



Møteprotokoll

Utvalg:	Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk
Møtested:	Formannskapssalen
Dato:	08.06.2026
Tid:	Kl. 14:00

Følgende medlemmer møtte	Rolle	Parti
Arild Svenson	utvalgsleder	NYK
Per Christian Saastad	nestleder	H
Liv Bakke Brynildsen	medlem	H
Steinar Sigve Hage	medlem	FrP
Erik Iversen	medlem	V
Stein Borvik	medlem	AP
Irene Hetmann Landgren	medlem	AP
Åsmund Møll Frengstad	medlem	SV
Kristin Lind-Larsen	medlem	MDG

Forfall	Parti	Varamedlem	Parti
Lillian Eriksen	FrP	Per Johnsen	FrP
Øyvind Egil Hansen	Rødt	Ann May Noomi Martinsen	Rødt

11 av 11 medlemmer møtte.

Innkalling og sakliste:

Det var ingen merknader til innkallingen.

Sak 087/26 og 084/26 ble behandlet etter sak 080/26. Deretter ble ordinær sakliste fulgt.

Habilitet:

Irene Hetmann Landgren (Arbeiderpartiet) fikk sin habilitet vurdert i sak 081/26.

Orientering etter sak :

Nytt dobbeltspor Sandbukta-Moss-Såstad ved Per Olav Moslet, BaneNor

Eventuelt:

Ann May Noomi Martinsen (Rødt) tok opp spørsmål om boligsoneparkering. Representanten sender inn mer utfyllende spørsmål til administrasjonen.

Underskrifter:

Arild Svenson (Ny Kurs)

Utvalgsleder

Per Christian Saastad
(Høyre)

Nestleder

Stein Borvik
(Arbeiderpartiet)

Sakliste

Sak nr.	Sakstittel
075/26	Godkjenning av møteprotokoll
076/26	Referatsaker
077/26	Delegerte saker
078/26	Lokal forskrift om påslipp av oljeholdig, fettholdig og industrielt avløpsvann til offentlig avløpsnett - etter høring
079/26	Moss Næringspark Vanem - Transport av utbyggingsavtale med rett til å inngå avtale om MVA (justeringsavtale)
080/26	Underveissak - rullering av kommuneplanens arealdel (KPA) - Strandsonen
081/26	Reguleringsplan for Helgerødgate og kanalbrua til sluttbehandling
082/26	Endring av reguleringsplan Peer Gynts vei 73 og 83 etter forenklet prosess, pbl § 12-14
083/26	Sluttbehandling - Detaljregulering for gang- og sykkelvei Fv119 Dilling - Vang - planid M293
084/26	Plan 493 – Reguleringsplan for endret plassering av Moss stasjon - sluttbehandling
085/26	Detaljregulering for Ryggeveien 375 - 1.gangsbehandling
086/26	Folke Bernadottes gate 18B - 1/1041 - klagebehandling - avvisning av klage - levegg
087/26	Kleberget - Vogtsgate - dispensasjonsbehandling - grenseverdier for støy
088/26	Høydaveien 11 - 2/2234 - klagebehandling - midlertidig sesongbasert dekkstasjon
089/26	Edvard Munchs gate 8 - 1/935 - klagebehandling - fasadeendring
090/26	Askekroken 8 - 114/17 - behandling av søknad om redusert gebyr - ferdigattest tilbygg
091/26	Kongshavnveien 44 - 1/3111 - behandling av søknad om redusert gebyr - tilbygg og terrasse
092/26	Teglverksveien 2 - 2/2087 - klagebehandling - bruksendring og biloppstillingsplasser
093/26	Nesveien 538 - 1/3062 - behandling av lovlighetsklage - dispensasjon - tilbygg
094/26	Tor Sørnes vei 19 - 2/2923 - klagebehandling - midlertidig dispensasjon - innhegning EI-retur
095/26	Kolsrødveien 239 - 3/1956 - behandling av lovlighetsklage - dispensasjon
096/26	Tuteråsen 8 - 130/148 - dispensasjon - oppføring av anneks
097/26	Sarpemyrveien 55 - 118/71 - søknadsbehandling - dispensasjonsbehandling - riving av uthus og oppføring av anneks
098/26	Fremforhandlet tilleggssavtale til utbyggingsavtale for Verket BK1A og BK1B foreslås lagt ut til offentlig ettersyn

075/26 Godkjenning av møteprotokoll

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Møteprotokollen godkjennes slik den foreligger.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 075/26 Vedtak:

Møteprotokollen godkjennes slik den foreligger.

076/26 Referatsaker

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Refererte skriv og meldinger tas til orientering slik de foreligger.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 076/26 Vedtak:

Refererte skriv og meldinger tas til orientering slik de foreligger.

077/26 Delegerte saker

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Delegerte saker tas til orientering

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 077/26 Vedtak:

Delegerte saker tas til orientering

078/26 Lokal forskrift om påslipp av oljeholdig, fettholdig og industrielt avløpsvann til offentlig avløpsnett - etter høring

Kommunedirektørens forslag til innstilling til kommunestyret:

Lokal forskrift om påslipp av oljeholdig, fettholdig og industrielt avløpsvann til offentlig avløpsnett - revisjon - vedtas. Den reviderte forskriften trer i kraft 1.7.2026

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 078/26 Vedtak:

Lokal forskrift om påslipp av oljeholdig, fettholdig og industrielt avløpsvann til offentlig avløpsnett - revisjon - vedtas. Den reviderte forskriften trer i kraft 1.7.2026

079/26 Moss Næringspark Vanem - Transport av utbyggingsavtale med rett til å inngå avtale om MVA (justeringsavtale)

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Utbyggingsavtalen mellom Skolt Næringspark AS og Moss kommune, datert 18.12.2020, og som gjennom tilleggsavtale av 22.05.2025 allerede er tiltransportert syv nye selskaper, tillates nå tiltransportert til én ytterligere avtalepart: NSF IV Logistics Moss Næringspark AS (NSF).

Tiltransporteringen gir NSF adgang til å inngå merverdiavgiftsavtale med Moss kommune, forutsatt at avtalen inneholder en klausul som sikrer at kommunen holdes skadesløs.

Kommunens vilkår for inngåelse av justeringsavtaler er at utbyggerne betaler et administrasjonsgebyr.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 079/26 Vedtak:

Utbyggingsavtalen mellom Skolt Næringspark AS og Moss kommune, datert 18.12.2020, og som gjennom tilleggsavtale av 22.05.2025 allerede er tiltransportert syv nye selskaper, tillates nå tiltransportert til én ytterligere avtalepart: NSF IV Logistics Moss Næringspark AS (NSF).

Tiltransporteringen gir NSF adgang til å inngå merverdiavgiftsavtale med Moss kommune, forutsatt at avtalen inneholder en klausul som sikrer at kommunen holdes skadesløs.

Kommunens vilkår for inngåelse av justeringsavtaler er at utbyggerne betaler et administrasjonsgebyr.

080/26 Underveissak - rullering av kommuneplanens arealdel (KPA) - Strandsonen

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

- Det gjøres en gjennomgang av dages bruk, og plassering, av juridisk bindende linjer i strandsonen for å sikre korrekt bruk og plassering.
- Det prioriteres å gjennomgå byggegrense i regulert/avsatte-utbyggingsområder langs kystlinjen og nedre del av Vansjø/Mosseelva (vest for E6), jf. redegjørelse.
- I områder avsatt til LNF-formål prioriteres utbygde områder som er av en slik karakter at de burde ha utbyggingsformål, og hvor differensiert byggegrense ikke bidrar til privatisering og gjentetting av strandarealer, jf. redegjørelse.
- Det prioriteres ikke å kartlegge funksjonell strandsone i denne kommuneplanrulleringen. Dette er et arbeid som bør gjøres inn mot neste kommuneplanrullering.
- Strandsoneavgrensningen i gamle Rygge opprettholdes.

Utbygde områder, langs kysten, som ikke prioriteres i denne kommuneplanrulleringen vurderes i en prosess inn mot neste rullering, parallelt med vurdering og etablering av funksjonell strandsone.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Høyre, Ny kurs, Fremskrittspartiet og Venstre. fremmet av Per Christian Saastad, Høyre

«Ved arbeidet med differensiert byggegrense i strandsonen skal administrasjonen prioritere vurdering av allerede bebygde områder og nødvendige funksjoner knyttet til eksisterende bebyggelse. Arbeidet skal ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse, eksisterende arealbruk, tilgjengelig kartgrunnlag, flyfoto og kjent kunnskapsgrunnlag om natur-, kulturmiljø- og friluftsverdier.

Det skal ikke legges opp til nye byggeområder, nye tomter eller utfylling i sjø. Eventuelle planbestemmelser skal utformes slik at hensynet til allmennhetens tilgang til strandsonen, naturverdier og landskap ivaretas.»

Til grunn for ovennevnte forslag til vedtak ligger nedenstående resonnement/begrunnelser:

Styringsflertallets mål:

· eksisterende bebyggelse skal være hovedgrunnlaget for vurdering av differensiert byggegrense. Arbeidet skal bygge på kommunestyrets vedtak om at den differensierte byggegrensen skal gjelde eksisterende bebyggelse som ikke kan anses ulovlig etablert. Manglende dokumentasjon i kommunens arkiv skal ikke alene være tilstrekkelig for å fastslå ulovlighet. Fastsetting av byggegrense skal ikke i seg selv innebære legalisering av tiltak som eventuelt er oppført uten nødvendig tillatelse.

- arbeidet skal bidra til å avklare handlingsrommet for eksisterende bebyggelse innenfor differensiert byggegrense, i tråd med kommunestyrets og formannskapetets vedtak.
- ingen nye byggeområder,
- eventuelle utvidelsesmuligheter skal vurderes særskilt og reguleres gjennom konkrete planbestemmelser med klart angitt omfang.
- ingen utfylling,
- planen skal ikke legge til rette for nye tiltak som reduserer allmennhetens tilgang til strandsonen eller øker privatiseringen av strandarealer.
- planen skal primært bidra til en mer forutsigbar forvaltning av eksisterende bebygde eiendommer i strandsonen og redusere behovet for dispensasjoner der dette kan skje uten å svekke hensynet til natur, landskap, friluftsliv og allmenn tilgjengelighet.
- arbeidet skal bygge videre på kommunestyrets vedtak om at det innenfor FDV-rammen for eksisterende bebyggelse og brygger kan vurderes utskifting av materialer, reparasjoner, teknisk oppgradering, mindre rehabilitering innenfor opprinnelig fotavtrykk, sikringstiltak og tilbakeføring til opprinnelig utforming, forutsatt at tiltakene ikke medfører økt volum, areal, utfylling i sjø eller økt privatisering.

Med det argumenterer styringsflertallet for at byggegrensen fastsettes direkte ut fra:

- eksisterende bygninger,
- eksisterende bebygd og tatt i bruk areal
- eksisterende situasjon slik den fremgår av kartgrunnlag, flyfoto og øvrig tilgjengelig dokumentasjon
- kjente natur- og friluftsverdier,
- flyfoto og kartgrunnlag.

Arbeidet skal søkes avgrenset til områder hvor det allerede finnes bebyggelse. I tråd med kommunestyrets vedtak skal vurderinger av naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og allmenn tilgjengelighet baseres på kjent kunnskap. Eventuelle krav til konsekvensutredning må håndteres i samsvar med gjeldende lovverk.

Kanskje dette kan være en mer detaljert beskrivelse:

- Ved vurdering av byggegrense kan eksisterende bygningers plassering benyttes som utgangspunkt. Endelig byggegrense må fastsettes etter konkrete vurderinger av stedlige forhold, naturverdier, landskap, friluftsinnteresser og eksisterende arealbruk.
- I områder hvor differensiert byggegrense vurderes, kan eksisterende bebyggelse være utgangspunkt for fastsetting av byggegrensen, forutsatt at øvrige hensyn er vurdert
- differensiering mellom utbygde og ubygde områder,
- det skal som hovedregel ikke vurderes differensiert byggegrense i ubebygde områder.
- egne bestemmelser som begrenser utviklingen selv om byggegrensen flyttes nærmere sjøen,
- planarbeidet skal utformes slik at hensynet til allmennhetens ferdsel, naturverdier, landskap og kulturmiljø ivaretas.
- tiltakene skjer i allerede bebygde områder.

Slik en forstår det finnes det tre mulige modeller:

Modell 1 – klassisk metode

1. Kartlegg funksjonell strandsone fullt ut.
2. Fastsett byggegrense basert på denne.

Dette er mest robust overfor Statsforvalteren, men også mest ressurskrevende.

Modell 2 – områdebasert byggegrensemodell

1. Gjennomfør nødvendige vurderinger av funksjonell strandsone i de områdene hvor differensiert byggegrense vurderes.
2. Fastsett byggegrense direkte rundt eksisterende bebyggelse i allerede bebygde områder

Dette virker å ligge nær flere kommuners praksis.

Modell 3 – målrettet byggegrensemodell

1. Byggegrense vurderes kun i allerede bebygde områder.
2. Arbeidet tar utgangspunkt i eksisterende bebyggelse, kartgrunnlag, flyfoto og kjent kunnskapsgrunnlag.
3. Det gjennomføres nødvendige vurderinger av naturverdier, friluftsliv, kulturmiljø og landskap i de områdene hvor byggegrense vurderes.
4. Modellen skal ikke åpne for:
 - o nye tomter
 - o nye byggeområder
 - o utfylling i sjø
 - o nye privatiserende tiltak
5. Eventuelle utvidelsesmuligheter skal reguleres gjennom konkrete planbestemmelser. Kommunestyrets vedtatte FDV-ramme for eksisterende bebyggelse og brygger skal legges til grunn for vurderingene

Denne modellen bygger på at differensiert byggegrense først og fremst skal være et verktøy for forvaltning av eksisterende bebygde eiendommer i strandsonen, og ikke et virkemiddel for ny utbygging.

Modellen legger til grunn at kommunen ikke gjennomfører en full kommunedekkende kartlegging av funksjonell strandsone før arbeidet med byggegrense starter. I stedet avgrenses arbeidet til allerede bebygde områder hvor behovet for differensiert byggegrense vurderes som størst.

For disse områdene gjennomføres nødvendige vurderinger av naturverdier, friluftsinnteresser, kulturmiljø, landskap og øvrige hensyn som følger av plan- og bygningsloven og annet relevant regelverk.

Modellen innebærer ikke at kommunen vedtar seg bort fra krav om konsekvensutredning

eller andre lovpålagte vurderinger. Dersom slike krav utløses, skal disse gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.

Målet er å oppnå en mer målrettet, ressurseffektiv og forutsigbar planprosess, samtidig som hensynet til natur, friluftsliv, landskap og allmennhetens tilgang til strandsonen ivaretas. Modellen skal ikke legge til rette for nye byggeområder eller ny privatisering av strandsonen, men bidra til en mer hensiktsmessig forvaltning av eksisterende bebygde eiendommer.

Styringsflertallet ønsker at administrasjonen utreder en modell for differensiert byggegrense som følger opp kommunestyrets og formannskapetets vedtak, primært retter seg mot eksisterende bebyggelse og nødvendige funksjoner, bidrar til økt forutsigbarhet og redusert behov for dispensasjoner, ikke åpner for nye byggeområder eller nye tomter, og som samtidig ivaretar hensynet til naturverdier, kulturmiljø, landskap, friluftsliv og allmennhetens tilgang til strandsonen. Arbeidet skal gjennomføres innenfor plan- og bygningslovens krav til utredning og saksbehandling.

Votering:

Saken sendes til formannskapet uten realitetsbehandling.

PBT - 080/26 Vedtak:

Saken sendes til formannskapet uten realitetsbehandling.

081/26 Reguleringsplan for Helgerødgata og kanalbrua til sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Helgerødgata og kanalbrua vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Det åpnes for at kontrolltårnet på brua kan bevares og plasseres rett på sørsiden av ny bru. Det tas først stilling til dette når utbyggingstidspunktet for brua nærmer seg. Plankart, bestemmelser og beskrivelse oppdateres i tråd med dette.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Alternativt forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre fremmet av Arild Svenson, Ny kurs

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Helgerødgata og kanalbrua vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Brutårnet tas ut fra planen i sin helhet, da dette ikke anses å ha nevneverdig kulturhistorisk verdi. Frigjort areal planlegges disponert på best egnet måte.
3. Disponeringen av ny Kanalbru ønskes løst ved at det blir 2 ordinære kjørefelt i retning mot byen og 2 kjørefelt i retning mot Jeløya, hvorav det ene er venstresvingefelt mot Logns plass. Det skal i byggeplan vurderes to felt gjennom rundkjøringen på rådhusbrua i retning Jeløya for å unngå behov for filskifte når man passerer brua og to felt retning sentrum/Rådhusbroa for å unngå behov for filskifte når man skal til sentrum/retning Kransen. Kommunen involveres i arbeidet med byggeplan.
4. Lysregulering eller andre tiltak som gir fergetrafikken forrang fremfor lokaltrafikken er ikke en ønsket løsning. Det avklares mulighet for å frigjøre tilstrekkelig areal i havneområdet for fergen til å kunne losse fergen for biler ved anløp.
5. Kanalparken som kulturmiljø skal ivaretas på best mulig måte og hvor flest mulig trær skal bevares. Det skal plantes minst like mange trær som fjernes i prosjektet.
6. Der sykkelfelt krysser vei, må overganger gjennomføres uten kanter, og sykkelfelt skal ikke ende i en bilvei uten markering videre. Det skal sørges for fri sikt der fortau og sykkelfelt krysser veien.
7. Midlertidig anleggsvei skal etableres med vekt på å minimere ulempene for trafikken til og fra Jeløy i anleggsperioden. Kommunen involveres i byggeplan for midlertidig løsning, herunder vurdering av utforming og plassering, trafikkavvikling, beredskap, miljøpåvirkning, teknisk infrastruktur og mulig etterbruk.

Tilleggsforslag fremmet av Kristin Lind-Larsen, Miljøpartiet De Grønne

Kollektivfeltet skiltes med +2 passasjerer for el-biler i Helgerødgata.

Habilitet:

Irene Hetmann Landgren (Arbeiderpartiet) fikk sin habilitet vurdert i saken. Representant Landgren er ikke lengre styreleder i Varmestua. Direktør Nils Erik Pedersen orienterte om sin vurdering og utvalget erklærte representant Landgren habil i saken.

Votering:

Forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre til punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre til punkt 2 ble vedtatt mot en stemme (Rødt).

Forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre til punkt 3 ble vedtatt mot 2 stemmer (Miljøpartiet De Grønne og Rødt).

Forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre til punkt 4, 5, 6 og 7 ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Miljøpartiet De grønne fikk 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt, Miljøpartiet De Grønne) og falt.

Kommunedirektørens forslag til punkt 2 fikk ingen stemmer og falt.

PBT - 081/26 Vedtak:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Helgerødgata og kanalbrua vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

2. Brutårnet tas ut fra planen i sin helhet, da dette ikke anses å ha nevneverdig kulturhistorisk verdi. Frigjort areal planlegges disponert på best egnet måte.

3. Disponeringen av ny Kanalbru ønskes løst ved at det blir 2 ordinære kjørefelt i retning mot byen og 2 kjørefelt i retning mot Jeløya, hvorav det ene er venstresvingefelt mot Logns plass. Det skal i byggeplan vurderes to felt gjennom rundkjøringen på rådhusbrua i retning Jeløya for å unngå behov for filskifte når man passerer brua og to felt retning sentrum/Rådhusbroa for å unngå behov for filskifte når man skal til sentrum/retning Kransen. Kommunen involveres i arbeidet med byggeplan.

4. Lysregulering eller andre tiltak som gir fergetrafikken forrang fremfor lokaltrafikken er ikke en ønsket løsning. Det avklares mulighet for å frigjøre tilstrekkelig areal i havneområdet for fergen til å kunne losse fergen for biler ved anløp.

5. Kanalparken som kulturmiljø skal ivaretas på best mulig måte og hvor flest mulig trær skal bevares. Det skal plantes minst like mange trær som fjernes i prosjektet.

6. Der sykkelfelt krysser vei, må overganger gjennomføres uten kanter, og sykkelfelt skal ikke ende i en bilvei uten markering videre. Det skal sørges for fri sikt der fortau og sykkelfelt krysser veien.

7. Midlertidig anleggsvei skal etableres med vekt på å minimere ulempene for trafikken til og fra Jeløy i anleggsperioden. Kommunen involveres i byggeplan for midlertidig løsning, herunder vurdering av utforming og plassering, trafikkavvikling, beredskap, miljøpåvirkning, teknisk infrastruktur og mulig etterbruk.

082/26 Endring av reguleringsplan Peer Gynts vei 73 og 83 etter forenklet prosess, pbl § 12-14

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd vedtas endring av reguleringsplan for Peer Gynts vei 73 og 83 (planID 359) etter forenklet prosess, ved at bestemmelse § 3.7 Parkering første ledd endres til følgende:

For boliggrupper med mer enn 4 boenheter er parkeringskravet 1 parkeringsplass per boenhet i felles løsning, fortrinnsvis i kjeller.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre og Ny Kurs fremmet av Steinar Sigve Hage, Fremskrittspartiet

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd avslås forslag til endring av reguleringsplan for Peer Gynts vei 73 og 83 (planID 359) etter forenklet prosess.

Gjeldende bestemmelse § 3.7 Parkering opprettholdes uendret.

Begrunnelse

Forslagsstiller har fremmet forslag om å redusere parkeringskravet i reguleringsplanen fra 1,5 parkeringsplasser per boenhet samt 0,25 gjesteparkeringsplass per boenhet, til 0,8 parkeringsplass per boenhet og 0,2 gjesteparkeringsplass per boenhet. Forslaget innebærer en reduksjon fra totalt 1,75 til 1,0 parkeringsplass per boenhet.

Det er mottatt merknader fra Sykehuset Østfold HF som fraråder den foreslåtte endringen. Sykehuset opplyser at det allerede etter innflytting i byggetrinn 1 er registrert at beboere og besøkende til boligprosjektet benytter sykehusets parkeringsanlegg. Dette har ifølge sykehuset medført økt parkeringspress, utfordringer knyttet til tilgjengelighet for pasienter og ansatte, forsinkelser samt uønsket parkering på sykehusområdet.

Sykehuset Østfold HF er et regionsykehus for hele Østfold og mottar pasienter og besøkende fra et stort geografisk område. Mange av disse er avhengige av biltransport for å komme til behandling, undersøkelser og besøk. Tilgang til tilstrekkelig parkering er derfor en viktig forutsetning for sykehusets virksomhet, pasientsikkerhet og tilgjengelighet.

Det er videre mottatt uttalelse fra styreleder i Peer Gynt Toppen boligsameie som beskriver vedvarende press på sameiets gjesteparkeringsplasser. Selv om deler av utfordringene skyldes bruk av sameiets parkeringsplasser fra sykehusbesøkende, viser uttalelsen at parkeringssituasjonen allerede i dag oppleves som krevende for beboere, besøkende og tjenesteytere som hjemmesykepleien.

Kommunen legger også vekt på at Gjerrebogen borettslag har måttet innføre parkeringsavgift og parkeringskontroll på sine private parkeringsarealer som følge av vedvarende parkeringspress fra omkringliggende områder. Dette gjelder blant annet parkering knyttet til Sykehuset Østfold HF og øvrige virksomheter i området.

Forholdet viser at parkeringskapasiteten i nærområdet er utilstrekkelig, og at nye boligprosjekter vil kunne forsterke eksisterende utfordringer ved å flytte parkeringsbelastningen over på nærliggende boligområder og private parkeringsanlegg.

Kommunen vurderer at erfaringene fra byggetrinn 1 tilsier at parkeringsbehovet i området er større enn det som følger av det foreslåtte parkeringskravet. En ytterligere reduksjon i

parkeringsdekningen vil kunne føre til økt belastning på omkringliggende arealer og nærliggende virksomheter, herunder Sykehuset Østfold HF. Dette kan igjen bidra til økt konfliktnivå mellom ulike brukergrupper og svekke tilgjengeligheten til viktige samfunnsfunksjoner.

Selv om kommuneplanens arealdel åpner for lavere parkeringsdekning innenfor tettstedsavgrensningen, er det adgang til å opprettholde strengere parkeringskrav gjennom gjeldende reguleringsplan når lokale forhold tilsier dette. I denne saken vurderes de konkrete erfaringene fra området, sykehusets dokumenterte utfordringer og behovet for å sikre tilstrekkelig parkering for både beboere og besøkende som tungtveiende hensyn.

Kommunen finner på denne bakgrunn ikke grunnlag for å redusere parkeringskravet i reguleringsplanen. Gjeldende parkeringsbestemmelser anses fortsatt nødvendige for å ivareta en forsvarlig parkeringssituasjon innenfor planområdet og for å begrense negative konsekvenser for omkringliggende arealer og virksomheter.

Forslag til endring av reguleringsplanens § 3.7 Parkering avslås derfor.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble satt opp mot forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet og Ny Kurs. Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 5 stemmer (Høyre, Fremskrittspartiet og Ny Kurs).

PBT - 082/26 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd vedtas endring av reguleringsplan for Peer Gynts vei 73 og 83 (planID 359) etter forenklet prosess, ved at bestemmelse § 3.7 Parkering første ledd endres til følgende:

For boliggrupper med mer enn 4 boenheter er parkeringskravet 1 parkeringsplass per boenhet i felles løsning, fortrinnsvis i kjeller.

083/26 Sluttbehandling - Detaljregulering for gang- og sykkelvei Fv119 Dilling - Vang - planid M293

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelveg Dilling-Vang vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 083/26 Vedtak:

Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelveg Dilling-Vang vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

084/26 Plan 493 – Reguleringsplan for endret plassering av Moss stasjon - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Forslag til reguleringsplan for endret plassering av Moss stasjon vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Den delen av reguleringsplanen som omhandler innsigelse 1, unntatt støttemur langs Fjordveien, vil ikke være rettskraftig før innsigelser fra Østfold fylkeskommune er løst. Resten av planen vil være rettskraftig når øvrige innsigelser er trukket.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Tilleggsforslag fra Fremskrittspartiet fremmet av Steinar Sigve Hage, Fremskrittspartiet

BaneNor bes i samarbeid med relevante aktører å utrede muligheter for parkeringsplasser i tilknytning til den nye jernbanestasjonen, herunder behov for korttidsparkering, langtidsparkering, pendlerparkering og parkering for personer med nedsatt mobilitet.

Utredningen skal vurdere om den parkeringskapasiteten som følger av vedtatt reguleringsplan er tilstrekkelig for å ivareta stasjonens funksjon som regionalt kollektivknutepunkt, samt identifisere eventuelle behov for supplerende parkeringsløsninger i nærområdet.

Det skal særlig vurderes:

forventet parkeringsetterspørsel ved full drift av stasjonen, behovet for pendler- og langtidsparkering, tilgjengelighet og universell utforming for personer med nedsatt mobilitet, muligheter for sambruk av eksisterende parkeringsanlegg i området,

eventuelle tiltak som kan gjennomføres uten endring av reguleringsplanen. Resultatet av utredningen legges fram for politisk behandling før stasjonen tas i ordinær bruk eller så snart det foreligger tilstrekkelig grunnlag for en vurdering.

Alternativt forslag fremmet av Erik Iversen, Venstre

1. Reguleringsplanen for sporløsning med kulvert og perrongplassering, godtas.
2. Det fremmes en ny sak om regulering av stasjonsbygning og tilgangen til perrongene som ivaretar følgende:
 - *Stasjonsbygningen plasseres i området over kulvert fra nord som forutsatt i gjeldende regulering. Kulverten kan forlenges enda lenger mot syd enn som foreslått i denne saken, dersom mulig/ønskelig for å få best mulig tilgang til perrongene fra nord.
 - *Et kollektivtorg søkes etablert på kulverten og det kan evt suppleres med arealer og tilgang til perrongene fra nordøst og/eller nordvest.
 - *Tilgang fra syd etableres som i denne saken men som bruløsning hvor det også tilrettelegges for sykkel som tverrforbindelse over perrongene (for å ivareta en kryssing slik det er lagt til rette for i gjeldende regulering). Det kan etableres sanitærløsning på bruløsningen eller på østsiden av denne.
3. Gateplanen for området skal tilrettelegges for følgende:
 - *Kollektivtrase via Kransen, og ingen forlengelse av Jernbanegata. Kirkegata vurderes omgjort til kollektivgate fra Skoggata til Dronningens gate.
 - *En direkte veiforbindelse skal sikres i Værlegata fra havna mot Kransen: Det legges til rette for en påkobling med Fjordveien i krysset Nyqvist gate/Jernbanegata/Fjordveien/Værlegata (med utgangspunkt i den kotehøyde og plassering som det midlertidige krysset har i dag).
 - * Veiforbindelsen havna-Kransen vurderes plassert mot vest inn mot dagens bebyggelse i Værlegata – slik at utbyggingsarealet kan skiftes mot øst (for å gi et helhetlig samlet areal på østsiden). Traseen kan evt legges slik at den delvis er senket ned i bakken på deler av strekningen (for å evt kunne lette kryssing for myke trafikanter samt skjerming).
4. Det forutsettes at det bygges venterom på perrongene tilsvarende som på Sonsveien og Kambo stasjon.
5. Det skal vurderes etablering av midlertidig pendlerparkering på utviklingsområdet, og belyses hvordan pendlerparkering på sikt kan erstattes med parkeringshus som del av videre byutvikling, med funksjonell og smidig adkomst til stasjonsområdet.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble satt opp mot forslaget fra Venstre.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot en stemme (Venstre).

Forslaget fra Fremskrittspartiet fikk 2 stemmer (Fremskrittspartiet) og falt.

PBT - 084/26 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan for endret plassering av Moss stasjon vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Den delen av reguleringsplanen som omhandler innsigelse 1, unntatt støttemur langs Fjordveien, vil ikke være rettskraftig før innsigelser fra Østfold fylkeskommune er løst. Resten av planen vil være rettskraftig når øvrige innsigelser er trukket.

085/26 Detaljregulering for Ryggeveien 375 - 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planforslaget slik det nå foreligger sendes ikke på høring og offentlig ettersyn. Planforslaget er ikke i tråd med forslag til ny kommunedelplan for Halmstad og ivaretar ikke hensynet til trafiksikkerhet, renovasjon, støy, parkeringsbehov og leke- og uteoppholdsareal.

Før saken kan legges frem for ny behandling og ut på offentlig ettersyn må følgende forhold endres:

1. Bestemmelsene for støy må samsvare med anbefalinger i støyrapporten.
2. Trafikkanalysen må innarbeides med følgende tiltak: sikktrekant ut av parkeringskjeller, gjennomgående fortau forbi parkeringskjeller, gang- og sykkelvei og tiltak for å tydeliggjøre trafiksikker løsning ved utkjøringen til Rema 1000.
3. Det må i bestemmelsene sikres tiltak for trygg flomvei.
4. Tiltakene i ROS-analysen må følges opp når det gjelder overvann og trafikkforhold.
5. Ved fastsettelse av byggegrense i sørvest skal renovasjon, gang- og sykkelvei, snøhåndtering og brann være ivaretatt for denne reguleringsplanen og for fremtidig utbyggelse.
6. Renovasjonsløsning skal være i tråd med gjeldende norm. Renovasjonsløsningen må være trafiksikker.
7. Offentlig eller privat tjenesteyting skal kun omfatte helse-/omsorgsinstitusjon
8. Planforslaget skal ivareta 28 parkeringsplasser til gnr./bnr. 104/23
9. Bebyggelsen skal oppføres i tomtegrense med brannvegg mot gnr. og bnr. 104/46, det tillates ikke balkong, vinduer osv. i tomtegrense da det på sikt skal bygges videre.
10. Øvrige forhold som beskrevet i saksfremlegget.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Tilleggsforslag fra Fremskrittspartiet fremmet av Steinar Sigve Hage, Fremskrittspartiet

11. Planforslaget skal sikre parkeringsdekning med minimum 1 p-plass pr boenhet pluss gjesteparkering med 0,25 p-plass pr boenhet

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra Fremskrittspartiet fikk 2 stemmer (Fremskrittspartiet) og falt.

PBT - 085/26 Vedtak:

Planforslaget slik det nå foreligger sendes ikke på høring og offentlig ettersyn. Planforslaget er ikke i tråd med forslag til ny kommunedelplan for Halmstad og ivaretar ikke hensynet til trafiksikkerhet, renovasjon, støy, parkeringsbehov og leke- og uteoppholdsareal.

Før saken kan legges frem for ny behandling og ut på offentlig ettersyn må følgende forhold endres:

1. Bestemmelsene for støy må samsvare med anbefalinger i støyrapporten.
2. Trafikkanalysen må innarbeides med følgende tiltak: sikktrekant ut av parkeringskjeller, gjennomgående fortau forbi parkeringskjeller, gang- og sykkelvei og tiltak for å tydeliggjøre trafikksikker løsning ved utkjøringen til Rema 1000.
3. Det må i bestemmelsene sikres tiltak for trygg flomvei.
4. Tiltakene i ROS-analysen må følges opp når det gjelder overvann og trafikkforhold.
5. Ved fastsettelse av byggegrense i sørvest skal renovasjon, gang- og sykkelvei, snøhåndtering og brann være ivaretatt for denne reguleringsplanen og for fremtidig utbyggelse.
6. Renovasjonsløsning skal være i tråd med gjeldende norm. Renovasjonsløsningen må være trafikksikker.
7. Offentlig eller privat tjenesteyting skal kun omfatte helse-/omsorgsinstitusjon
8. Planforslaget skal ivareta 28 parkeringsplasser til gnr./bnr. 104/23
9. Bebyggelsen skal oppføres i tomtegrense med brannvegg mot gnr. og bnr. 104/46, det tillates ikke balkong, vinduer osv. i tomtegrense da det på sikt skal bygges videre.
10. Øvrige forhold som beskrevet i saksfremlegget.

086/26 Folke Bernadottes gate 18B - 1/1041 - klagebehandling - avvisning av klage - levegg

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avvisning av klage opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 086/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avvisning av klage opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

087/26 Kleberget - Vogtsgate - dispensasjonsbehandling - grenseverdier for støy

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunen gir dispensasjon fra bestemmelser om støy i områderegeringsplan for nytt dobbeltspor Sandbukta – Moss – Såstad, og detaljreguleringsplan for Forankring støttevegg Fjordveien, jf. henholdsvis kapittel 2.3 og 2.1. Det gis dispensasjon for å avvike fastsatte grenseverdier for støy i anleggsfasen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Kravene i utslippstillatelse 2019.0407.T sist endret 12.12.2025 skal følges.
2. Det skal utarbeides en begrenset helsekonsekvensutredning basert på det endrede støybildet og med tanke på endringene og forsinkelser i prosjektet. Rammene for utredningen skal avklares i samråd med kommuneoverlegen (KOL) og skal inneholde vurderinger av eksisterende og eventuelt nye avbøtende tiltak for berørte naboer. Avbøtende tiltak skal gjennomføres innen rimelig tid.
3. KOL/miljørettet helsevern (MHV) skal varsles før overskridelser av fastsatte grenseverdier og avbøtende tiltak skal vurderes og iverksettes i samråd med MHV.
4. Det skal etableres rutiner for varsling av naboer ved spesielt støyende aktiviteter og for håndtering av klager.
5. Støymålinger skal publiseres minimum kvartalsvis på nettside som er tilgjengelig for publikum. Støymålingene skal også fremgå i årsrapporten.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 087/26 Vedtak:

Kommunen gir dispensasjon fra bestemmelser om støy i områderegeringsplan for nytt dobbeltspor Sandbukta – Moss – Såstad, og detaljreguleringsplan for Forankring støttevegg Fjordveien, jf. henholdsvis kapittel 2.3 og 2.1. Det gis dispensasjon for å avvike fastsatte grenseverdier for støy i anleggsfasen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Kravene i utslippstillatelse 2019.0407.T sist endret 12.12.2025 skal følges.
2. Det skal utarbeides en begrenset helsekonsekvensutredning basert på det endrede støybildet og med tanke på endringene og forsinkelser i prosjektet. Rammene for utredningen skal avklares i samråd med kommuneoverlegen (KOL) og skal inneholde vurderinger av eksisterende og eventuelt nye avbøtende tiltak for berørte naboer. Avbøtende tiltak skal gjennomføres innen rimelig tid.
3. KOL/miljørettet helsevern (MHV) skal varsles før overskridelser av fastsatte grenseverdier og avbøtende tiltak skal vurderes og iverksettes i samråd med MHV.

4. Det skal etableres rutiner for varsling av naboer ved spesielt støyende aktiviteter og for håndtering av klager.
5. Støymålinger skal publiseres minimum kvartalsvis på nettside som er tilgjengelig for publikum. Støymålingene skal også fremgå i årsrapporten.

088/26 Høydaveien 11 - 2/2234 - klagebehandling - midlertidig sesongbasert dekkstasjon

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om tillatelse til sesongbasert dekkstasjon opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 088/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om tillatelse til sesongbasert dekkstasjon opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

089/26 Edvard Munchs gate 8 - 1/935 - klagebehandling - fasadeendring

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om tillatelse til fasadeendring opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Fremskrittspartiet fremmet av Steinar Sigve Hage, Fremskrittspartiet

Med hjemmel i forvaltningsloven § 33 tas klagen til følge.

Tidligere vedtak om avslag på søknad om fasadeendring oppheves. Det gis tillatelse til omsøkte fasadeendringer på eiendommen i medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 21-4.

Begrunnelse

Kommunen har foretatt en ny vurdering av saken på bakgrunn av klagen og de opplysninger som er fremlagt.

Det legges til grunn at tiltakshaver gjennomførte arbeidene som ledd i en nødvendig oppgradering av boligen, og at arbeidene ble utført av fagkyndig foretak. Kommunen finner det sannsynliggjort at tiltakshaver handlet i god tro og ikke var kjent med at de aktuelle fasadeendringene var søknadspliktige. Da forholdet ble avdekket, ble det sendt inn søknad og tiltakshaver har samarbeidet med kommunen for å få forholdet avklart.

Det er videre opplyst at det før arbeidene ble igangsatt ble undersøkt om eiendommen var registrert i SEFRAK, omfattet av hensynssone bevaring eller vernet etter kulturminneloven. Eiendommen er ikke underlagt formelt vern eller bevaringsbestemmelser. Selv om manglende vern ikke i seg selv innebærer at fasadeendringer kan gjennomføres uten tillatelse, er dette et moment som tillegges vekt i den samlede vurderingen.

Kommunen legger videre vekt på at tiltaket er gjennomført som en teknisk nødvendig oppgradering av bygningen. Det er dokumentert at eksisterende kledning og vinduer hadde betydelige mangler knyttet til slitasje, energieffektivitet, luftlekkasjer og fuktproblematikk. Tiltaket har bidratt til å forbedre bygningens tekniske standard, energiytelse og levetid, noe som er i samsvar med plan- og bygningslovens formål om bærekraftig utvikling og forsvarlig byggeskikk.

Når det gjelder hensynet til områdets karakter, er kommunen enig i at området har kulturhistoriske kvaliteter og at den eldre bebyggelsen utgjør en viktig del av strøkets identitet. Samtidig fremstår området som sammensatt, med bygninger fra ulike tidsperioder og med varierende grad av modernisering. Selv om mange bygninger fortsatt har bevart sitt opprinnelige preg, vurderer kommunen at det ikke foreligger et helhetlig og ensartet bevaringsmiljø som tilsier at enhver endring av eldre fasader bør avvises.

Kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak endrer bygningens volum, takform eller hovedstruktur. Tiltaket medfører riktignok at enkelte opprinnelige stiltrekk er redusert, men bygningen fremstår fortsatt som en del av den eksisterende bebyggelsesstrukturen i området. Etter kommunens vurdering medfører tiltaket ikke en slik vesentlig forringelse av områdets karakter at avslag er nødvendig.

Det er også lagt betydelig vekt på at arbeidene i all hovedsak allerede er gjennomført. En tilbakeføring vil innebære omfattende inngrep, herunder demontering av ny kledning, utskifting av vinduer og nye arbeider med vindsperre og fuktsikring. Dette vil medføre betydelige kostnader og ressursbruk. Sett opp mot de kulturmiljømessige konsekvensene av de gjennomførte endringene vurderes en full tilbakeføring som et uforholdsmessig tiltak.

Kommunen legger også vekt på at tiltakshaver har uttrykt vilje til å gjennomføre mindre tilpasninger og detaljer som kan bidra til å ivareta bygningens uttrykk der dette er praktisk gjennomførbart.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at hensynene som taler for å godkjenne tiltaket veier tyngre enn hensynene som taler for å kreve tilbakeføring. Det er særlig lagt vekt på at bygningen ikke er formelt vernet, at tiltaket har gitt en vesentlig teknisk oppgradering, at områdets bebyggelse er sammensatt, at bygningens hovedform og struktur er beholdt, samt at tilbakeføring vil være svært kostnadskreven og uforholdsmessig.

Klagen tas derfor til følge, og det gis tillatelse til omsøkte fasadeendringer.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Fremskrittspartiet.
Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (Fremskrittspartiet).

PBT - 089/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om tillatelse til fasadeendring opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

090/26 Askekroken 8 - 114/17 - behandling av søknad om redusert gebyr - ferdigattest tilbygg

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om redusert gebyr imøtekommes ikke.
Gebyret anses ikke som klart urimelig.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 090/26 Vedtak:

Søknad om redusert gebyr imøtekommes ikke.
Gebyret anses ikke som klart urimelig.

091/26 Kongshavnveien 44 - 1/3111 - behandling av søknad om redusert gebyr - tilbygg og terrasse

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om redusert gebyr imøtekommes ikke.
Gebyret anses ikke som klart urimelig.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 091/26 Vedtak:

Søknad om redusert gebyr imøtekommes ikke.
Gebyret anses ikke som klart urimelig.

092/26 Teglverksveien 2 - 2/2087 - klagebehandling - bruksendring og biloppstillingsplasser

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på dispensasjon fra bygge- og deleforbudet, og avslag på søknad om tillatelse til bruksendring og etablering av biloppstillingsplasser, samt tillatelse til etablering av brannskille mellom boenhetene og øvrige innvendige arbeider opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 092/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på dispensasjon fra bygge- og deleforbudet, og avslag på søknad om tillatelse til bruksendring og etablering av biloppstillingsplasser, samt tillatelse til etablering av brannskille mellom boenhetene og øvrige innvendige arbeider opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

093/26 Nesveien 538 - 1/3062 - behandling av lovlighetsklage - dispensasjon - tilbygg

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalget har behandlet saken basert på informasjon gitt i søknaden og at de har begrunnet sitt vedtak opp mot vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2. Vedtak nr. 057/26 datert 04.05.2026 opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Alternativt forslag fra Arbeiderpartiet fremmet av Stein Borvik, Arbeiderpartiet

Lovlighetsklagen tas til følge. PBTs vedtak av 4. mai gjøres om da vilkårene for å tilstå dispensasjon ikke anses som oppfylt etter gjeldende lovgivning. Tiltakshavers klage tas følgelig ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 8.1 om byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjø, og fra arealformålet LNF punkt 21 for tilbygg, opprettholdes.

Avslag på søknad om tilbygg opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse

Tilleggsbegrunnelse fremmet av Erik Iversen, Venstre

1. Første vilkår – hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen er å ivareta:

- allmenn ferdsel
- friluftsinnteresser
- landskapshensyn
- naturhensyn
- å motvirke privatisering
- restriktiv praksis i pressområder langs Oslofjorden

Utvalget vurderer at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det legges særlig vekt på:

- Tiltaket etablerer ikke ny fritidsbolig.
- Tiltaket etablerer ikke ny tomt.
- Tiltaket medfører ikke bygging nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse.
- Tilbygget lokaliseres på baksiden av eksisterende fritidsbolig, vendt bort fra sjøen.
- Eksisterende uthus fjernes permanent.
- Tiltaket innebærer dermed ikke ytterligere fremrykning mot sjø eller økt fysisk barriere mot strandsonen.

Utvalget legger videre til grunn at tiltaket ikke medfører reduksjon i allmennhetens rettslige eller faktiske ferdselsmuligheter.

Det er ikke dokumentert negative virkninger for naturmangfold, landskap eller friluftsinnteresser.

Østfold fylkeskommune har vurdert at tiltaket ikke er i konflikt med regionale interesser.

Selv om Statsforvalteren har frarådet dispensasjon, finner utvalget etter en selvstendig vurdering at tiltakets konkrete plassering, begrensede omfang og vilkår om riving av eksisterende uthus gjør at de hensyn bestemmelsene skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt.

2. Andre vilkår – fordelene er klart større enn ulempene

Utvalget legger til grunn at private fordeler alene ikke kan begrunne dispensasjon.

Det er derfor lagt avgjørende vekt på forhold av offentlig og arealrettslig betydning.

Følgende fordeler tillegges vekt:

a) Reduksjon av bygningsspredning i strandsonen

Eksisterende frittstående uthus fjernes permanent. Dette reduserer antall separate bygningsvolumer i strandsonen. Samling av bebyggelsen i én bygningskropp gir et mindre oppsplittet og mindre privatiserende uttrykk. Dette er et relevant offentlig hensyn i strandsonerforvaltningen.

b) Reduksjon av faktisk privatiseringspreg

Utvalget legger til grunn at spredt bebyggelse nær ferdselslinjer normalt kan bidra til økt opplevelse av privatisering. Ved å samle bebyggelsen og fjerne frittstående uthus reduseres dette. Dette er et relevant hensyn knyttet til allmennhetens faktiske tilgjengelighet.

c) Ingen identifiserte offentlige skadevirkninger

Tiltaket:

- svekker ikke ferdselsrett
- reduserer ikke tilgjengelighet
- påvirker ikke naturmangfold negativt
- påvirker ikke landskapsbildet vesentlig negativt
- etablerer ikke ny strandbebyggelse

Ulemper

Utvalget legger til grunn at ulempene primært er:

- at det gis dispensasjon i 100-metersbeltet
- at eksisterende fritidsbebyggelse utvides

Dette er relevante ulemper og tillegges vekt.

Samlet vurdering

Utvalget finner etter en konkret og samlet vurdering at denne saken skiller seg fra ordinære dispensasjonssaker i strandsonen fordi tiltaket kombinerer:

- permanent reduksjon av separat bebyggelse
- ingen fremrykning mot sjø
- ingen reduksjon av ferdsel
- ingen ny privatiserende front mot strandsonen
- begrenset omfang

Fordelene knytter seg dermed ikke bare til tiltakshavers private interesser, men til arealstruktur og strandsonerhensyn av offentlig karakter.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Arbeiderpartiet.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne)

Venstres forslag ble vedtatt mot 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt, Miljøpartiet De Grønne).

PBT - 093/26 Vedtak:

Utvalget har behandlet saken basert på informasjon gitt i søknaden og at de har begrunnet sitt vedtak opp mot vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2. Vedtak nr. 057/26 datert 04.05.2026 opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Tilleggsbegrunnelse:

1. Første vilkår – hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen er å ivareta:

- allmenn ferdsel
- friluftsinnteresser
- landskapshensyn
- naturhensyn
- å motvirke privatisering
- restriktiv praksis i pressområder langs Oslofjorden

Utvalget vurderer at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det legges særlig vekt på:

- Tiltaket etablerer ikke ny fritidsbolig.
- Tiltaket etablerer ikke ny tomt.
- Tiltaket medfører ikke bygging nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse.
- Tilbygget lokaliseres på baksiden av eksisterende fritidsbolig, vendt bort fra sjøen.
- Eksisterende uthus fjernes permanent.
- Tiltaket innebærer dermed ikke ytterligere fremrykning mot sjø eller økt fysisk barriere mot strandsonen.

Utvalget legger videre til grunn at tiltaket ikke medfører reduksjon i allmennhetens rettslige eller faktiske ferdselsmuligheter.

Det er ikke dokumentert negative virkninger for naturmangfold, landskap eller friluftsinnteresser.

Østfold fylkeskommune har vurdert at tiltaket ikke er i konflikt med regionale interesser.

Selv om Statsforvalteren har frarådet dispensasjon, finner utvalget etter en selvstendig vurdering at tiltakets konkrete plassering, begrensede omfang og vilkår om riving av eksisterende uthus gjør at de hensyn bestemmelsene skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt.

2. Andre vilkår – fordelene er klart større enn ulempene

Utvalget legger til grunn at private fordeler alene ikke kan begrunne dispensasjon.

Det er derfor lagt avgjørende vekt på forhold av offentlig og arealrettslig betydning.

Følgende fordeler tillegges vekt:

a) Reduksjon av bygningsspredning i strandsonen

Eksisterende frittstående uthus fjernes permanent. Dette reduserer antall separate bygningsvolumer i strandsonen. Samling av bebyggelsen i én bygningskropp gir et mindre oppsplittet og mindre privatiserende uttrykk. Dette er et relevant offentlig hensyn i strandsoneforvaltningen.

b) Reduksjon av faktisk privatiseringspreg

Utvalget legger til grunn at spredt bebyggelse nær ferdselslinjer normalt kan bidra til økt opplevelse av privatisering. Ved å samle bebyggelsen og fjerne frittstående uthus reduseres dette. Dette er et relevant hensyn knyttet til allmennhetens faktiske tilgjengelighet.

c) Ingen identifiserte offentlige skadevirkninger

Tiltaket:

- svekker ikke ferdselsrett
- reduserer ikke tilgjengelighet
- påvirker ikke naturmangfold negativt
- påvirker ikke landskapsbildet vesentlig negativt
- etablerer ikke ny strandbebyggelse

Ulemper

Utvalget legger til grunn at ulempene primært er:

- at det gis dispensasjon i 100-metersbeltet
- at eksisterende fritidsbebyggelse utvides

Dette er relevante ulemper og tillegges vekt.

Samlet vurdering

Utvalget finner etter en konkret og samlet vurdering at denne saken skiller seg fra ordinære dispensasjonssaker i strandsonen fordi tiltaket kombinerer:

- permanent reduksjon av separat bebyggelse
- ingen fremrykning mot sjø
- ingen reduksjon av ferdsel
- ingen ny privatiserende front mot strandsonen
- begrenset omfang

Fordelene knytter seg dermed ikke bare til tiltakshavers private interesser, men til arealstruktur og strandsonenhensyn av offentlig karakter.

094/26 Tor Sørnes vei 19 - 2/2923 - klagebehandling - midlertidig dispensasjon - innhegning EI-retur

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om midlertidig dispensasjon til oppføring av innhegning for EI-mottak opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 094/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om midlertidig dispensasjon til oppføring av innhegning for EI-mottak opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

095/26 Kolsrødveien 239 - 3/1956 - behandling av lovlighetsklage - dispensasjon

Kommunedirektørens innstilling:

Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk har behandlet saken basert på informasjon gitt i søknaden og har begrunnet sitt vedtak opp mot vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2. Vedtak nr. 060/26 datert 04.05.2026 opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Tilleggsbegrunnelse fremmet av Erik Iversen, Venstre

1. Terrasse mellom fritidsbolig og Vansjø

Vurdering av første vilkår – vesentlig tilsidesettelse

Hensynet bak byggeforbudet langs vassdrag og LNF-formålet er å ivareta naturmiljø, landskap, friluftsliv, allmennhetens interesser og å begrense ytterligere nedbygging i strandsonen.

Utvalget legger til grunn at tiltaket ligger på en allerede bebygd fritidseiendom innenfor et etablert hytteområde. Terrassen ligger i direkte tilknytning til eksisterende fritidsbolig og eksisterende terrasseanlegg og fremstår som en del av den etablerte bruksenheten.

Det aktuelle arealet er preget av svært bratt og kupert terreng med betydelige høydeforskjeller mot Vansjø. Utvalget finner at området i praksis har begrenset verdi som ferdselsareal for allmennheten og at tiltaket derfor ikke medfører noen vesentlig reduksjon av faktisk tilgjengelighet. Terrassen er videre tilpasset terrenget, ligger lavt i landskapet og har begrenset fjernvirkning sett fra Vansjø.

Utvalget finner etter en konkret vurdering at hensynene bak byggeforbudet og LNF-formålet berøres, men ikke tilsidesettes i vesentlig grad.

Vurdering av andre vilkår – klart større fordeler enn ulemper

Utvalget legger avgjørende vekt på følgende areal- og ressursmessige forhold:

- Terrassen samler og konsentrerer uteopphold til området nærmest fritidsboligen.
- Alternativ plassering av tilsvarende uteoppholdsareal vil kreve større terrenginngrep i form av sprengning, planering eller oppfylling.
- Den omsøkte løsningen innebærer begrenset synlighet og begrenset påvirkning av landskapsbildet.
- Tiltaket medfører ikke inngrep i sammenhengende ferdselsårer eller registrerte friluftsinnteresser.
- Tiltaket medfører ikke vesentlige konsekvenser for naturmangfold eller landskapsverdier.

Ulempene består hovedsakelig i ytterligere privatisering av et allerede bebygd fritidsområde.

Utvalget finner etter en samlet vurdering at fordelene ved den omsøkte løsningen er klart større enn ulempene.

Dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed oppfylt.

2. Uthus

Vurdering av første vilkår – vesentlig tilsidesettelse

Utvalget legger til grunn at uthuset er et mindre bygg på ca. 14 m², plassert innenfor en allerede etablert fritidseiendom. Uthuset ligger skjermet av vegetasjon og terreng og har begrenset eksponering mot Vansjø. Tiltaket beslaglegger ikke arealer som fungerer som ferdselsårer eller viktige oppholdsarealer for allmennheten. Utvalget finner derfor at hensynene bak byggeforbudet, LNF-formålet og plankravet berøres, men ikke tilsidesettes i vesentlig grad.

Vurdering av andre vilkår – klart større fordeler enn ulemper

Utvalget legger særlig vekt på at:

- tiltaket er av begrenset omfang,
- bygget er tilpasset eksisterende bebyggelse,
- plasseringen utnytter et areal som allerede inngår i den etablerte fritidsbruken,
- alternativ plassering nærmere fritidsboligen ville kreve større terrenginngrep,
- tiltaket reduserer behovet for spredt lagring av utstyr og bidrar til en mer samlet arealbruk på eiendommen.

Ulempene består i at området fremstår noe mer bebygd og privatisert.

Etter en samlet vurdering finner utvalget at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Særskilt om plankrav

Utvalget legger til grunn at plankravets formål er å sikre helhetlige vurderinger av arealbruk og infrastruktur ved ny utbygging. Det omsøkte uthuset er et mindre enkeltstående tiltak på en allerede bebygd fritidseiendom. Tiltaket utløser ikke behov for ny infrastruktur, vegløsninger, tekniske anlegg eller andre forhold som normalt begrunner reguleringsplan.

Utvalget finner derfor at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Alternativt forslag fra Arbeiderpartiet fremmet av Stein Borvik, Arbeiderpartiet

Lovlighetsklagen tas til følge. Vedtaket i PBT av 4. mai då gjøres om.

Nytt vedtak:

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 8.2 om byggeforbud langs vassdrag og kommuneplanens § 21 om LNF- formål for etablering av terrasser mellom fritidsbolig og Vansjø, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og det foreligger ikke overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen i saken fra 4. mai. då.

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 8.2 om byggeforbud langs vassdrag og kommuneplanens § 21 om LNF- formål for oppføring av uthus, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og det foreligger ikke overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen fra 4. mai då.

Kommunen innvilger søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 2.1 om plankrav for oppføring av uthus, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen fra 4. mai då.

Kommunen avslår søknad om terrasse/platting etablert mellom fritidsbolig og Vansjø, jf. plan og bygningsloven § 21-4. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne oppføres, og så lenge dispensasjon ikke er innvilget må tiltaket avslås.

Kommunen avslår søknad om uthus, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne oppføres, og så lenge dispensasjon ikke er innvilget må tiltaket avslås.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Arbeiderpartiet.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne)

Forslaget fra Venstres ble vedtatt mot 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne)

PBT - 095/26 Vedtak:

Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk har behandlet saken basert på informasjon gitt i søknaden og har begrunnet sitt vedtak opp mot vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2. Vedtak nr. 060/26 datert 04.05.2026 opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Tilleggsbegrunnelse:

1. Terrasse mellom fritidsbolig og Vansjø

Vurdering av første vilkår – vesentlig tilsidesettelse

Hensynet bak byggeforbudet langs vassdrag og LNF-formålet er å ivareta naturmiljø, landskap, friluftsliv, allmennhetens interesser og å begrense ytterligere nedbygging i strandsonen.

Utvalget legger til grunn at tiltaket ligger på en allerede bebygd fritidseiendom innenfor et etablert hytteområde. Terrassen ligger i direkte tilknytning til eksisterende fritidsbolig og eksisterende terrasseanlegg og fremstår som en del av den etablerte bruksenheten.

Det aktuelle arealet er preget av svært bratt og kupert terreng med betydelige høydeforskjeller mot Vansjø. Utvalget finner at området i praksis har begrenset verdi som ferdselsareal for allmennheten og at tiltaket derfor ikke medfører noen vesentlig reduksjon av faktisk tilgjengelighet. Terrassen er videre tilpasset terrenget, ligger lavt i landskapet og har begrenset fjernvirkning sett fra Vansjø.

Utvalget finner etter en konkret vurdering at hensynene bak byggeforbudet og LNF-formålet berøres, men ikke tilsidesettes i vesentlig grad.

Vurdering av andre vilkår – klart større fordeler enn ulemper

Utvalget legger avgjørende vekt på følgende areal- og ressursmessige forhold:

- Terrassen samler og konsentrerer uteopphold til området nærmest fritidsboligen.
- Alternativ plassering av tilsvarende uteoppholdsareal vil kreve større terrenginngrep i form av sprengning, planering eller oppfylling.
- Den omsøkte løsningen innebærer begrenset synlighet og begrenset påvirkning av landskapsbildet.
- Tiltaket medfører ikke inngrep i sammenhengende ferdselsårer eller registrerte

friluftsinnteresser.

- Tiltaket medfører ikke vesentlige konsekvenser for naturmangfold eller landskapsverdier.

Ulempene består hovedsakelig i ytterligere privatisering av et allerede bebygd fritidsområde.

Utvalget finner etter en samlet vurdering at fordelene ved den omsøkte løsningen er klart større enn ulempene.

Dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed oppfylt.

2. Uthus

Vurdering av første vilkår – vesentlig tilsidesettelse

Utvalget legger til grunn at uthuset er et mindre bygg på ca. 14 m², plassert innenfor en allerede etablert fritidseiendom. Uthuset ligger skjermet av vegetasjon og terreng og har begrenset eksponering mot Vansjø. Tiltaket beslaglegger ikke arealer som fungerer som ferdselsårer eller viktige oppholdsarealer for allmennheten. Utvalget finner derfor at hensynene bak byggeforbudet, LNF-formålet og plankravet berøres, men ikke tilsidesettes i vesentlig grad.

Vurdering av andre vilkår – klart større fordeler enn ulemper

Utvalget legger særlig vekt på at:

- tiltaket er av begrenset omfang,
- bygget er tilpasset eksisterende bebyggelse,
- plasseringen utnytter et areal som allerede inngår i den etablerte fritidsbruken,
- alternativ plassering nærmere fritidsboligen ville kreve større terrenginngrep,
- tiltaket reduserer behovet for spredt lagring av utstyr og bidrar til en mer samlet arealbruk på eiendommen.

Ulempene består i at området fremstår noe mer bebygd og privatisert.

Etter en samlet vurdering finner utvalget at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Særskilt om plankrav

Utvalget legger til grunn at plankravets formål er å sikre helhetlige vurderinger av arealbruk og infrastruktur ved ny utbygging. Det omsøkte uthuset er et mindre enkeltstående tiltak på en allerede bebygd fritidseiendom. Tiltaket utløser ikke behov for ny infrastruktur, vegløsninger, tekniske anlegg eller andre forhold som normalt begrunner reguleringsplan.

Utvalget finner derfor at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

096/26 Tuteråsen 8 - 130/148 - dispensasjon - oppføring av anneks

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra formål bolig i kommuneplanens arealdel, jf. § 19-2. Det foreligger ikke en overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen avslår søknad om oppføring av anneks mottatt 10.03.2026, jf plan og bygningsloven § 20-1 og § 21-4.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Fremskrittspartiet fremmet av Steinar Sigve Hage, Fremskrittspartiet

1. Det gis dispensasjon fra boligformålet i kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget mener at hensynet bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Formålet med bestemmelsen er å styre arealbruken og sikre en forutsigbar utvikling av områdene gjennom kommuneplanen. Omsøkt tiltak gjelder oppføring av et mindre anneks i tilknytning til eksisterende fritidsbolig på en eiendom som allerede er bebygd og benyttes til fritidsformål. Tiltaket medfører ikke etablering av ny boenhet, endrer ikke eiendommens bruk og innebærer ingen utvidelse av fritidsbebyggelsen som kan påvirke områdets karakter eller framtidig arealdisponering.

Annekset er av begrenset størrelse, underordnet hovedbygningen og tilpasses eksisterende terreng og bebyggelsesstruktur. Tiltaket ligger utenfor strandsonen og medfører ingen vesentlige landskapsmessige eller miljømessige konsekvenser. Selv om tiltaket formelt er i strid med bestemmelsene for fritidsbebyggelse ved at det oppføres et anneks og samlet bebygd areal overstiger 100 m², vurderes avviket som begrenset. Tiltaket er i samsvar med intensjonen bak bestemmelsene om å unngå etablering av nye boenheter og omfattende utbygging av fritidseiendommer.

Utvalget mener videre at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Tiltaket bidrar til en hensiktsmessig bruk av eiendommen gjennom etablering av tilleggsareal til hagekontor og hagestue uten at det medfører økt belastning på teknisk eller sosial infrastruktur. Annekset gir en funksjonell forbedring av eksisterende bebyggelse og fremstår som en skånsom løsning sammenlignet med ombygging eller utvidelse av hovedbygningen. Tiltaket er tilpasset omgivelsene og vil ha begrensede virkninger for naboer og nærmiljø.

Ulempene er i hovedsak knyttet til at tiltaket avviker fra kommuneplanens arealformål og bestemmelsene for fritidsbebyggelse. Utvalget vurderer imidlertid at dette avviket er av begrenset betydning i den konkrete saken, ettersom tiltaket ikke skaper presedens for nye boenheter eller en vesentlig endret arealbruk.

Hensynene bak bestemmelsen blir etter dette ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkår for dispensasjonen:

-Annekset skal ikke innredes eller tas i bruk som selvstendig boenhet, og det tillates ikke kjøkken eller andre installasjoner som legger til rette for separat boligbruk.

2. Det gis tillatelse til anneks som vist på tegninger og kart mottatt 10.03.2026, jf. plan- og bygningsloven § 20-3.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forlaget fra Fremskrittspartiet. Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (Fremskrittspartiet).

PBT - 096/26 Vedtak:

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra formål bolig i kommuneplanens arealdel, jf. § 19-2. Det foreligger ikke en overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen avslår søknad om oppføring av anneks mottatt 10.03.2026, jf plan og bygningsloven § 20-1 og § 21-4.

097/26 Sarpemyrveien 55 - 118/71 - søknadsbehandling - dispensasjonsbehandling - riving av uthus og oppføring av anneks

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens punkt 2.1 om plankrav for riving og oppføring av et nytt anneks avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. For nærmere begrunnelse, se saksutredning.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens punkt 8.1 om byggeforbud langs sjø for riving og oppføring av et nytt anneks avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. For nærmere begrunnelse, se saksutredning.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens punkt 21 om avsatt formål LNF for riving og oppføring av et nytt anneks avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. For nærmere begrunnelse, se saksutredning.

Rammesøknad om riving og oppføring av et nytt anneks avslås som vist på kart mottatt den 02.06.2025, jf. plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 21-4.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Høyre, Ny Kurs, Fremskrittspartiet og Venstre fremmet av Per Christian Saastad, Høyre

Plan-, bygg- og teknisk utvalg viser til søknad om riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt anneks på eiendommen Sarpemyrveien 55, gnr. 118 bnr. 71.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, LNF-formålet og øvrige relevante bestemmelser som tiltaket er avhengig av dispensasjon fra.

Søknad om riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt anneks godkjennes på de vilkår som følger av byggesaksbehandlingen.

Før igangsettingstillatelse gis, skal endelige tegninger og situasjonsplan vise at tiltaket plasseres og utformes i samsvar med søknaden, herunder at nytt anneks får en plassering som reduserer eksponering mot sjøen og ikke medfører økt bebygd areal sammenlignet med eksisterende bygg.

Begrunnelse

Utvalget har foretatt en selvstendig vurdering av saken etter plan- og bygningsloven § 19-2. Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår. For det første kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene.

Utvalget legger til grunn at tiltaket gjelder riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt anneks på eiendommen. Det omsøkte tiltaket innebærer etter søknaden ikke økt bebygd areal, men en mindre reduksjon fra eksisterende BYA på ca. 31,7 m² til omsøkt BYA på ca. 30,6 m². Bruksarealet reduseres også fra ca. 27 m² til ca. 24,1 m². Nytt anneks er opplyst å få samme arkitektoniske uttrykk som fritidsboligen, og plasseres slik at det i større grad blir liggende bak eksisterende fritidsbolig og dermed mindre eksponert mot sjøen.

Utvalget legger videre til grunn at det over lang tid har stått et bygg på eiendommen på eller nær den aktuelle plasseringen. Kommunedirektøren har opplyst at det legges til grunn at et mindre uthus er lovlig oppført på eiendommen. Samtidig foreligger det usikkerhet knyttet til nøyaktig oppføringstidspunkt, opprinnelig størrelse og historisk bruk. Utvalget legger vekt på at denne usikkerheten ikke alene bør medføre at eksisterende bebyggelse ses bort fra i dispensasjonsvurderingen. Det foreligger dokumentasjon som viser at bygget eksisterte senest i 1975, og tiltakshaver har også vist til eldre dokumentasjon som etter deres syn tilsier at det kan ha eksistert bygg på stedet allerede fra 1950-tallet.

Utvalget er kjent med administrasjonens vurdering av at eksisterende bygg i kommunens arkiv har vært omtalt som bod/uthus, og at godkjent bruk som anneks ikke er dokumentert. Dette er tillagt vekt. Utvalget finner likevel at vurderingen etter § 19-2 må ta utgangspunkt i de konkrete virkningene av det omsøkte tiltaket. Spørsmålet er derfor

ikke bare om tidligere bruk som anneks er fullt dokumentert, men om det omsøkte tiltaket, sett opp mot dagens situasjon på eiendommen, medfører slike virkninger for strandsonen, LNF-formålet, landskap, naturmangfold, ferdsel eller privatisering at dispensasjon ikke kan gis.

Utvalget viser til at Høyesterett i HR-2026-730-A understreker at dispensasjonsvilkårene i strandsonen skal praktiseres strengt, men også at det skal foretas en konkret vurdering av hvilke hensyn som berøres og hvilken faktisk påvirkning tiltaket har. Ikke enhver tilsidesettelse stenger for dispensasjon; tilsidesettelsen må være vesentlig.

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen

Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er blant annet å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Utvalget legger til grunn at eiendommen allerede er bebygd med fritidsbolig og eksisterende mindre bygg. Tiltaket gjelder ikke etablering av bebyggelse på en ubebygd eiendom, og det åpner ikke for nedbygging av et nytt eller urørt strandareal.

Nytt anneks plasseres etter søknaden mer tilbaketrukket og mindre eksponert mot sjøen enn dagens situasjon. Tiltaket innebærer heller ikke økt BYA eller BRA. Utvalget vurderer derfor at tiltaket ikke medfører økt visuell privatisering av strandsonen, og heller ikke reduserer allmennhetens ferdselsmuligheter eller tilgang til sjøen.

Utvalget legger også vekt på at Statsforvalteren, slik saken er opplyst, ikke har motsatt seg dispensasjon dersom bygningen ikke fremstår unødig eksponert i landskapsbildet, og at tiltaket nettopp er utformet for å redusere eksponeringen.

På denne bakgrunn finner utvalget at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

LNF-formålet

Eiendommen ligger innenfor arealformål LNF. Hensynene bak LNF-formålet er blant annet å ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteresser og å hindre spredt utbygging.

Utvalget legger til grunn at tiltaket gjelder en allerede bebygd fritidseiendom, og at nytt anneks erstatter eksisterende bygg. Det skjer ikke en utvidelse av bygningsmassen, og tiltaket innebærer ikke ny tomtedannelse, nye tekniske inngrep av betydning eller etablering av ny frittliggende fritidsbebyggelse i et ubebygd område.

Utvalget vurderer derfor at LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Naturmangfold

Utvalget legger til grunn at tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8–12, og at det ikke er avdekket forhold som tilsier at tiltaket vil ha vesentlige negative konsekvenser for naturmangfold.

Tiltaket skjer på en allerede bebygd eiendom og gjelder erstatning av eksisterende bygg. Det er ikke opplyst om nye inngrep i sjø, strandkant eller særskilt sårbar natur. Utvalget vurderer derfor at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at naturmangfoldhensyn ikke er til hinder for dispensasjon.

Landskap og eksponering

Utvalget legger vekt på at nytt anneks etter søknaden skal plasseres slik at det i større grad underordner seg eksisterende fritidsbolig og blir mindre synlig fra sjøen. Dette svarer på de landskapshensyn som både administrasjonen og regionale myndigheter har pekt på.

Etter utvalgets vurdering vil tiltaket samlet sett kunne gi en mer ryddig og bedre landskapstilpasset situasjon enn dagens bygg.

Bruk, størrelse og privatisering

Utvalget er kjent med administrasjonens vurdering om at omsøkt anneks med soverom kan gi økt bruk og aktivitet. Dette er vurdert som en mulig ulempe.

Utvalget legger likevel avgjørende vekt på at det allerede finnes et bygg på eiendommen, at eiendommen allerede benyttes som fritidseiendom, og at tiltaket ikke øker bebygd areal. Utvalget finner ikke at antall soverom alene gir tilstrekkelig grunnlag for å konkludere med vesentlig økt privatisering eller vesentlig økt belastning på strandsonen.

Det legges også vekt på at tiltaket ikke innebærer flere boenheter, ny selvstendig fritidsbolig eller økt mulighet for fradeling.

Fordeler og ulemper

Fordelene ved dispensasjon er etter utvalgets vurdering konkrete:

Tiltaket erstatter eksisterende eldre bygg med et nytt og mer planmessig tilpasset anneks. Det gir redusert areal, bedre arkitektonisk sammenheng med godkjent fritidsbolig, mindre eksponering mot sjøen og en mer ryddig bygningsmessig situasjon. Det vil også avklare og regulere fremtidig situasjon gjennom byggesaksbehandling og vilkår.

Ulempene er særlig knyttet til at tiltaket ligger i 100-metersbeltet og innenfor LNF-formål, samt at bruken som anneks ikke fullt ut er dokumentert som tidligere godkjent. Disse ulempene er tillagt vekt.

Etter en samlet vurdering finner utvalget likevel at ulempene er begrensede i denne konkrete saken. Tiltaket innebærer ikke økt areal, ikke ny bebyggelse på ubebygd grunn, ikke økt eksponering mot sjøen og ikke dokumenterte negative virkninger for naturmangfold, ferdsel eller landskap.

Fordelene ved dispensasjon vurderes derfor å være klart større enn ulempene.

Samlet konklusjon

Utvalget finner etter dette at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Dispensasjon kan gis fordi hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, lovens formål og nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vurderes fordelene ved dispensasjon å være klart større enn ulempene.

Søknaden innvilges derfor.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre. Forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre ble vedtatt mot 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne).

PBT - 097/26 Vedtak:

Plan-, bygg- og teknisk utvalg viser til søknad om riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt anneks på eiendommen Sarpemyrveien 55, gnr. 118 bnr. 71.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, LNF-formålet og øvrige relevante bestemmelser som tiltaket er avhengig av dispensasjon fra.

Søknad om riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt anneks godkjennes på de vilkår som følger av byggesaksbehandlingen.

Før igangsettingstillatelse gis, skal endelige tegninger og situasjonsplan vise at tiltaket plasseres og utformes i samsvar med søknaden, herunder at nytt anneks får en plassering som reduserer eksponering mot sjøen og ikke medfører økt bebygd areal sammenlignet med eksisterende bygg.

Begrunnelse

Utvalget har foretatt en selvstendig vurdering av saken etter plan- og bygningsloven § 19-2. Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår. For det første kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene.

Utvalget legger til grunn at tiltaket gjelder riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt anneks på eiendommen. Det omsøkte tiltaket innebærer etter søknaden ikke økt bebygd areal, men en mindre reduksjon fra eksisterende BYA på ca. 31,7 m² til omsøkt BYA på ca. 30,6 m². Bruksarealet reduseres også fra ca. 27 m² til ca. 24,1 m². Nytt anneks er opplyst å

få samme arkitektoniske uttrykk som fritidsboligen, og plasseres slik at det i større grad blir liggende bak eksisterende fritidsbolig og dermed mindre eksponert mot sjøen.

Utvalget legger videre til grunn at det over lang tid har stått et bygg på eiendommen på eller nær den aktuelle plasseringen. Kommunedirektøren har opplyst at det legges til grunn at et mindre uthus er lovlig oppført på eiendommen. Samtidig foreligger det usikkerhet knyttet til nøyaktig oppføringstidspunkt, opprinnelig størrelse og historisk bruk. Utvalget legger vekt på at denne usikkerheten ikke alene bør medføre at eksisterende bebyggelse ses bort fra i dispensasjonsvurderingen. Det foreligger dokumentasjon som viser at bygget eksisterte senest i 1975, og tiltakshaver har også vist til eldre dokumentasjon som etter deres syn tilsier at det kan ha eksistert bygg på stedet allerede fra 1950-tallet.

Utvalget er kjent med administrasjonens vurdering av at eksisterende bygg i kommunens arkiv har vært omtalt som bod/uthus, og at godkjent bruk som anneks ikke er dokumentert. Dette er tillagt vekt. Utvalget finner likevel at vurderingen etter § 19-2 må ta utgangspunkt i de konkrete virkningene av det omsøkte tiltaket. Spørsmålet er derfor

ikke bare om tidligere bruk som anneks er fullt dokumentert, men om det omsøkte tiltaket, sett opp mot dagens situasjon på eiendommen, medfører slike virkninger for strandsonen, LNF-formålet, landskap, naturmangfold, ferdsel eller privatisering at dispensasjon ikke kan gis.

Utvalget viser til at Høyesterett i HR-2026-730-A understreker at dispensasjonsvilkårene i strandsonen skal praktiseres strengt, men også at det skal foretas en konkret vurdering av hvilke hensyn som berøres og hvilken faktisk påvirkning tiltaket har. Ikke enhver tilsidesettelse stenger for dispensasjon; tilsidesettelsen må være vesentlig.

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen

Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er blant annet å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Utvalget legger til grunn at eiendommen allerede er bebyggt med fritidsbolig og eksisterende mindre bygg. Tiltaket gjelder ikke etablering av bebyggelse på en ubebyggt eiendom, og det åpner ikke for nedbygging av et nytt eller urørt strandareal.

Nytt anneks plasseres etter søknaden mer tilbaketrukket og mindre eksponert mot sjøen enn dagens situasjon. Tiltaket innebærer heller ikke økt BYA eller BRA. Utvalget vurderer derfor at tiltaket ikke medfører økt visuell privatisering av strandsonen, og heller ikke reduserer allmennhetens ferdselsmuligheter eller tilgang til sjøen.

Utvalget legger også vekt på at Statsforvalteren, slik saken er opplyst, ikke har motsatt seg dispensasjon dersom bygningen ikke fremstår unødig eksponert i landskapsbildet, og at tiltaket nettopp er utformet for å redusere eksponeringen.

På denne bakgrunn finner utvalget at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

LNF-formålet

Eiendommen ligger innenfor arealformål LNF. Hensynene bak LNF-formålet er blant annet å ivareta landbruks-, natur- og friluftsinteresser og å hindre spredt utbygging.

Utvalget legger til grunn at tiltaket gjelder en allerede bebyggt fritidseiendom, og at nytt anneks erstatter eksisterende bygg. Det skjer ikke en utvidelse av bygningsmassen, og

tiltaket innebærer ikke ny tomtedannelse, nye tekniske inngrep av betydning eller etablering av ny frittliggende fritidsbebyggelse i et ubebygd område.

Utvalget vurderer derfor at LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Naturmangfold

Utvalget legger til grunn at tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8–12, og at det ikke er avdekket forhold som tilsier at tiltaket vil ha vesentlige negative konsekvenser for naturmangfold.

Tiltaket skjer på en allerede bebygd eiendom og gjelder erstatning av eksisterende bygg. Det er ikke opplyst om nye inngrep i sjø, strandkant eller særskilt sårbar natur. Utvalget vurderer derfor at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at naturmangfoldhensyn ikke er til hinder for dispensasjon.

Landskap og eksponering

Utvalget legger vekt på at nytt anneks etter søknaden skal plasseres slik at det i større grad underordner seg eksisterende fritidsbolig og blir mindre synlig fra sjøen. Dette svarer på de landskapshensyn som både administrasjonen og regionale myndigheter har pekt på.

Etter utvalgets vurdering vil tiltaket samlet sett kunne gi en mer ryddig og bedre landskapstilpasset situasjon enn dagens bygg.

Bruk, størrelse og privatisering

Utvalget er kjent med administrasjonens vurdering om at omsøkt anneks med soverom kan gi økt bruk og aktivitet. Dette er vurdert som en mulig ulempe.

Utvalget legger likevel avgjørende vekt på at det allerede finnes et bygg på eiendommen, at eiendommen allerede benyttes som fritidseiendom, og at tiltaket ikke øker bebygd areal. Utvalget finner ikke at antall soverom alene gir tilstrekkelig grunnlag for å konkludere med vesentlig økt privatisering eller vesentlig økt belastning på strandsonen.

Det legges også vekt på at tiltaket ikke innebærer flere boenheter, ny selvstendig fritidsbolig eller økt mulighet for fradeling.

Fordeler og ulemper

Fordelene ved dispensasjon er etter utvalgets vurdering konkrete:

Tiltaket erstatter eksisterende eldre bygg med et nytt og mer planmessig tilpasset anneks. Det gir redusert areal, bedre arkitektonisk sammenheng med godkjent fritidsbolig, mindre eksponering mot sjøen og en mer ryddig bygningsmessig situasjon. Det vil også avklare og regulere fremtidig situasjon gjennom byggesaksbehandling og vilkår.

Ulempene er særlig knyttet til at tiltaket ligger i 100-metersbeltet og innenfor LNF-formål, samt at bruken som anneks ikke fullt ut er dokumentert som tidligere godkjent. Disse ulempene er tillagt vekt.

Etter en samlet vurdering finner utvalget likevel at ulempene er begrensede i denne konkrete saken. Tiltaket innebærer ikke økt areal, ikke ny bebyggelse på ubebygd grunn, ikke økt

eksponering mot sjøen og ikke dokumenterte negative virkninger for naturmangfold, ferdsel eller landskap.

Fordelene ved dispensasjon vurderes derfor å være klart større enn ulempene.

Samlet konklusjon

Utvalget finner etter dette at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Dispensasjon kan gis fordi hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, lovens formål og nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vurderes fordelene ved dispensasjon å være klart større enn ulempene.

Søknaden innvilges derfor.

098/26 Fremforhandlet tilleggsavtale til utbyggingsavtale for Verket BK1A og BK1B foreslås lagt ut til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Tilleggsavtalen legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager i samsvar med plan- og bygningsloven § 17-6 første ledd bokstav b.

08.06.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PBT - 098/26 Vedtak:

Tilleggsavtalen legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager i samsvar med plan- og bygningsloven § 17-6 første ledd bokstav b.