslekeplass. Alle boliger er da sikret sandlekeplass fra starten av, mens en tilfredsstillende del av kvartalslekeplass på minst 500 m², skal være opparbeidet før bolig 26 godkjennes.

Skolekapasitet

Boligbyggeprogrammet følger ikke som vedlegg til gjeldende kommuneplan, og var i utgangspunktet heller ikke juridisk bindende. Forholdet til skolekapasitet er ellers kjent, og håndteres ved søknad om rammetillatelse. I revidert plan er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse som krever at det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det gis rammetillatelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Samferdsel Fv. 1114 Langøyveien

Tas til orientering.

Kollektivholdeplasser langs fv. 1114 Langøyveien

Kommunedirektøren anerkjenner forslaget fra Østfold fylkeskommune, men er enig med forslagsstiller i at et slikt krav ikke virker forholdsmessig.

Etablering av nærmiljøpark langs fv. 1114 Langøyveien

Forslagsstillers kommentar støttes.

Trafiksikkerhet

Fylkeskommunens anbefaling er etterkommet.

Barn og unge

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering om at planbestemmelsene allerede ivaretar et variert og stimulerende lekemiljø i tråd med kommunens gjeldende normaler for

utomhusanlegg. Bestemmelsene anses å ha et tilstrekkelig ambisjonsnivå som sikrer gode og allsidige aktivitetsmuligheter for barn.

Kommunedirektøren tar fylkeskommunens innspill om uteoppholdsarealer og kvalitet i nærmiljøparken til etterretning. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurdering om at planbestemmelsene sikrer både minimum 80 m² uteoppholdsareal per bolig, og tilgang til nærmiljøpark. Forslagsstillers forslag om å vektlegge prinsippet om tilgjengelig MUA fremfor eksakt kvadratmeter virker hensiktsmessig, samtidig som rekkefølgekravene sikrer opparbeidelse av nærmiljøpark før området tas i bruk.

Kommunedirektøren støtter ellers forslagsstillers vurderinger.

Skolekapasitet

Kommunedirektøren er kjent med at utbyggingsprosjektet kan legge press på skolekapasiteten i lokalmiljøet, men stiller seg bak forslagsstiller sin vurdering og vurderingen som ble gjort ved behandling i forkant av førstegangsbehandling, og høring og offentlig ettersyn. Planarbeidet ble varslet og kunngjort igangsatt i 2021, da kommuneplanens arealdel 2020-2032 var gjeldende, og hadde følgende rekkefølgebestemmelse: «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».

Det er lagt inn følgende rekkefølgebestemmelse for å sikre at skolekapasiteten er tilstrekkelig før det gis tillatelse for ny bebyggelse: § 5.1 e) *Før det kan gis rammetillatelse for bygging av boliger, skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet.*

Medvirkning

Det forutsettes at ungdommenes innspill blir benyttet ved opparbeiding av lekeplasser.

Utforming

Tas til orientering.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Tas til orientering.

Statens vegvesen

Statens vegvesen synes generelt deres innspill i forbindelse med varsel om oppstart er godt ivaretatt i planen, men har noen merknader.

Universell utforming

Bestemmelse § 4.1.1.2 setter krav til antall, utforming og plassering av parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Statens vegvesen mener kravene bør konkretiseres.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8.8 setter krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede. De skal være nær hovedinngang, de skal ha tilfredsstillende belysning, og de skal være tydelig skiltet og merket. Statens vegvesen forutsetter at disse kravene blir oppfylt. I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at plassene skal være 4,5 meter brede og 6 meter lange for å sikre plass til ut- og innstigning. Parkeringsplasser for forflytningshemmede bør i tillegg ha fast dekke, være mest mulig plane, og ikke i noen retning ha helning på mer enn én prosent. Det bør også kreves trinnfri adkomst til fortau eller inngangsparti. Se også Statens vegvesen håndbok V129 Universell utforming av veger og gater, kapittel 7.6. Det bør også være et krav at parkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal vises på utomhusplan, jf. bestemmelse § 4.1.1.1 og kapittel 6.4.1 i planbeskrivelsen.

Avkjørsler/frisikt

Kryss er definert som sammenkobling mellom to offentlige vegger. Tilsvarende er avkjørsel definert som en kjørbar fysisk sammenkobling mellom en privat veg og en offentlig veg.

Det betyr at sammenkoblingene mellom f_V2 og f_V3 (private interne vegger) og o_KV (Måkeveien) regnes som avkjørsler. Derfor vil trafikk ut fra f_V2-3 være pålagt vikeplikt. For å gjøre dette tydeligere uten å skilte vikeplikt, kan det kreves at trafikk i avkjørsel skal krysse nedsenket kantstein. Fortau (o_FO1-2) bør derfor føres over f_V2-3. Siktlinjer må justeres for å gjelde avkjørsler, ikke uregulerte (høyreregulerte) kryss.

Videre bemerkes det at for avkjørsel til Måkeungen 39 (vist med avkjørselspil) bør bestemmelsene sette krav til frisikt. Kravet (4 m x 30 m) er gitt i reguleringsplan for Langøya Vest, planID 548. Avkjørselspil til gang- og sykkelveg (ved kryss Måkeveien/Grågåsveien) må fjernes. Det skal ikke være kjøreadkomst der.

Rekkefølgebestemmelser

I bestemmelse § 5.3 bør «brukstillatelse» erstattes med «midlertidig brukstillatelse/ferdigattest» da det er disse begrepene som benyttes i plan- og bygningsloven, for eksempel i § 21-10.

Forslagstillers kommentar:

Universell utforming

Vi kan om ønskelig konkretisere mer, men flere av ønskene om mer detaljerte krav fremgår allerede av annet lovverk eller normer, og det bør ikke være behov for å repetere bestemmelsene, for eksempel dimensjonering av parkeringsplasser for bevegelseshemmede eller trinnfri adkomst.

Krav om å vise parkering for bevegelseshemmede i utomhusplan er tatt inn i § 4.1.1.1, bokstav f).

Avkjørsler/frisikt

Forholdene er rettet opp i, og plandokumentene er revidert:

- Fortau «FO1-2» er sammenføyet til et sammenhengende fortau «FO», med nedsenket kantsten.
- Frisikt er omdimensjonert.
- Krav til frisikt knyttes til avkjørselspil, jf. revidert § 4.5.1 Frisiktzone (H140).
- Avkjørselspil ved GS-vei er fjernet.

Rekkefølgebestemmelser

Hvorvidt betegnelsen «midlertidig brukstillatelse» skal benyttes eller ikke varierer fra myndighet til myndighet. Det er konferert med kommunen, som mener kortformen «brukstillatelse» kan benyttes. Ordlyden endres derfor ikke.

Kommunedirektørens kommentar:

Universell utforming

Kommunedirektøren støtter forslagsstiller sin vurdering.

Avkjørsler/frisikt

Fylkeskommunens innspill er imøtekommet.

Rekkefølgebestemmelser

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Vurderer at deres ansvarsområder er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget, og har ingen andre vesentlige merknader.

NVE minner ellers om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner, og at dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Forslagstillers kommentar:

Både overvannsproblematikk og geoteknikk er utredet av uavhengige konsulenter.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentar.

BaneNor

BaneNor har vurdert planforslaget, og har ingen merknader.

Forslagstillers kommentar:

Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

Har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker, og sender derfor ut et generelt svar på slike saker.

Opplyser om at det er Statsforvalter som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalter og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Viser ellers til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse/Eldrerådet

Rådene har ingen bemerkninger utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering

Kommunedirektørens vurdering: Tas til orientering.

Sameiet Ankerodden

Parkering og gjesteparkering

Det er viktig at prosjektet har tilstrekkelig parkeringskapasitet for egne beboere og gjester.

Sameiet krever:

- At det dokumenteres at planlagt parkeringsdekning er tilstrekkelig, slik at parkering i deres naboerområder unngås.
- At det legges til rette for tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser innenfor planområdet, primært uten å benytte Skarvveien til dette.

Skulle planen tillate bruk av Skarvveien som tilførselsvei til gjesteparkering ber de om at synspunkter og forslag vedrørende krysset Skarvveien/Måkeveien 10 inn i Måkeveien hensyntas.

Generell trafikkbelastning og trafiksikkerhet, og særskilt problematikk vedrørende krysset Skarvveien/Måkeveien 10 inn på Måkeveien

Planforslaget vil tilføre betydelig økt trafikk i Måkeveien og tilgrensede veier, både i anleggsperioden og etter utbygging.

Sameiet krever:

- At det utarbeides en oppdatert trafikkanalyse som dokumenterer faktisk økt belastning på veinettet.
- At det iverksettes trafikkreduserende tiltak som fartsdempere, opphøyde gangfelt, og fortau med tydelig separering.
- At anleggstrafikk får dedikert adkomst som i minst mulig grad belaster eksisterende veier til boligene.

Sameiet viser til at trafikken i krysset Skarvveien/Måkeveien vil øke fra dagens nivå tilsvarende 15 familier til rundt 55 familier, noe som innebærer nær en firedobling. For å unngå dette foreslås det at adkomsten til parkeringskjeller i Måkeveien 10 legges via hovedinnkjørselen til Måkeveien 6/8, gjennom/langs parkeringsarealet i Måkeveien 8, slik at trafikkbelastningen samlet inn i krysset, som da blir kun via Skarvveien, ikke øker (fra tilsvarende 15 til 16 familier). De mener dette vil bedre oversikten i krysset betydelig. Det foreslås også tydelig skilting til gjesteparkering til Måkeveien 10 for å hindre unødig trafikk inn på sameiets eiendom.

Sol- og skyggeforhold, byggehøyde og innsyn

Planforslaget tillater byggehøyder på blokkene i nord (mot sameiet) tilsvarende høydekote 29,0, mot tilsvarende maksimal høydekote 24,5 på deres lavblokker. Sameiet er bekymret for at dette vil påvirke solforhold, utsyn og innsyn mot deres boenheter.

De påpeker at planforslaget avviker fra kommuneplanens § 7.1 d), og er uenig i forslagsstillers argumentasjon om at blokkbebyggelse i tre etasjer nord i planområdet ikke skiller seg vesentlig ut fra den øvrige bebyggelsen i området. Sameiet mener det vil være mer naturlig å sammenligne med bebyggelsesstrukturen i nord enn sør, og at det er naturlig å tillate lavblokker i to etasjer ut ifra et likhetsprinsipp i forhold til deres reguleringsplan. I nord er det kun lavblokker og eneboliger i Skarvveien, og eneboliger øst for foreslåtte blokker, og lavblokker i to etasjer i nordvest (Tankodden). Syd for foreslåtte blokker har forslagstiller selv foreslått rekkehus i to etasjer.

Sameiet mener argumentasjonen rundt parkeringskjeller og at blokker gjør inngangsbilletten rimeligere i dette området er på siden av hva som skal vektlegges i saken.

De krever:

- At det utarbeides sol- og skyggeanalyser som dokumenterer konsekvenser for dem.
- At byggehøyden i nærheten av sameiet tilpasses eksisterende bebyggelse for å unngå sjenerende innsyn og tap av sollys.
- At eventuell etablering av sykkelparkering mot dem utløser skjermingstiltak i forhold til innsyn og støy.

Sameiet foreslår at det settes en maksimal høydekote på 24,5–25,5 slik at blokkene ikke blir på mer enn to etasjer, og nær høyden på eksisterende næringsbygg. Dette vil samtidig ikke forringe sol- og skyggeforhold for deres naboer i eneboligene langs Måkeveien i forhold til dagens situasjon (kanskje til og med gi en forbedring). Videre foreslår de at blokkbebyggelsen trekkes noe lenger mot sør for å få et mer naturlig skille mellom deres bebyggelse og ny bebyggelse, slik det er gjort mot naboeiendommen i sør.

Støy, støv og sprengningsrystelser i anleggsperioden

Det er avgjørende at bygge- og anleggsperioden ikke påfører naboene uforholdsmessige belastninger.

Sameiet krever:

- At det utarbeides en støy- og støvplan for anleggsperioden med klare tiltak for å begrense sjenanse.

Videre ber de om at følgende vurderes og gjennomføres:

- Bruk av støvreduserende tiltak, som vanning av masser, tildekking av materialer og bruk av støvskjermer.
- Informasjon om planlagte tiltak for å redusere støvplager, inkludert rutiner for overvåking og håndtering.
- Varsling i forkant av særlig støvende arbeid, slik at de kan ta nødvendige forholdsregler.
- Kontaktperson hos ansvarshavende som kan svare på spørsmål og følge opp eventuelle klager.
- At det settes begrensninger for arbeidstid, spesielt på kvelder og i helger.
- At det etableres rystelsesmålere i deres bygg før noe sprengningsarbeid påbegynnes.
- At bygg blir fotografert utvendig og innvendig før noe sprengningsarbeid påbegynnes.

Generelt

Sameiet påpeker avslutningsvis de ikke er prinsipielt imot utbygging, men at det er avgjørende for dem som naboer at hensynet til eksisterende bomiljø ivaretas på en god måte. De ber også om at sameiet blir involvert i den videre detaljprosjekteringen, spesielt knyttet til trafikkløsninger.

Forslagstillers kommentar:

Parkering og gjesteparkering

Planforslaget har en parkeringsdekning på 0,5 – 1,2 plasser per boenhet, noe som ligger innenfor kommuneplanens parkeringskrav. I illustrasjonsplanen er det satt av 60 P-plasser på mark, i tillegg til en P-kjeller med plass til rundt 30 – 40 plasser. Det er satt av gjesteparkering for å motvirke at det parkeres i veien. Vi mener parkeringskapasiteten er tilfredsstillende. Vi kan ikke øke den skisserte parkeringskapasiteten, da kommuneplanens arealdel i praksis ikke tillater flere plasser enn det illustrasjonsplanen viser.

Generell trafikkbelastning og trafiksikkerhet, og særskilt problematikk vedrørende krysset Skarvveien/Måkeveien 10 inn på Måkeveien

Trafikkveksten i avkjørselen ved Skarvveien vil i all hovedsak kanaliseres rett inn i parkeringskjelleren, der det er ca. 38 P-plasser. Selve Skarvveien, som leder mot

parkeringen «P1», vil kun benyttes av 9 avsatte P-plasser. Hvorav 2 er for bevegelsehemmede. Plassene er også tiltenkt besøkende, noe som medfører en begrenset trafikkmengde. Avkjøringen vil måtte betjene en trafikkøkning på opptil 160 kjøretøy i døgnet, noe som tilsvarer at en bil kjører inn eller ut omtrent hvert 5 minutt. Dette estimatet er basert på at hver boenhet skaper 4 kjørebevegelser per dag, noe som sannsynligvis er et overestimat i denne sammenhengen. Det dreier seg om blokkleiligheter med lav parkeringsdekning. Utbyggingen vil medføre en trafikkøkning, men noen stor belastning blir det ikke.

Sol- og skyggeforhold, byggehøyde og innsyn

Den forslåtte bebyggelsen er trappet ned mot sjøen slik at maksimal byggehøyde kan bli 24 m.o.h. i området som er mest kritisk med hensyn til sol og skygge. Sammenlignet med dagens situasjon, er også byggene trukket tilbake. Dette er gjort for å ta hensyn til bebyggelse bak. Boligene i Ankerodden har også en planløsning, orientering, og organisering av uteoppholdsarealer, som ikke i kritisk grad berøres av skyggevirksomheten. Alternativet til de foreslåtte byggene vil være bygg uten P-kjeller. Det vil da kreves enda flere P-plasser på mark, noe som er lite ønskelig.

Støy, støv og sprengningsrystelser i anleggsperioden

Krav knyttet til støy og støv i anleggsperioden er allerede innarbeidet i bestemmelsene, § 3.4 Støy og luftkvalitet, og vil bli ivaretatt av utførende entreprenør.

Kommunedirektørens kommentar:

Parkering og gjesteparkering

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentar.

Generell trafikkbelastning og trafiksikkerhet, og særskilt problematikk vedrørende krysset Skarvveien/Måkeveien 10 inn på Måkeveien

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentar.

Sol- og skyggeforhold, byggehøyde og innsyn

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentar.

Støy, støv og sprengningsrystelser i anleggsperioden

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentar.

Vestre Langøyåsen Boligsameie

Tiltaket innebærer omgjøring fra industri til boligformål innenfor 3 tomter som blir slått sammen. Det er ingen registrerte naturverdier av betydning innenfor planområdet.

Mellom planområdet og Vesterelven er det registrert naturtyper og artsforekomster av betydning som må hensyntas. Dette skogsbeltet er antatt å ha en viktig betydning som funksjonsområde for dyr, og som skjerming mellom bebyggelse og bløtbunnsområder nede ved elva, hvor det hekker sjøfugl. Viktig at dette hensyntas både i byggefase og driftsfase.

Støy i bygg- og anleggsperioden

Sprengningsarbeid må gjennomføres i perioder der dyre- og fuglelivet påvirkes minst mulig. Det må stilles krav til entreprenør om at støyende arbeider utelukkende gjennomføres på dagtid. I perioder med spesielt tung støybelastning må beboere i nærheten orienteres. God kommunikasjon vil gjøre det enklere å leve tett på bygge- og anleggsplassen.

Opprettholdelse av vegetasjonsbelte

Vegetasjonsbelte nord for eksisterende lekeplass og bebyggelse forventes beholdt. På plantegningen er det markert at vegetasjonsbeltet beholdes i sørøstre del av tomten. Det forutsettes at hele vegetasjonsbeltet mellom feltene opprettholdes. Dette er en viktig buffer

mellom boligfeltene og utgjør Vestre Langøyåsen Boligsameies tilgjengelige «100 meter skog» for barn i alle aldre.

Etablering av fortau

Det forventes at fortauet utformes slik at dagens utkjøring fra boliger og gangveier kan passere fortauet på en måte som ikke skaper utrygge forhold for gående og syklende.

Forslagstillers kommentar:

Støy i bygg- og anleggsperioden

Krav knyttet til støy og støv i anleggsperioden vil bli ivaretatt i henhold til krav i planen.

Opprettholdelse av vegetasjonsbelte

Dette er et viktig grønndrag, og vil i sin helhet videreføres. Arealet vil overføres til kommunen, og bli et offentlig eid område. Kommunen har ønske om å legge til rette for at man skal kunne gå gjennom området. Det vil derfor opparbeides en overgang mellom fortauet og skogen, slik at det blir naturlig å bevege seg her. Det er ikke ønskelig å opparbeide en markant sti, men bevare området mest mulig intakt.

Etablering av fortau

Dette vil ivaretas. Overgang utformes på de myke trafikanters premisser ved at bilene må krysse over fortauet (med nedfelt kantstein) – ikke at de gående må krysse innkjørselsveien.

Kommunedirektørens kommentar:

Støy i bygg- og anleggsperioden

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentar.

Opprettholdelse av vegetasjonsbelte

Kommunedirektøren ser verdien av vegetasjonsbeltet nord for eksisterende lekeplass og bebyggelse, og stiller seg positiv til at dette grønndraget videreføres i sin helhet.

Etablering av fortau

Kommunedirektøren forstår behovet for trygg ferdsel for gående og syklende ved fortauet, og stiller seg bak forslagsstillers vurdering om at utformingen skal sikre at bilene krysser fortauet med nedfelt kantstein, slik at de myke trafikantene har prioritet.

Per Ole Helgesen, Grågåssvingen 2

Spør hva som er planlagt med tanke på kloakk, fordi han har hørt at pumpestasjonen allerede er overbelastet. Er som nærmeste nabo til pumpestasjonen ofte plaget med vond lukt til tross for ulike tiltak. Dette kan ikke fortsette eller ytterligere forverres.

Forslagstillers kommentar:

Pumpestasjonen inngår ikke i planområdet, og er et kommunalt anliggende. Utbygger og kommune vil inngå avtaler vedrørende utforming og dimensjonering av vann-, og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen. Dersom det er et kapasitetsproblem i området, må dette løses i fellesskap med kommunen. Driftsproblemer knyttet til lukt må også løses av kommunen. Ofte er slike problemer forårsaket av overløp ved kraftig nedbør fordi overvann slippes inn på avløpsnettet. Overvann fra planområdet vil ikke slippes på spillvannsnettet, men et eget overvannsnett, og dermed ikke bidra til episoder med overløp.

Kommunedirektørens kommentar:

Det forutsettes at det etableres tilstrekkelig avløpsanlegg i området.

Frøde Engh og Lene Vestby, Grågåssvingen 32

Bor med tomtgrense og husfasade med uteplasser mot Måkeveien. Innkjøring til Måkeveien 6, etter hvert 6-10, ligger midt imot deres tomt med solside, hage og uteplass.

Bygge høyder

Påpeker at Måkeveien 6-10 ligger vesentlig høyere i terrenget enn de som bor på andre siden av Måkeveien, og at tre etasjers boliger oppå plataet vil oppleves som fire etasjer, og bli ruvende og særdeles sjenerende for utsikten. De vil også bli utsatt for innsyn og forringelse av privatliv på egen tomt, og er derfor sterkt kritiske til at det planlegges boliger med mer enn 2 etasjer.

Skjerming med vegetasjonsbelte mellom parkeringsplass og gangvei mot Måkeveien

Naboene påpeker at parkeringsplassene nord langs Måkeveien bør ha skjerming mot fortauet, fortrinnsvis med vegetasjon i form av hekk eller lave trær, og eventuelt legges lenger bort fra Måkeveien. For dem vil parkeringsplassen medføre både auditiv og visuell støy. I tillegg til økt trafikk er de bekymret for støy og lysforurensning, særlig fra eventuelle ladebokser med sterk belysning, som vil virke sjenerende på kveldstid og i vinterhalvåret.

Fartshumper og gangvei

Naboene har klaget flere ganger til kommunen over fart, støy og støv i forhold til byggearbeider som har vært i området til tross for 30-soner, med ønske om fartshumper i hele Måkeveien og gangvei på den siden av Måkeveien som vender inn mot bedriftene.

De mener trafikksikkerheten er viktig med tanke på økningen i trafikk som antallet boenheter vil medføre. Naboene opplever nestenulykker så å si daglig i tilførselsveiene til Måkeveien (Grågåsveien, Måkekollen og Skarvveien), på grunn av stor fart i Måkeveien og uoversiktlige veikryss. De ber nok en gang om at det kommer fartshumper i Måkeveien, og at fartshumper og fortau anlegges før anleggsarbeidene påbegynnes. Lavere fart vil også redusere støyplager som trafikkøkningen vil medføre.

Naboene er i utgangspunktet ikke negative til at det etableres boliger i stedet for bedrifter, men siden dette vil medføre mer trafikk, og auditiv og visuell støy enn i dag, ber de om at ovenstående punkter tas til følge når planen skal vedtas.

Forslagstillers kommentar:

Bygge høyder

Den nye bebyggelsen vil kaste skygger, men ikke i et omfang som skiller seg mye fra dagens skygger fra trær. Avstanden fra Grågåsveien 32 til den nærmeste bebyggelsen er om lag 40 m. På grunn av den store avstanden, vil naturlig innsyn være begrenset.

Skjerming med vegetasjonsbelte mellom parkeringsplass og gangvei mot Måkeveien

Det vil delvis legges inn/bevares vegetasjon mellom Måkeveien og den framtidige parkeringen, men langs deler av strekningen er det ikke plass for vegetasjon i form av høye trær. Parkeringsplassen er utformet etter eldre retningslinjer for parkeringsplass, i tillegg til at det er lagt inn mer rom. Det er lagt inn et manøvreringsrom på 7,2 m. Vi foreslår å redusere dette til 6,3 m, slik at parkbeltet blir 90 cm bredere. Det vil da være plass til å legge inn visuell skjerming i form av fyldigere vegetasjon mellom parkeringsplassen og fortauet. Vi foreslår å legge inn en bestemmelse (§ 4.2.3, bokstav d), som krever at det anlegges skjermende vegetasjon mellom parkeringsplassen og fortauet mot Måkeveien.

Det er ikke tatt stilling til hvordan eventuelle ladebokser skal utformes og plasseres, men det er i alles interesse at det gjøres på en visuelt best mulig måte.

Fartshumper og gangvei

Fartshumper er et forhold som ikke bestemmes gjennom en reguleringsplan, men som må vurderes av veimyndighet. Rett instans er da kommunens veiavdeling. Veiavdelingen vil involveres når planen skal realiseres.

Kommunedirektørens vurdering:

Byggehøyder

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering.

Skjerming med vegetasjonsbelte mellom parkeringsplass og gangvei mot Måkeveien

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering og endring i planen som følge av naboens bekymring.

Fartshumper og gangvei

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentar.

Relevante bestemmelser

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

Konsekvenser for sosial bærekraft

Rød barneskole og Rødsmyra barneskole har en oppfylingsgrad på 75-83 %. Siden høring og offentlig ettersyn er oppfylingsgraden på Kråkerøy ungdomsskole redusert fra 106 % til 96 %. Utbyggingsprosjektet kan likevel bidra til å legge press på skolekapasiteten i lokalmiljøet. Det er lagt inn følgende rekkefølgebestemmelse for å sikre at skolekapasiteten er tilstrekkelig før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse: § 5.1 e) «Før det kan gis rammetillatelse for bygging av boliger, skal det dokumenteres tilstrekkelig 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 kan legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet, og bidra til 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 slik 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.

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

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene

Saken har vært fremlagt for Råd for personer med funksjonsnedsettelse og Eldrerådet.

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 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 før høring og offentlig ettersyn, har høydene blitt trappet ned fra fire til tre etasjer for blokkbebyggelsen. Dette resulterer i at bebyggelsen møter omkringliggende bebyggelse på en bedre måte enn første forslag. Bebyggelsen er gjennomgående trappet ned slik at bebyggelsen består av to etasjer ut mot Vesterelva, og noe høyere med tre etasjer inn mot Måkeveien. Nedtrappingen er blant annet gjort for å ivareta fjernvirkning, og ta hensyn til eksisterende bebyggelse i området.

Det er også gjort andre 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 mulighet for å bevege seg trafiksikkert mellom nabolagene.

Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet som berører naturmangfold. 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.

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Plankart

Fortau «FO1-2» er sammenføyet til et sammenhengende fortau «FO», med nedsenket kantsten.

Frisikt er omdimensjonert.

Avkjørselspil ved GS-vei er slettet.

AVG6 er utvidet slik at parkbeltet mellom parkeringsplassen og fortauet mot Måkeveien er 90 cm bredere.

Planbestemmelser

§ 4.1.1.1 f): Det er tatt inn krav om at parkering for bevegelseshemmede skal vises i utomhusplan.

§ 4.2.3, d): Det er tatt inn krav om at det anlegges skjermende vegetasjon mellom parkeringsplassen og fortauet mot Måkeveien.

§ 4.5.1: Bestemmelsen omfatter også avkjørsler som er vist med pil i plankartet, og at frisiktsonen er på 3 x 40 meter målt fra fortauskant.

§ 5.1 e): Det er tatt inn krav for å sikre at det er tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for bygging av boliger.

§ 5.3 a) og § 5.3 b): Bestemmelsen er differensiert mellom sandlekeplass og kvartalslekeplass. Alle boliger er sikret sandlekeplass fra starten av, mens en tilfredsstillende del av kvartalslekeplass på minst 500 kvadratmeter, skal være opparbeidet før bolig nr. 25 godkjennes.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen er oppdatert for å samsvare med revidert plankart og reviderte bestemmelser.

Temaet omkring byvekstavgiftens punkt 7.3.3 der det står at kommunen ved behandling av reguleringsplaner skal redegjøre for virkningene på nullvekstmålet, og at dette skal være førende for hvor det tilrettelegges for utbygging i avtaleperioden er belyst nærmere i kapittel 8.9.3 *Forhold til byvekstavgiften*.

Byggegrense på 15 meter ved fremtidig nærmiljøpark er omtalt i revidert plan.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren stiller seg bak endringene som er gjort.

Alternative løsninger

Forslag til detaljregulering for Måkeveien 6-10, nasjonal arealplanID 3107 1200, plankart datert 27.05.2025, sist revidert 28.11.2025, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 27.05.2025, sist revidert 28.11.2025 vedtas ikke.

Konklusjon

Planforslaget har vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn, og innkomne faglige råd og merknader hensyntatt på enkelte punkter. Justeringene som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Det foreligger ingen innsigelser mot forslaget fra statligere eller fylkeskommunale myndigheter.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at det fremlagte planforslaget godkjennes.