P.L. Kolstads vei

Torp, Fredrikstad

Byggeklar tomt med godkjent rammetillatelse



GNR 614 / BNR 183 · 357,8 m² · Fredrikstad kommune

Innhold

1. Sammendrag og nøkkeltall
2. Eiendomsbilder
3. Områdekart og demografi
4. Arkitektonisk prosjekt
5. Rammetillatelse og reguleringsstatus
6. Teknisk grunnlag
7. Infrastruktur og tilknytning
8. Områdeutvikling og fremtidsutsikter
9. Dokumentoversikt
10. Ansvarsfraskrivelse



Nabolaget — etablert boligstrøk med eneboliger

Sammendrag og nøkkeltall

P.L. Kolstads vei representerer en sjelden mulighet i dagens marked — en fullt regulert og teknisk ferdig utredet byggetomt med godkjent rammetillatelse i et etablert boligområde under sterk utvikling.

Eiendommen ligger i Torp, Fredrikstad, på østsiden av Glomma. Tomten er på 357,8 m², flat og opparbeidet med tujahekk, med direkte adkomst fra en rolig boliggate. Nabolaget preges av eneboliger, familier og høy eierandel.

Fredrikstad kommune godkjente rammetillatelse den 19. november 2025 for oppføring av en moderne toetasjes enebolig med integrert garasje og ny avkjørsel. Tillatelsen er gyldig i tre år. Prosjektet er utarbeidet av My Bygg AS og gir en bolig på 153 m² bruksareal fordelt på to plan med fire soverom, stue/kjøkken, garasje og tekniske rom.

Det som gjør denne tomten spesiell er omfanget av teknisk arbeid som allerede er utført og godkjent av kommunen. Geoteknisk utredning, støyvurdering, overvannsplan, fundamenteringsberegninger, infrastrukturtilknytning og elektriske planer er ferdigstilt. For en kjøper betyr dette at den mest tidkrevende og uforutsigbare delen av et byggeprosjekt — planlegging, regulering og teknisk avklaring — allerede er gjennomført.

Området rundt Torp er i en transformasjonsfase. Fredrikstad bystyre vedtok i juni 2025 områderegulering for Torp Bruk med planer for 500–1000 nye boliger, service og næring. Den planlagte nye broen over Glomma vil knytte Torp tettere til vestsiden med butikker og tjenestetilbud. Et nytt idretts- og nærmiljøanlegg er planlagt i nærmiljøet. Byvekstavtalen for Nedre Glomma på 1,8 milliarder kroner (2024) understreker engasjementet.

Neste steg for ny eier er søknad om igangsettingstillatelse — normalt 2–6 uker med eksisterende dokumentasjon.

Nøkkeltall

Kategori	Verdi
Gnr/Bnr	614 / 183
Kommune / Postnr.	Fredrikstad, 1658 (Torp/Sellebakk)
Tomtestørrelse	357,8 m²
Bolig BRA / BYA / BTA	153 / 112 / 188 m²
Etasjer / Soverom	2 etasjer, 4 soverom
Garasje	Integrert, 1 bilplass
Mønehøyde / Gesimshøyde	+29,85 / +27,95 m.o.h.
Rammetillatelse	Godkjent 19.11.2025, gyldig til 19.11.2028
Geoteknikk	K3, selvbærende plate C30/37, masseutskifting 1,2 m
Støy	Grønn sone, alle verdier innenfor T-1442
Blågrønn faktor (BGF)	0,84 (krav: 0,80)
Infrastruktur	Vann, spillvann, overvann, el — alt tilgjengelig
Nabosamtykke	Foreligger (BankID-signert, 2023)

Eiendomsbilder

Tomten ligger i et etablert og attraktivt boligstrøk i Torp. Flat, opparbeidet med tujahekk, direkte adkomst fra rolig boliggate.



Dronefoto — tomten fra øst, flat med tujahekk



Inngangsparti og vestside



Utsikt fra nord — eneboliger i nabolaget



Tujahekk og grensemarkering



Adkomst fra P.L. Kolstads vei

Områdekart og demografi

Torp ligger på østsiden av Glomma, grensen mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Stabile eneboliger, høy eierandel (89%), ung befolkning med mange barnefamilier (38%). 468 innbyggere, husholdningsinntekt over kommunesnittet.

Transport

Oslo Gardermoen	1 t 40 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 52 min
Fredrikstad stasjon	10 min
Torpebergveien	4 min
Extra Torp	7 min

Varer og tjenester

Coop Extra Torp	7 min
Rema 1000 Torp	9 min
Østsiden Storsenter	5 min
AMFI Borg	9 min
Vitusapotek Selbak	4 min
Vitusapotek Østsiden Storsenter	5 min
Østsiden Vinmonopol	9 min
Torvbyen Vinmonopol	11 min

Sport og trening

Torp skole	6 min
Torp idrettsplass	10 min
SKY Fitness Torp	7 min
Expressgym Fredrikstad	4 min

Demografi

37%	er gift
38%	er barnefamilier
25%	har høyskoleutdanning
32%	har inntekt over 300.000
89%	eier sin egen bolig
6%	eier hytte
51%	har bolig på over 120 kvm

Befolkning



Område	Personer	Husholdninger
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Grunnkrets: Torpeberget	468	198

Boligmasse



Enebolig 76%
Annet 9%
Rekkehus 13%
Blokk 3%

Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Torp skole	1-7 KL	14 KL	244	8 min
Kjølberg skole	1-7 KL	16 KL	284	5 min
Borge ungdomsskole	8-10 KL	25 KL	450	23 min
Akademiet vgs. Fredrikstad	-		90	10 min
Hans Nielsen Hauge vgs	-		30	11 min
Gråtass barnehage AS Avd Torp	0-5 ÅR		99	4 min
Gråtass barnehage AS Avd Fagen	1-5 ÅR		43	7 min
Trollklubben barnehage AS Avd Torp	1-5 ÅR		17	8 min

Demografiske data og reisetider



Situasjonsplan 1:500 — GNR 614 BNR 183

Arkitektonisk prosjekt

Boligen er prosjektert av My Bygg AS (revidert 10. juni 2025) som en moderne toetasjes enebolig med integrert garasje, tilpasset tomtens form og reguleringsbestemmelsene.

Første etasje (BRA 76 m²): inngangsparti, garasje, teknisk rom/bod, åpen stue/kjøkken med utgang til terrasse, WC og vaskerom. Andre etasje (BRA 77 m²): fire soverom, TV-stue og bad.

BRA 153 m², BYA 112 m², BTA 188 m². Utnyttelse BRA 49%, BYA 31% — godt innenfor grensene. Mønehøyde +29,85 m, gesimshøyde +27,95 m. Moderne fasader med trekledning og kontrastfarger, god vindusflate mot sør og vest.

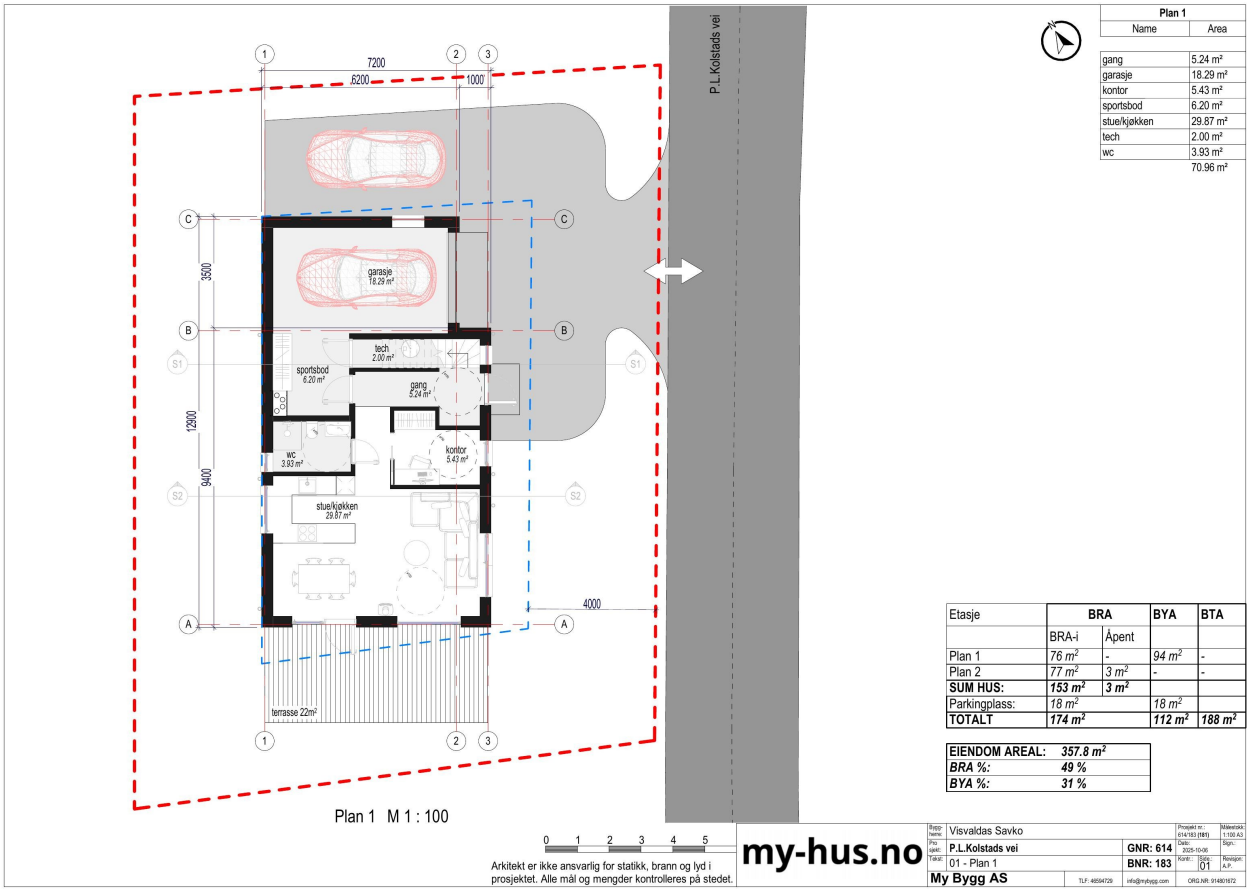
Alle tegninger er ferdigstilt og godkjent som del av rammetillatelsen.



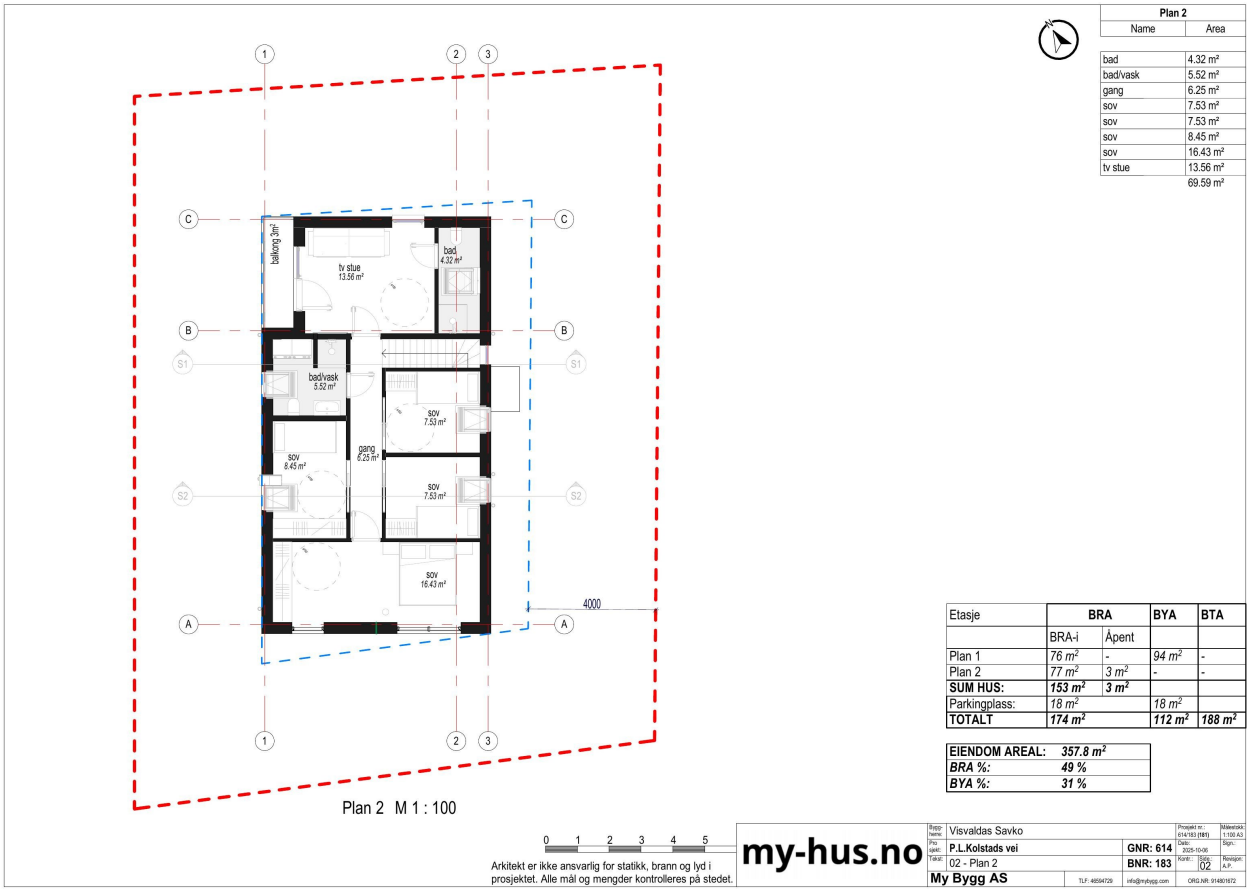
3D-visualisering — perspektiv 1



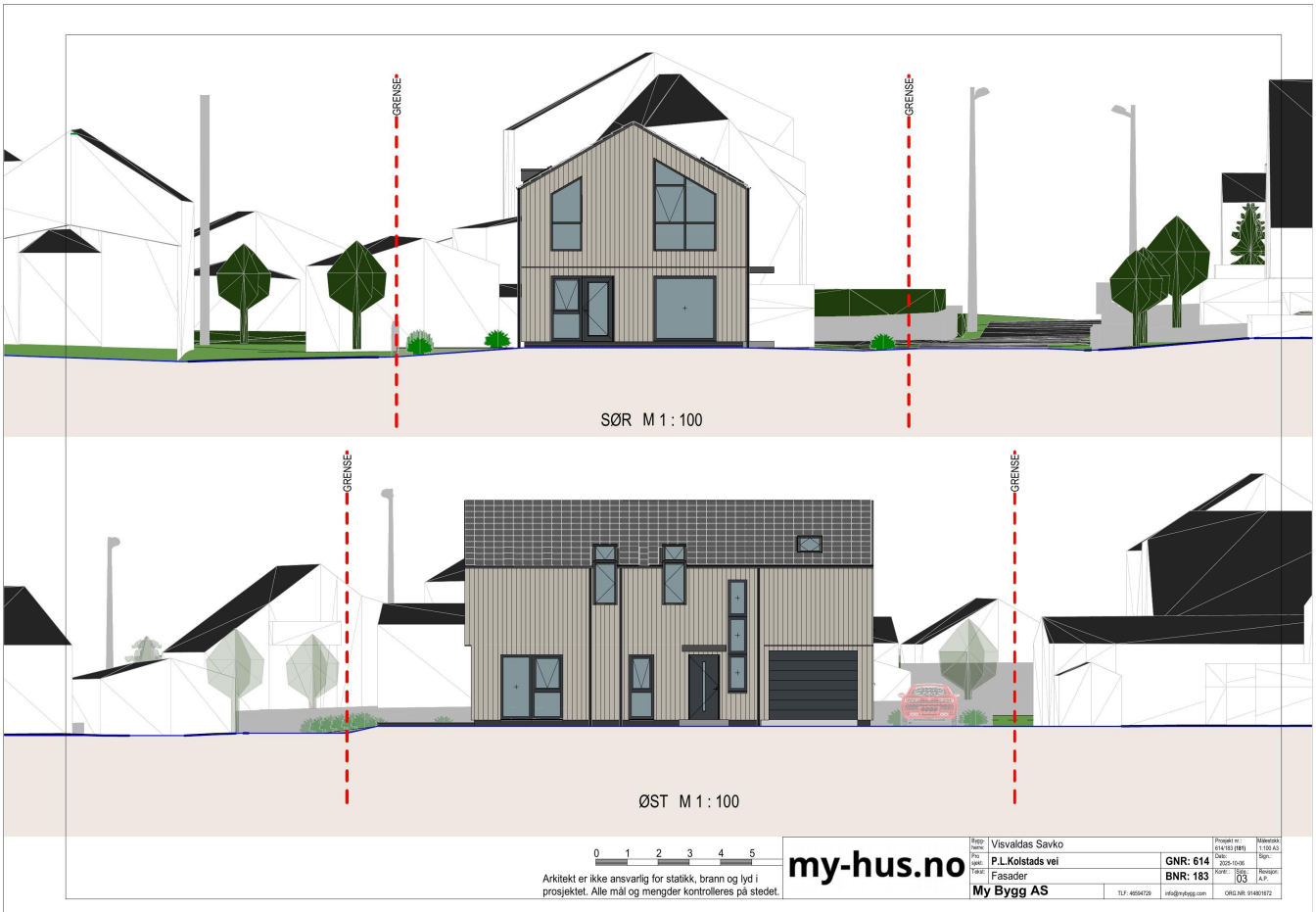
3D-visualisering — perspektiv 2



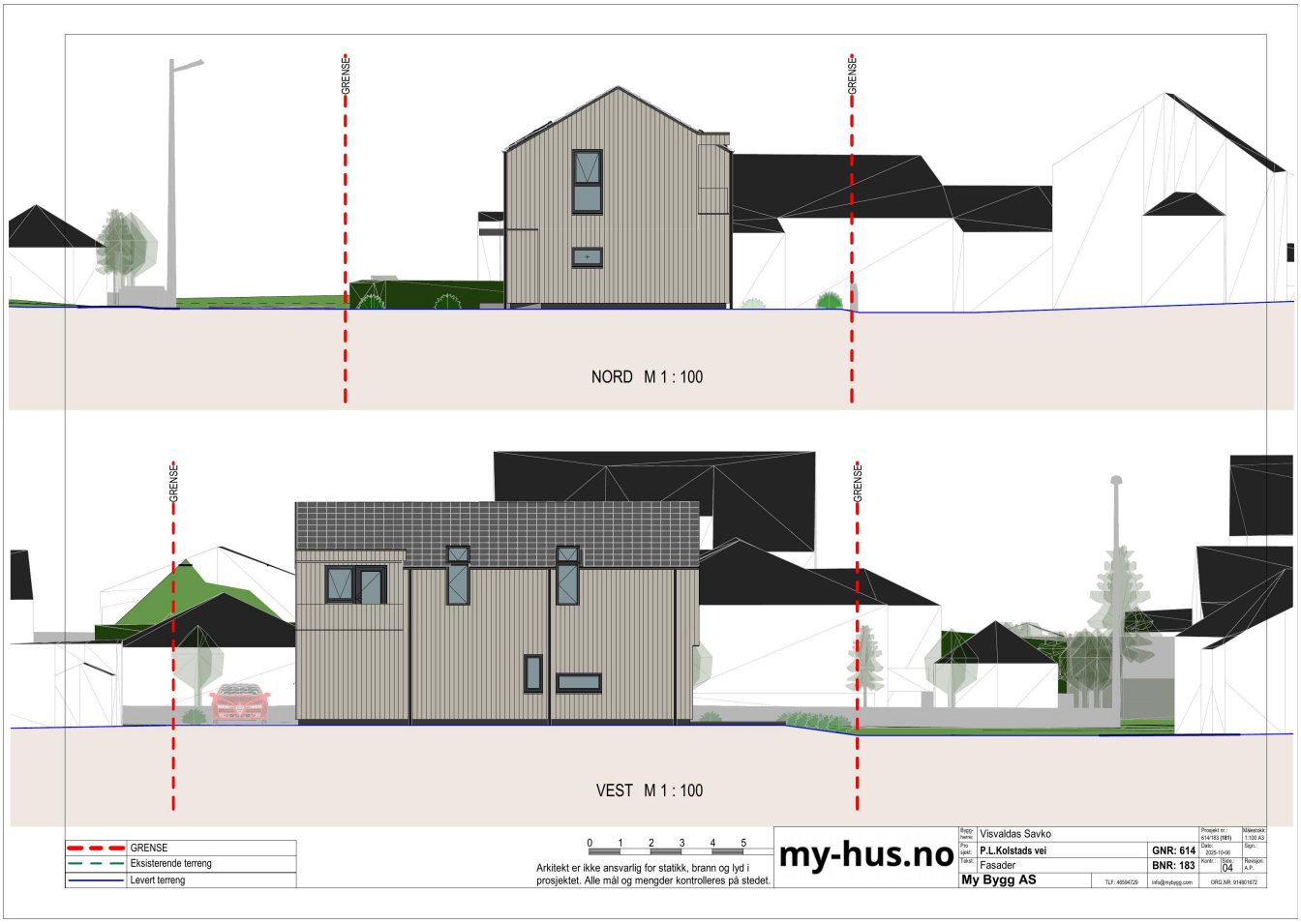
Plantegning 1. etasje



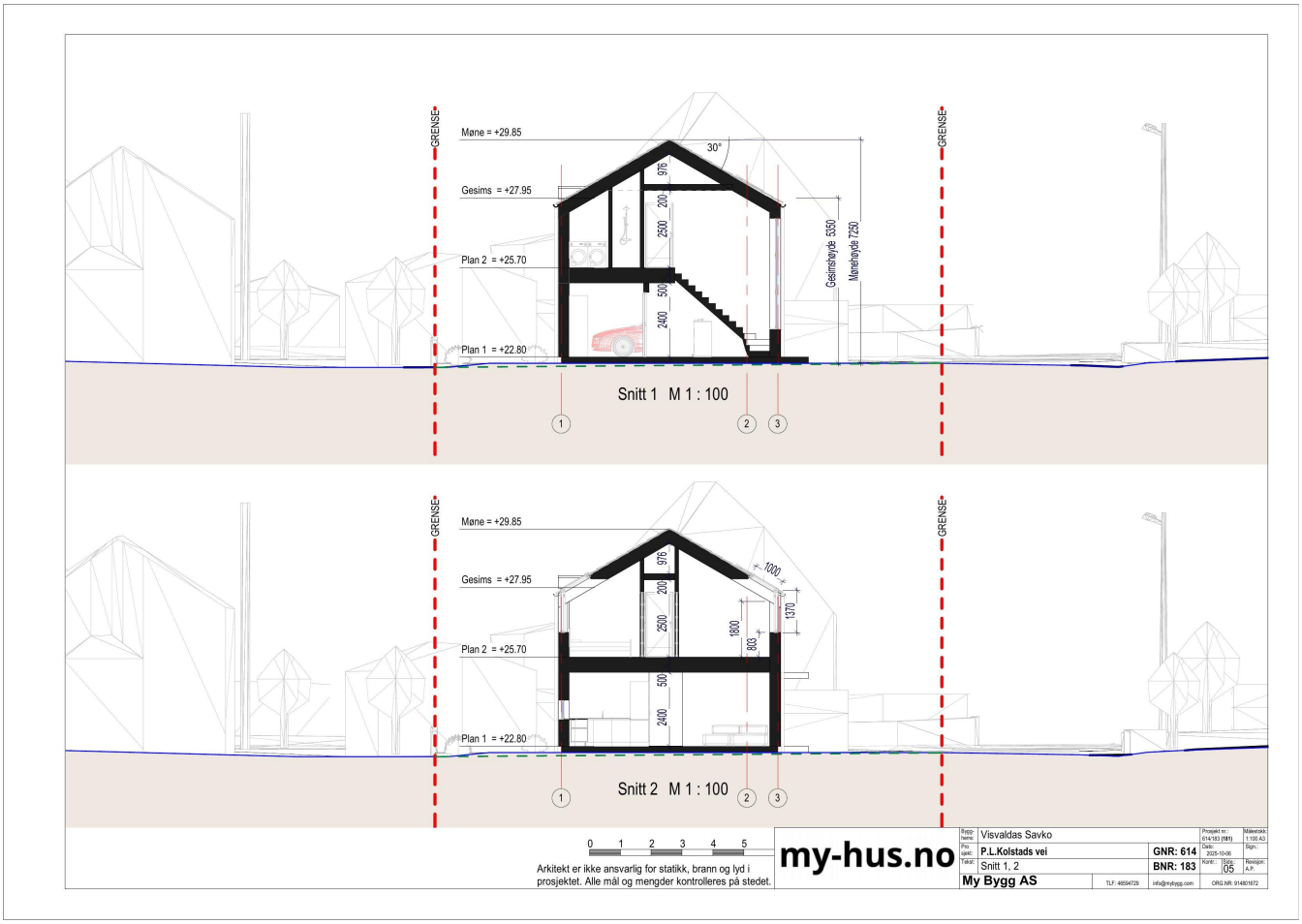
Plantegning 2. etasje



Fasader sør og øst



Fasader nord og vest



Snitt gjennom bygning



3D-sammensetning — fire perspektiver

Rammetillatelse og reguleringsstatus

Fredrikstad kommune godkjente den 19. november 2025 søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig med integrert garasje samt ny avkjørsel på GNR 614 BNR 183 (saksnr. 2025/81807).

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 21-4, 29-1, 29-2 og 29-4. Tiltaket er vurdert i samsvar med kommuneplanens arealdel 2023–2035.

Nabovarsling: Alle mottatte merknader er vurdert og besvart av kommunen. Hovedpunktene gjaldt avstand til nabogrense, utsikt, trafikk og overvannshåndtering. Kommunen konkluderte med at tiltaket er i samsvar med bestemmelsene.

Vilkår for igangsettingstillatelse: Ansvarlige foretak, kontrollerklæringer, gjennomføringsplan og bekreftelse på oppfylte vilkår.

Gyldig tre år til 19.11.2028.

Matrikkelbrevet (Kartverket, 22.01.2025) bekrefter: selvstendig grunneiendom 357,8 m², etablert 02.07.2007, to eiere (50/50). Ingen bygninger eller heftelser.

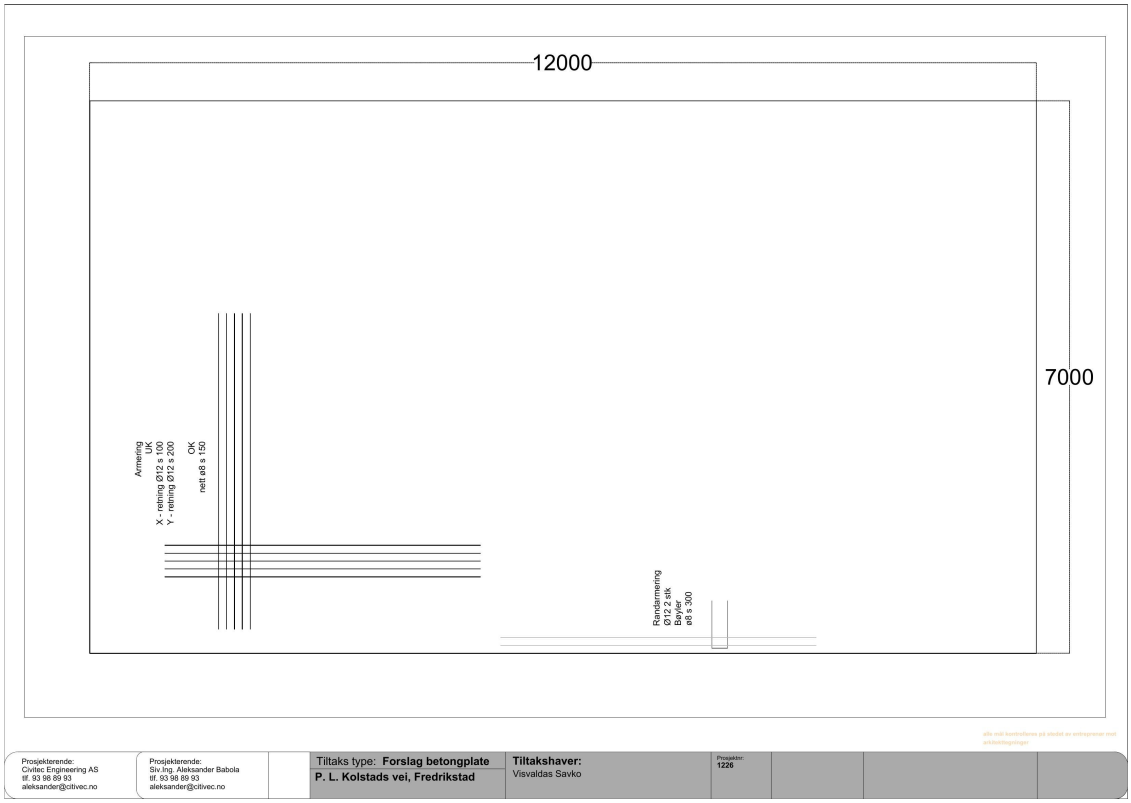
Teknisk grunnlag

Geoteknisk utredning

Utført av Siv.Ing. Aleksander J. Babola, AJB Projekt (nr. 1226, 22.09.2024) iht. NVE 1/2019.

Tiltakskategori K3, CC2/RC2, PKK/UKK 1. Seismisk grunntype A, klasse II. Fyllmasser omgitt av marine avsetninger. Utenfor kvikkleiresoner, innenfor aktsomhetsområde. Flatt terreng ~22,5 m.o.h.

Anbefaler selvbærende betongplate på mark, masseutskifting 1,2 m (ca. 133 m³). Total last 1 088,1 kN. Civitec Engineering: C30/37, 250 mm, Leca eller Glassopor.



Betongplate — forslag C30/37, 250 mm

Støyvurdering

Oslo Termografi og Byggteknikk AS (Tomas Duda, 30.04.2024) iht. T-1442. Hovedkilde: Sarpsborgveien RV22, ÅDT 10 000, 12% tunge, 60 km/t. CadnaA / Nordisk metode.

Resultater: Uteoppholdsareal i grønn sone, Lden < 55 dB — ingen støyskjerm. Fasader: Lden 48/53 dB (1./2. etasje). Nattstøy L5AF 62/68 dB (< 70 dB). Innendørs: Standard vinduer gir < 30 dB automatisk.

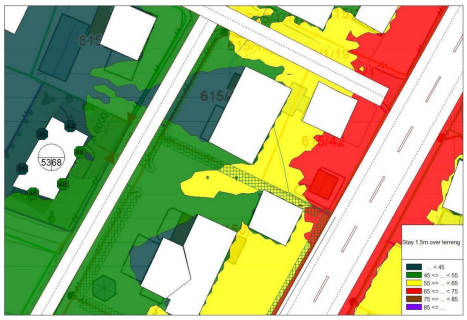
Metode

Trafikkstøyberegningene er utført etter Nordisk metode for beregning av veitrafikkstøy. Programmet CadnaA, versjon 2020 MR, er benyttet.

Resultater:

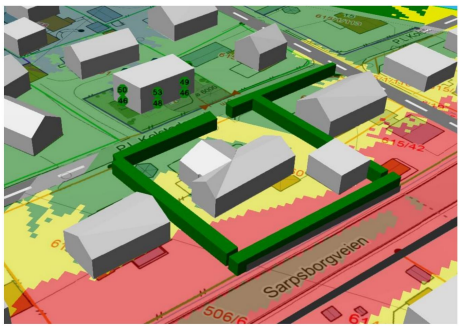
1. **Uteoppholdsareal**

Beregningshøyden for uteoppholdsareal er beregnet 1,5 meter over terreng. Støykart nederst viser at hele uteoppholdsarealet ligger i grønn støysone L_{den} < 55dB og derfor støyskjerm ikke vurderes



Støysoner — uteoppholdsareal i grønn sone

L_{den}(dB) 3D modell:



3D-støymodell — fasadenivåer

Overvannshåndtering

AJB Projekt (nr. 12262, 2023/2024) iht. kommunale krav og NS 3845. 3-trinns LOD: (1) Infiltrasjonsgrøft 4,3 m², (2) Steinmagasin 1,0 m vannstand, (3) Trygge flomveier for ekstremnedbør.

BGF = 0,84 (krav 0,80). Klimafaktor 1,5. Tett flateandel 25% (< 40%). Ingen flomrisiko, intet utslipp til kommunalt nett.

Innholdsfortegnelse

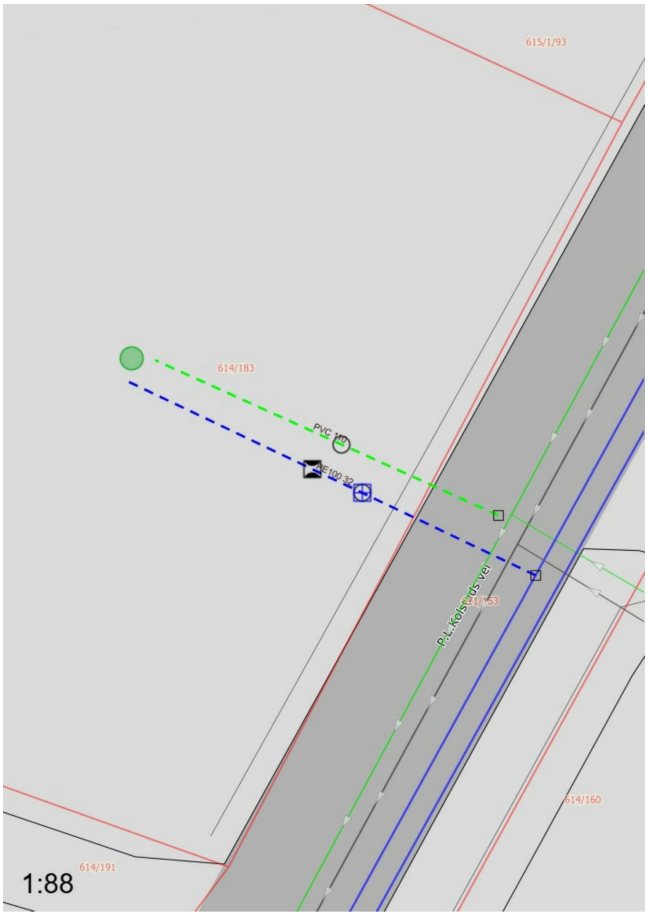
Innholdsfortegnelse iii
1. Bakgrunn og forutsetninger 4
1.1 Prosjektinformasjon 4
1.2 Forutsetninger, gjeldende planer mm. 4
2. Dagens situasjon 4
2.1 Tiltaksareal 4
2.2 Grunnforhold 5
3. LOD - strategi 6
3.1 Strategi over 3 trinn 6
4. Overvannsmengder 7
4.1 Gjentaksintervall 7
4.2 Nedbørintensitet og dimensjonerende scenario 7
4.3 Klimafaktor 8
5. Metode for beregninger og beregninger av avrenning 9
5.1 Nedbørfelt 9
5.2 Overvannsmendger 9
5.3 Fordrøyningsvolum 10
5.4 Avrenning dagens situasjon 10
5.5 Avrenning fremtidig situasjon 11
6. Lokal overvannshåndtering 11
6.1 TRINN 1: Infiltrasjon 12
6.2 TRINN 2: Fordrøyning 14
6.3 TRINN 3: Flomveier/ dreneringslinjer 15
7. BGF – Den blågrønn faktor 16
8. Konklusjon 16

Infrastruktur og tilknytning

Kommunal kartskisse (Teknisk drift, 10.06.2024) bekrefter tilgjengelig infrastruktur:

Vann: PE100 32mm. **Spillvann:** PVC 110mm. **Overvann:** PVC 200mm. **El:** Tilknytning bekreftet. Installasjons- og lysplaner for begge etasjer utarbeidet.

Nabosamtykke: BankID-signert (aug. 2023) fra GNR 615/1/93 for 2,50 m avstand.



Kommunal kartskisse — vann, avløp og overvann



Kartskisse — tegnforklaring

Områdeutvikling og fremtidsutsikter

Torp-området gjennomgår en betydelig transformasjon.

Områderegulering Torp Bruk — Vedtatt bystyret 12.06.2025. 500–1000 nye boliger (småhus + blokk), service, næring, kultur, mulig ny skole (~33 000 m² BTA). Bevaring av kulturhistoriske industribygninger, Glommastien, tilknytning til elven.

Ny bro over Glomma — Kommunedelplan vedtatt feb. 2019. Forbinder Torp med vestsiden: butikker, tjenester, arbeidsplasser. Bedre trafikkflyt og kollektivtilbud.

Idretts- og nærmiljøanlegg — Torp LSU + Torp IF + EX3 Arkitekter: 15 dekar med løpebane (300 m), sandvolleyball, basketball, parkour (400 m²), petanque, frisbeegolf (9 hull), treningsstasjoner langs Glommastien, akebakke, utsiktspunkt.

Glommastien — del av Nasjonal sykkelrute 1 — går gjennom området.

Byvekstavtale — Okt. 2024: 1,8 mrd. NOK for Nedre Glomma.

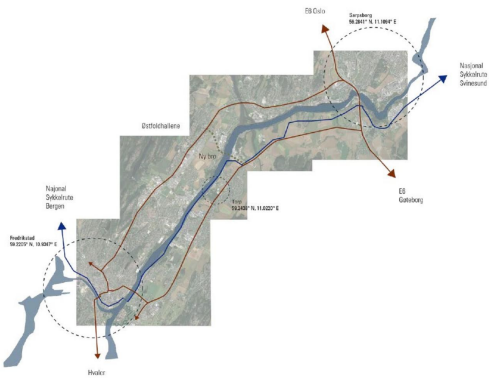
Merk: Kommunale/regionale vedtak. Tidslinjer kan endres.



Idretts- og nærmiljøanlegg — visualisering (EX3 Arkitekter)



Anleggsplan — idretts- og nærmiljøanlegg Torp

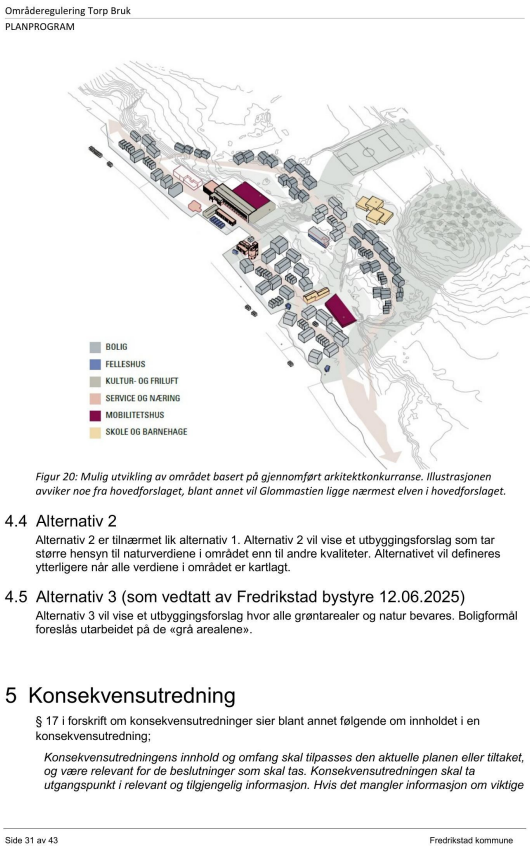


Figur 17: Landskapsrommet rundt Glomma. Glommastien er en del av Nasjonal sykkelrute 1 og går gjennom planområdet.



Figur 17: Landskapet fra nordøst, foto: Hersleth Entreprenør as.

Glomma-landskapet og forbindelse



Utviklingsplan — Torp Bruk

Dokumentoversikt

Tilgjengelig for kjøpers inspeksjon:

Kategori	Dokument	Dato
Tillatelser	Rammetillatelse saksnr. 2025/81807	19.11.2025
Eiendom	Matrikkelbrev GNR 614 BNR 183	22.01.2025
Eiendom	Nabosamtykke GNR 615/1/93 (BankID)	Aug 2023
Arkitektur	Arkitektoniske planer, My Bygg AS REV	10.06.2025
Arkitektur	Plantegninger, fasader, snitt, 3D	—
Elektro	Installasjons- og lysplaner, begge etasjer	—
Geoteknikk	Geoteknisk utredning, AJB Projekt nr. 1226	22.09.2024
Geoteknikk	Fundamenteringsnotat, Civitec Engineering	—
Geoteknikk	Snitt grunnarbeider + betongplate	—
Overvann	Overvannsplan, AJB Projekt nr. 12262	2023/2024
Overvann	Vedlegg 1-5: Infiltrasjon, fordrøyning, BGF	—
Støy	Utendørs støyvurdering, Oslo Termografi	30.04.2024
Infrastruktur	Kommunal kartskisse VA	10.06.2024
Område	Planprogram Torp Bruk (bystyrevedtak)	12.06.2025
Område	Idretts-/nærmiljøanlegg (EX3)	Jan 2019

Ansvarsfraskrivelse

Utarbeidet på grunnlag av offentlige dokumenter, kommunale vedtak og tekniske utredninger. Informasjon gitt i god tro, uten juridisk ansvar. Kjøper oppfordres til egen inspeksjon, verifikasjon med Fredrikstad kommune, eget juridisk/finansielt råd. Kilder nevnt i prospektet har ikke godkjent innholdet.

Kontakt eiendomseier direkte for spørsmål, gjennomvisning eller nærmere informasjon.

Prospekt utarbeidet april 2026. Revisjon 4.0.