



Saksnr.: 2021/12645
Dokumentnr.: 149
Løpenr.: 132083/2025
Klassering: Halvorsrødveien B04

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	66/25
Bystyret	11.09.2025	124/25

Forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien B04 - arealplanID 1216 - Onsøy Forslagsstiller OBOS Block Watne AS

Kommunedirektørens innstilling

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien B04, arealplanID 1216, plankart datert 04.01.2024, sist revidert 19.06.2025, med tilhørende bestemmelser datert 04.01.2024, sist revidert 12.08.2025.

Planutvalgets vedtak 28.08.2025:

Planutvalgets innstilling til bystyret:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien B04, arealplanID 1216, plankart datert 04.01.2024, sist revidert 19.06.2025, med tilhørende bestemmelser datert 04.01.2024, sist revidert 12.08.2025.

Planutvalgets behandling 28.08.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak 11.09.2025:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien B04, arealplanID 1216, plankart datert 04.01.2024, sist revidert 19.06.2025, med tilhørende bestemmelser datert 04.01.2024, sist revidert 12.08.2025

Bystyrets behandling 11.09.2025:

Votering:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 23.09.2025

Rett utskrift.

Yvonne Meidell
Møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler Øivind Juel Kristiansen, Byutvikling.
Kopi til: direktør Per Erik Torp, Byutvikling.

Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging med konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, totalt inntil 33 boenheter.

Planområdet har beliggenhet på Slevik, umiddelbart nord for eksisterende boligbebyggelse, og vest for Halvorsrødveien.

Den nye bebyggelsen foreslås oppført som rekkehus, frittliggende småhusbebyggelse og flermannsboliger i maksimalt 2 etasjer. Det er satt krav om saltak for å tilpasse ny bebyggelse til strøkskarakteren i området. Nærmiljøpark forutsettes løst og opparbeidet på arealer i tilknytning til Slevik skole som ligger i ca. 300 m fra planområdet.

Planforslaget ble fremmet for 1. gangs behandling i planutvalget 18.04.2024 – PU sak 30/24, og lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 25.04.2024 til 10.06.2024. Det kom inn 11 uttalelser til planforslaget. Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslaget knyttet til avløpsrensing, og nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging.

Etter høring og offentlig ettersyn er det gjort noen mindre justeringer i plandokumentene for å følge opp faglige råd og imøtekomme innsigelsen. Disse justeringene framgår av saksframstillingen og har ikke medført behov for ny høring av planforslaget. Innsigelsen fra Statsforvalteren er frafalt og planforslaget kan i så henseende godkjennes.

Planforslaget er utarbeidet av HS-arealplan AS, og fremmes på vegne av forslagsstiller OBOS Block Watne AS.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Planbeskrivelse datert 04.01.24, sist revidert 12.08.25
- 3 Plankart datert 04.01.24, sist revidert 19.06.25
- 4 Bestemmelser datert 04.01.24, sist revidert 12.08.25
- 5 Sammendrag høringsuttalelser datert 19.06.25, sist revidert 12.08.25
- 6 Redegjørelse for overvann, sist revidert 19.05.25
- 7 Illustrasjonsplan, sist revidert 19.05.25
- 8 Mobilitetsplan, sist revidert 19.06.25

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i arkivsak 2021/12645.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Området er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller ønsker å bygge ut området med småhusbebyggelse og planforslaget legger til rette for dette. Det er så langt bygget lite konsentrert småhusbebyggelse på Slevik, og prosjektet forventes å imøtekomme et lokalt behov for denne type boliger.

Forslagstiller: OBOS Block Watne AS.

Plankonsulent: HS arealplan AS.

Overordnet planstatus

De mest relevante overordnede planene for planforslaget er:

Fylkesplan for Østfold - «Østfold mot 2050»

- Planområdet ligger innenfor områder avsatt til LNF-formål i fylkesplanen. Fylkesplanen er en grovmasket plan, og planområdet er avsatt til utbyggingsområde i både tidligere og gjeldende kommuneplan som er vedtatt etter fylkesplanen. I fylkesplanen er Slevik definert som et lokalsenter. Lokalsenter defineres ut fra følgende kriterier (utdrag): «Minimum 200 innbyggere. Et lokalsenter bør ha følgende funksjoner: barnehage og barneskole, lekeområde, forsamlingslokale, idrettsplass og kollektivtilbud». Utbygging i lokalsentrene skal bidra til å opprettholde nødvendig servicetilbud.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)

- Planområdet er i hovedsak avsatt til framtidig boligbebyggelse, adkomsten er foreslått over arealer avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Marginale arealer er avsatt til LNF-formål.

Gjeldende og tilliggende reguleringsplaner

Planområdet grenser mot, og overlapper noen mindre arealer innenfor «Reguleringsplan for Slevik III», vedtatt 07.04.1981.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet ligger på Slevik ca. 12,5 km fra Fredrikstad sentrum. Området ligger umiddelbart nord for eksisterende boligbebyggelse, og vest for Halvorsrødveien. Mot nord grenser planområdet mot et lite areal med dyrka mark, i vest mot utmarksområder, i sør mot eksisterende boligbebyggelse, og i øst mot Halvorsrødveien.

Området er noe eksponert mot Halvorsrødveien og boligfeltet Slevik platå, men er ellers lite eksponert mot omgivelsene. Området er småkupert. Skogen i området har blitt avvirket for noen år tilbake, og vegetasjonen består i dag av blandet buskvegetasjon og noen større enkelttrær. Det er noen mindre bekkeløp i planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

I planforslaget foreslås det utbygging med boligbebyggelse med tilhørende anlegg på eiendommene gnr/bnr 64/4 og 64/7. Planområdet har en størrelse på 19,3 daa. Det legges til rette for inntil 33 boenheter i form av kjedet småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse og flermannsboliger. Bebyggelsen skal utformes med saltak og i opptil 2 etasjer. Der terrenget legger til rette for det skal bebyggelsen oppføres med sokkeletasje.

Det planlegges etablering av en kvartalslekeplass på ca. 740 m² sentralt i planområdet og to sandlekeplasser, hvorav den ene er inkludert i området for kvartalslekeplass. Lekeplassene vil først og fremst være beregnet for de som bor innenfor planområdet, men vil også være tilgjengelig for andre. Nærmiljøpark skal etableres på arealer i tilknytning til Slevik skole som ligger ca. 300 m fra planområdet.

Det legges opp til etablering av et felles renovasjonsanlegg beliggende sentralt i planområdet, og det er tilrettelagt for at renovasjonsbilene kan snu innenfor planområdet.

Kjøreadkomsten til planområdet fra Halvorsrødveien er foreslått lagt helt i sørenden av den tilgrensende kommunale eiendommen gnr/bnr 64/322. Denne eiendommen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel (feltbenevnelse OP1 i kommuneplanens arealdel) og tiltenkt en mulig framtidig barnehage. Adkomstmulighetene til planområdet er imidlertid svært begrenset, og dette vurderes å være den beste løsningen. Det er sikret fortsatt framkommelighet til dyrkamarka nord for planområdet.

Nordøst i planområdet er det en eksisterende tursti som inngår i reguleringsplanen. I tillegg er det sikret mulighet for etablering av flere tverrforbindelser gjennom området som sikrer tilkomst til skogsområdene utenfor planområdet.

Det legges opp til en omlegging av deler av dagens bekkesystem. Det er utredet hvordan overvann skal håndteres internt i planområdet, og beskrevet hvordan vannveiene også kan benyttes for å tilføre uteområdene kvaliteter.

I forbindelse med planarbeidet er det gjort en gjennomgang av eiendomsgrensene og registrert noen unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og arealer avsatt til framtidig boligbygging og LNF-områder. Dette er justert i planforslaget og utvekslet slik at arealene avsatt til LNF-formål og utbygging er tilnærmet uendret i forhold til situasjonen slik den er vist i kommuneplanens arealdel.

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

Konsekvenser

Planforslaget innebærer at området, som i dag framstår som et naturområde, bygges ut med boliger. Området vurderes ikke å ha særskilte naturkvaliteter og det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området. Det er noen stier gjennom og i utkanten av området som utover dette ikke vurderes å ha særskilt betydning for friluftslivet. Stien helt nord i planområdet mot dyrkamarka skal opprettholdes, og ferdselsmulighetene gjennom planområdet for øvrig vil bli opprettholdt via nye stier og småveier. Småbekkene, som i dag renner gjennom området, må legges om for å kunne realisere utbyggingen. De nye løsningene legger opp til at overvannet skal håndteres internt i planområdet slik at utbyggingen ikke bidrar til flomproblematikk nedstrøms.

Den foreslåtte adkomsten til planområdet fra Halvorsrødveien medfører noe beslag av kommunal grunn som er tiltenkt en mulig framtidig barnehage. Arealbeslaget er begrenset mest mulig, og veien er regulert helt sør på eiendommen slik at den i minst mulig grad binder opp den framtidige utviklingen av arealet som er tiltenkt barnehage.

Prosjektet vil kunne bidra til å styrke Slevik som lokalsentrum og gi et mer allsidig boligtilbud i området. Det er forutsatt at prosjektet skal bidra til opparbeidelse av en nærmiljøpark på arealer i tilknytning til Slevik skole, noe som vil kunne bli et positivt bidrag til lokalsamfunnet.

Den totale utbyggingen er beregnet å generere en årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 100 kjøretøy. Halvorsrødveien har i dag en trafikk på ca. 900 ÅDT.

Et av målene i kommunens arealstrategi er å styre boligbyggingen mot en fordeling på 60% i byområdet, 30% i tettstedet, og 10% i lokalsentra. Dette er nedfelt i kommuneplanens arealdel, og er et av virkemidlene for å nå nullvekstmålet i personbiltrafikken som følger av byvekstavtale.

Utbyggingsområdet Halvorsrødveien B04 har beliggenhet i Slevik lokalsenter. Hvis man legger gjeldende kommuneplanstatus til grunn, vil det her bli bygget anslagsvis 94 nye boliger totalt. Fordelt på 12 år (planperioden 2023-2035) gir dette ca. 8 boliger per år. Det ble bygget 10 boliger i 2023, og 6 nye boliger i 2024. Reguleringsplanen for Langgård Søndre (vedtatt i 2016) har et gjenstående utbyggingspotensiale på 43 boliger, det er gitt tillatelse til 2 nye boliger ved Slevik skole, og forslaget til detaljregulering for Halvorsrødveien B04 legger til rette for 33 nye boligheter. Det er ikke regulert for flere boliger i dette lokalsenteret, og ikke avsatt flere områder for framtidig boligutbygging i kommuneplanens arealdel. Det er flere usikkerhetsfaktorer knyttet til en slik beregning, men den indikerer likevel at framtidig boligbygging på Slevik i planperioden må sies å ligge innenfor den %-andelen av boliger som kan bygges i lokalsentra, og dermed er innenfor rammene av kommuneplanens mål.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Gjennom en risiko og sårbarhetsanalyse er det definert fire mulige hendelser. Alle er vurdert å være av akseptabel risiko.

- Radongass: Det er sannsynligvis forekomster av radongass i grunnen innenfor planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret gjennom byggteknisk forskrift.
- Ulykker i kryss/avkjørsler: Reguleringsplanen vil bidra til ny og økt trafikk i det nye veikrysset mot Halvorsrødveien. Veianlegget er imidlertid prosjektert i tråd med gjeldende prosjekteringskrav og godkjent av fylkeskommunen og Fredrikstad kommune. Reguleringsplanen vil også føre til at eksisterende innkjøring på gnr/bnr 64/509 stenges.
- Ulykke med gående/syklende: De fremtidige beboerne vil ha behov for å krysse Halvorsrødveien for å komme seg til blant annet skole og kollektivtransport. Basert på anbefalinger fra trafikkvurderingen, vil det legges til rette for fotgjengerovergang med belysning. Det vil også etableres fortau langs ny internvei i planområdet.
- Ulykke ved anleggsgjennomføring: Det kan potensielt oppstå ulykker ved anleggsgjennomføring. Dette kan både omfatte de som jobber på anleggsplassen og andre brukere av nærområdet. Det forutsettes imidlertid at aktuelle krav til HMS og sikkerhet på anleggsplasser følges, og at det gjøres nødvendige sikringstiltak for å unngå at barn oppholder seg på området.

ROS-analysen er innarbeidet i planbeskrivelsen (vedlegg nr. 2).

Samråd og medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort 22.02.2022 på kommunens nettside og i lokalavisen. Fristen for å komme med uttalelser var 25.03.2022.

Plankonsulent opplyser at det har vært gjennomført et drøftings- og orienteringsmøte med representanter for Slevik lokalsamfunnsutvalg. Dette møtet ble holdt i april 2022. Videre at det har vært løpende dialog med naboer angående adkomstløsning. Pandemisituasjonen som rådet når planarbeidet ble varslet begrenset i stor grad muligheten for ytterligere medvirkningsprosesser, for eksempel når det gjelder barn og unge. Løsning for nærmiljøpark har vært drøftet med parkavdelingen og skolen, og det har vært særskilt dialog med kommunens eiendomsavdeling vedrørende adkomstløsningen over kommunal grunn. Den nye kryssløsningen mot Halvorsrødveien er utformet etter dialog med fylkeskommunen som veieier.

Planforslaget har blitt forelagt kommunens fagavdelinger gjennom intern høringsgruppe ved to anledninger; 26.10.21 og 12.09.23.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 25.04.2024 til 10.06.2024.

Innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn

Ved høring og offentlig ettersyn kom det inn 11 uttalelser. Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslaget knyttet til avløpsrensing, og nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging. Følgende instanser og privatpersoner har gitt uttalelse:

1. Østfold fylkeskommune, datert 10.06.2024.
2. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 07.06.2024.
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 06.05.2024.
4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 30.04.2024.
5. Bane Nor, datert 23.05.2024.
6. Statens vegvesen, datert 07.05.2024.
7. Mattilsynet, datert 05.06.2024.
8. Eldrerådet, datert 28.05.2024.
9. Råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 27.05.2024.

10. Einar Fjeld, mottatt 20.06.2024

11. Adv. Bjørge-Skaaraas & Co, supplerende uttalelse på vegne av Einar Fjeld, datert 28.08.2024.

Nedenfor følger et sammendrag av innspillene, med forslagsstillerens og kommunedirektørens kommentarer.

Østfold fylkeskommune (ØFK), datert 10.06.2024

Fylkeskommunen har gitt følgende merknader til planforslaget:

Kulturminner

Hensynet til automatisk fredete kulturminner og kulturminneinteresser er ivaretatt i planforslaget.

Samferdsel

I planforslaget reguleres et nytt kryss på fv. 1104 som adkomst til det nye boligområdet. Planforslaget legger til rette for kryssing av fv. 1104 Halvorsrødveien for gående sør for nytt kryss. I rekkefølgekrav 5.2 kulepunkt 9 står det at følgende skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boenheter: «Fotgjengerovergang over o_KV2 samt belysning ved krysningområdet». Dette er tatt inn i bestemmelsene på bakgrunn av anbefalinger i planforslagets trafikkvurdering, side 10. Her står det at det i henhold til håndbok 270 – Gangfeltkriterier, kan anlegges fotgjengerfelt. Å anlegge gangfelt er ikke et reguleringsplantema fordi dette er omfattet av skiltforskriften. Det er håndbok V127 Kryssingssteder for gående som legges til grunn og Statens vegvesen er endelig skiltmyndighet. Vi anmoder derfor om at bestemmelse 5.2 kulepunkt 9 endres til at det skal etableres tilrettelagt krysningsspunkt med tilpasning til fortau og samme krav til belysning som for gangfelt.

Vi fikk oversendt endelig teknisk plan for kryssområdet som grunnlag for plankartet i e-post 22.05.2024 og har flere kommentarer til tegningene som er utarbeidet til nå:

- Det er lagt til grunn dimensjoneringsklasse L1 for fv. 1104. Fv. 1104 har fartsgrense 30 km/t og må dimensjoneres som «Gate» i henhold til håndbok N100. Veisystemreferanse er ikke oppgitt.
- C-tegning: Fylkesveien mangler profilering og parsellgrenser.
- E-tegning: Avkjørsel skal ha geometri som kryss, jf. N100 krav 4.1.4.1-1. Det innebærer at R = 8 m må endres til 9 m i henhold til N100 krav 4.1.4.1-3. E-tegning mangler også ekvidistanser for hver 10 cm for å vise fallforhold/avrenning overvann.

For å vite hvor mye areal som må settes av til veiformål i plankartet og for å dokumentere at tiltakene er gjennomførbare, er det nødvendig å utarbeide et bedre teknisk grunnlag. Det vil si følgende:

- F-tegning: Normalprofil med grøfter for fylkesvei med fortau.
- GH-tegning: Teknisk rammeplan beskriver VA-tilknytning. VA må inn på egen tegning i teknisk plan.
- N- og L-tegninger må inngå i teknisk plan ettersom tilrettelagt krysning vil kreve forsterket/- intensivbelysning.
- R- eller S-tegning: Sporingstegning er ikke mottatt.
- U-tegning: Mangler for fylkesveien.

Bak fortau FO2 ser vi at det er satt av for lite areal til annen veigrunn, med hensyn til drift og vedlikehold. Normalprofil med grøfter og U-tegning med tverrprofiler vil vise endelig arealbehov. Vi gjør oppmerksom på at tiltakene på fylkesvei må være i henhold til Statens vegvesens veinormaler og at det må være avsatt tilstrekkelig areal for at vi skal kunne godkjenne byggeplan før gjennomføring. Vi forutsetter derfor at ovennevnte innspill til teknisk

plan tas til etterretning og at plankartet revideres for arealbehovet som måtte fremkomme før endelig planvedtak.

Bestemmelse om sykkelparkering 3.1 b) bør tilføyes krav om at parkeringsplassene skal være under tak og med mulighet for å låse sykkel, jf. kommuneplanens bestemmelse 17.2 a).

Boligområde og renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg for bebyggelsen er foreslått som nedgravde beholdere midt i boligområdet ved kvartalslekeplass med sandlek. Vei og to vendehammer i boligområdet er utvidet for at renovasjonsbil skal kunne kjøre inn og snu. Fylkeskommunen mener det er uheldig at boligområdets avfallsanlegg legges rett ved lekeplassen og at boligveien utvides for å passe lastebilers behov. Vi ber forslagsstiller og kommunen om å vurdere renovasjonsanlegget lagt lenger sør, i område som er satt av til «Offentlig eller privat tjenesteyting» i kommuneplanens arealdel. Dette vil være innenfor grei gangavstand fra boligene. I planbeskrivelsens kapittel 7.2 Formålsavgrensninger i kommuneplanen omtales dette området som kommunal eiendom, tiltenkt fremtidig barnehage, men det foreligger ingen bestemte planer om å gjennomføre dette. Området «Offentlig eller privat tjenesteyting» er stort, så det bør være mulig å tilpasse det slik at avfallsanlegget legges nærmest omsøkte boligområde og at fremtidig barnehageområde legges i forsvarlig avstand.

Leke- og uteoppholdsarealer

To sandlekeplasser og en kvartalslekeplass er lagt inn i forslaget. Disse skal også være tilgjengelig for barn som bor utenfor planområdet. Fylkeskommunen ber om at det legges inn krav i planbestemmelsene om at lekeplassene skal være ferdig opparbeidet innen det gis ferdigattest til første bolig.

Kommuneplanen stiller krav om at alle nye boliger skal tilknyttes nærmiljøpark. Ved å forbedre uteområdene ved Slevik skole vil en tilfredsstillende kravet. Skolen ligger om lag 300 m fra planområdet i gangavstand, noe fylkeskommunen mener er tilfredsstillende.

Universell utforming – tilgjengelighet

Ifølge planbeskrivelsens kapittel 6.11 vil nødvendig tilrettelegging for universell utforming sikres i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Dette må sikres gjennom plankart og bestemmelser. Reguleringsplaner skal redegjøre for tilgjengelig utforming både innad i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

Landbruks-, natur- og friluftsområde eller grønnstruktur

I kommuneplanens arealdel er et belte mot sørvest og en stripe mot nordøst satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), mens midtre del, det vil si det meste av planområdet, er satt av til framtidig boligbebyggelse. Planforslaget viser byggeformål/boligformål regulert ut i LNF-området i sørvest. Dette forsvarer forslagsstiller med at mer er regulert til blågrønn struktur og mindre til boligformål i planforslaget enn tilsvarende planformål vist i kommuneplanen. Etter fylkeskommunens mening er grønnstruktur som lekeplasser, såkalte turveier og ubebygde flater inne i boligområder en del av byggeformål/boligformål og erstatter ikke landbruks-, natur- og friluftsområdet. Boligbebyggelsen er foreslått lagt ut i området som i kommuneplanen er satt av til annet formål og blir dermed ikke tilgjengelig for allmennheten. Vi oppfordrer derfor forslagsstiller til å finne annen løsning.

Dyrka mark og grønt overgangsbelt/buffersone

Fylket har som mål at dyrka mark ikke skal bygges ned eller brukes til annet formål. Planforslaget har lagt boligområdet i tidligere skogsområde og unngår oppdyrka jorde mot nordøst. Landbruksplan 2023-2033 for Fredrikstad kommune ble vedtatt av bystyret 07.09.2023. Planforslaget avviker fra landbruksplanen, da det ikke er innarbeidet grønt

overgangsbelt (buffersone) på 20 m mot jordet. Landbruksplanen gjaldt ikke ved planoppstart, så anbefalingen var derfor ikke med i de opprinnelige planforutsetningene. Det er derfor i stedet lagt inn et grønt overgangsbelt (LNF1) med bredde på 3,5 meter for å kunne gjennomføre boligbebyggelsen som forutsatt. Her skal en bevare bestående og sette inn stedegne vekster for å sikre et sammenhengende, grønt bånd mot dyrka mark. I tillegg skal dagens sti føres videre innenfor LNF1 og skjermes fra inngrep. Fylkeskommunen mener at løsningen kan godtas i dette tilfellet, på grunn av endrede forutsetninger i planperioden.

Bekker og vannmiljø

Det er noen mindre bekker i planområdet som drenerer til Slevikbekken. Den er en viktig sjørretbekk. Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Planen skal legges til grunn for all kommunal og regional planlegning. Ifølge vannforskriften skal ny aktivitet eller nye inngrep vurderes etter muligheten for å oppnå miljømål om god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene, jfr. § 4 om miljømål og § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep. Dette tiltaket vil i tillegg kreve tillatelse etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Estetikk

Planbestemmelsenes punkt 2 e) beskriver at det skal utarbeides en estetisk redegjørelse sammen med søknad om rammetillatelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 1). Fylkeskommunen minner om Estetikkveileder for Østfold.

Forslagsstillers kommentar:

Samferdsel

- Innspill vedrørende bestemmelse 5.2 er oppdatert i tråd med ØFK sitt innspill.
- Etter offentlig ettersyn har det vært dialog mellom forslagsstiller, Fredrikstad kommune og ØFK. Løsninger for veikrysset har blitt oppdatert i teknisk plan, plankart og planbestemmelser. Det er oppnådd en omforent løsning for nytt veikryss, noe ØFK har bekreftet i e-post den 23.10.2024. Reguleringsplanen er utformet i tråd med de omforente løsningene.
- Bestemmelse 3.1 b) er endret i tråd med innspillet og kommuneplanens arealdel, slik at det stilles krav om at sykkelparkering har overbygg.

Boligområde og renovasjonsanlegg

- Føringer fra kommunens eiendomsavdeling er at minst mulig av den kommunale tomten skal berøres. Forslagsstiller har tidligere foreslått en plassering lengre mot syd, men kommunens renovasjonsavdeling foretrekker en løsning som er mer sentralt på tomten, dette er også mer forenelig med terrenget i området.
- I reviderte planbestemmelser er det stilt krav om etablering av vegetasjon og sikkerhetsgjerde rundt renovasjonsanlegget.

Leke- og uteoppholdsarealer

- Innspill tas til etterretning, bestemmelsene er oppdatert slik at både LEK1 og LEK2 skal være etablert ved først bolig.

Universell utforming – tilgjengelighet

- Dette er beskrevet mer grundig i revidert planbeskrivelse

Landbruks-, natur- og friluftsområde eller grønnstruktur

- I reguleringsplanens bestemmelser er det innarbeidet mer tydelige krav om at områdene BG1-5 skal være åpne og tilgjengelige for allmennheten og at privatiserende tiltak ikke tillates.

Dyrka mark og grønt overgangsbelt/buffersone

- Innspillet er notert. Landbruksplanen gjaldt ikke ved planoppstart, så anbefalingen var derfor ikke med i de opprinnelige planforutsetningene. Fylkeskommunen mener at løsningen kan godtas i dette tilfellet på grunn av endrede forutsetninger i planperioden.

Bekker og vannmiljø

- Hensyn til bekker og vannmiljø er bedre beskrevet i planbeskrivelsen.
- I bestemmelsene er det langt inn føringer om kvalitetskrav til utførelse og at hensynet til vannmiljøet ivaretas. I planbeskrivelsen kapittel 7.8 er dette beskrevet mer grundig med forslag til tiltak og løsninger.

Estetikk

- Estetikkveilederen er omtalt og belyst i planbeskrivelsen

Kommunedirektørens kommentar:

Fylkeskommunens innspill er i stor grad etterkommet i de reviderte plandokumentene. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurderinger.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, uttalelse med innsigelse, datert 07.06.2024

Statsforvalteren har følgende merknader til planforslaget:

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (innsigelse)

Vi har i vårt innspill til planarbeidet påpekt at reguleringsplanen må vurderes opp mot kommuneplanens målsettinger om at 60 % av boligbyggingen skal skje i byområdet, 30 % i tettstedet og 10 % i lokalsentrene. Kommuneplanens målsettinger er viktige for å følge opp Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, «nullvekstmålet» og fylkesplanen Østfold mot 2050. Vi kan ikke se at dette er fulgt opp i verken planbeskrivelsen eller kommunens saksframlegg.

Det er vist til at reguleringsplanforslaget er i tråd med byggeformålet i kommuneplanens arealdel. Vi har i den forbindelse forsøkt å finne ut når utbyggingsområdet kom inn i kommuneplanens arealdel, og så langt vi kan se skjedde dette ved høring av kommuneplanforslag i 2019. Vi har imidlertid ikke funnet en konsekvensutredning av arealendringen og ber kommunen redegjøre for historikken.

Slevik er et lokalsenter i Fredrikstad og utbyggingen her skal i utgangspunktet begrenses til å opprettholde nødvendig servicetilbud. Detaljregulering for Langgård Søndre ble vedtatt i 2016 og la til rette for 35 eneboliger, i tillegg til tre felter med kjede-/rekkehus med udefinert antall boenheter. Vi mener totalt tillatt utbygging i lokalsenteret må ses over noe tid.

Vi anerkjenner ønsket om en viss utbygging i kommunens lokalsentre, men mener den må begrenses til en «vedlikeholdsutbygging». Det vil si en utbygging som opprettholder eksempelvis skole og barnehage. Hvorvidt det er «nødvendig», for å opprettholde lokalsenteret, å tillate 34 nye boenheter er ikke vurdert. Det er ofte et ønske om å tiltrekke seg barnefamilier ved å legge til rette en type boliger, men et mer variert og arealeffektivt boligtilbud i lokalsenteret kan også bidra til intern flytting og frigjøre eksisterende eneboliger. Vi mener utbyggingen uansett må være innenfor rammene av kommuneplanens mål og ikke forhindre oppnåelse av «nullvekstmålet».

En boligutbygging i området kan uansett ikke sies å bidra til nullvekstmålet, jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regional plan Østfold mot 2050, bypakke Nedre Glomma og en framtidig byvekstavgift. Kommunen har flere lokalsentre og vi er kjent med at det er varslet oppstart av reguleringsplanprosesser i flere av disse. Vi mener det er viktig at kommunen fremover øker og synliggjør kunnskapsgrunnlaget om utbyggingsforslags innvirkning på nullvekstmålet og målsettingene om

utbyggingsfordeling i kommuneplanen. Det er også viktig at man bruker arealplanmyndigheten for å bidra til å oppnå nullvekstmålet. Vi fremmer med bakgrunn i dette *innsigelse* til planforslaget.

Avløp (innsigelse)

Fredrikstad kommune har gjentakende avvik for sekundærrensekravet ved Øra avløpsrenseanlegg. Så lenge Øra avløpsrenseanlegg ikke overholder krav til utslipp, vil nye tilknytninger av private abonnenter, eller avtale om økte påslipp fra bedrifter, bli betraktet som forsettlig økning i ulovlige utslipp. Kommunen er i gang med å bygge nytt avløpsrenseanlegg, Fredrikstad avløpsrenseanlegg, på Øra med sekundærrensing og nitrogenfjerning.

Fredrikstad kommune kan ikke tillate å koble på de planlagte boligene før avløpsløsningen drives i tråd med forurensningsregelverket. Det må innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at det før tilknytning av avløpsvann må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.

Vi minner om vårt brev av 30.01.2024 til kommunene om ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging.

På denne bakgrunnen fremmer vi *innsigelse* til planforslaget. Kommunen må innarbeide rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning.

Vassdrag og vannmiljø

For planlegging av nye inngrep, aktiviteter og utslipp må kommunen ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagte tiltak opp mot fastsatte miljømål i vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Dette er forhold som i liten grad er omtalt som tema i planforslaget. Ny aktivitet eller nye inngrep og utslipp skal ikke føre til en varig forringelse av miljøtilstanden (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller vanskeliggjøre oppnåelse av miljømål.

Planområdet drenerer til vannforekomsten 002-1491-R Slevikbekken som i Vann-Nett er registrert med dårlig økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Vannforekomsten har allerede flere påvirkninger og ytterligere tilførsler av forurensning og partikler må unngås. Av hensyn til vannmiljø i Slevikbekken er det derfor viktig at planen sikrer en god håndtering av overvann gjennom åpne og naturbaserte løsninger basert på tre-trinns strategien.

Planforslaget innebærer at flere små bekkedrag legges om og inngår som løsninger for overvann i den blågrønne strukturen. Det er i utgangspunktet ønskelig å i størst mulig grad bevare bekker i sine opprinnelige og naturlige bekkeløp. Vi viser til retningslinjer i Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken der det står at elver og bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. For vassdrag uten anadrom fisk og edelkreps, vil inngrep i vassdrag kreve tillatelse fra fylkeskommunen etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, dersom inngrepet ikke trenger konsesjon fra NVE. Hvis bekkene har årssikker vannføring, minner vi også om at fjerning av kantvegetasjon ikke kan gjennomføres uten at Statsforvalteren har gitt dispensasjon fra vannressursloven §11.

Forslaget til reguleringsbestemmelser fastsetter at berørte arealer og terrenginngrep skal tildekkes med vekstmasser og revegeteres, slik at arealene fremstår med en naturlig overflate og også har en funksjon som vegetasjonsskjermer. Ut fra illustrasjonsplan og snitt ser det imidlertid ut til å være begrenset med plass for reetablering av kantvegetasjon. Vi ber om at bekkedrag og de nærmeste arealene i størst mulig grad gis en naturlig utforming, og at

det legges arealmessig til rette for reetablering av ny kantvegetasjon. Kantvegetasjon er viktig for å redusere uheldig avrenning til vassdrag og ivareta naturmangfold. Planen må gi tilstrekkelige føringer for utforming av nye bekkeløp med tilliggende arealer.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) må vurdere om omleggingen av bekker krever konsesjon etter vannressursloven. Hvis ikke NVE konsesjonsbehandler, skal saken behandles etter forskrift om fysiske inngrep i vassdrag. Fysiske tiltak i ferskvann er forbudt etter § 1 i forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og vil kreve søknad og tillatelse etter forskriften. Vi minner ellers om at Statsforvalteren er forurensningsmyndighet for graving i vassdrag.

Landbruk og matproduksjon

I vårt innspill ved oppstart av reguleringsarbeidet viste vi til konfliktpotensialet ved å legge til rette for boligbebyggelse i umiddelbar tilgrensing til jordbruksareal. Vi påpekte også at det måtte sikres tilkomst til jordbruksarealet for større landbruksmaskiner. Begge disse forholdene er adressert og ivaretatt i planforslaget. Vi stiller likevel spørsmål ved om bredden på den ubebygde buffersonen mot jordbruksarealet er nok til å ha avbøtende virkning, og mener denne burde vært utvidet til 20 meters bredde, slik det er angitt i landbruksplanen for Fredrikstad.

Forslagsstillers kommentar:

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (innsigelse)

- Reguleringsplanen er utformet i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel. Området ble tatt inn i kommuneplanen først i 2020 og videreført i 2023. Det har med andre ord vært avsatt til fremtidig boligområde i relativt kort tid. På daværende tidspunkt var også både Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, og fylkesplan for Østfold (Østfold mot 2050) gjeldende. Det aktuelle området ble konsekvensutredet som en del av planarbeidet (utdrag fra konsekvensutredningen er limt inn nederst i sammendraget). I oppsummeringen her vises det blant annet til et behov for mer areal til utbygging i Slevik. Etter offentlig ettersyn er dette er bedre beskrevet i planbeskrivelsen.
- Prosjektet er redusert med ytterligere 1 boenhet, fra 34 til 33 enheter totalt. Etter dialog med Fredrikstad kommune har Statsforvalter trukket innsigelsen. Et notat med redegjørelse fra Fredrikstad kommune, datert 09.10.2024, er gjengitt i planbeskrivelsen kapittel 7.1.1.

Avløp (innsigelse)

- Statsforvalteren har trukket innsigelsen knyttet til renseanlegget, og nødvendige hensyn ivaretas gjennom plan- og bygningslovens § 27-2 Avløp.
- Innsigelsen ble formelt trukket per brev datert den 29.04.2025.
- Ifølge planlagt fremdrift, skal renseanlegget stå klart i 2026, og det vil ikke forsinke boligutbyggingen nevneverdig.

Vassdrag og vannmiljø

- Det er sikret løsninger for håndtering av overvann i tråd med tretrinns-strategien. I reviderte planbestemmelser er dette presisert eksplisitt og stilt som et krav.
- Det er i prosjekteringen lagt vekt å begrense omlegging til rør i størst mulig grad. Løsningene i reguleringsplanen er imidlertid etter forslagsstillers vurdering det beste man kan oppnå i kombinasjon med et planlagt boligprosjekt innenfor området. Dette begrunnes med plasseringen av dagens vannveier og arealet som stilles til rådighet for utvikling.
- Aktuelle søknadskrav og tillatelser vil følges opp i tråd med gjeldende regelverk.
- Se også kommentaren til Østfold fylkeskommune.

Landbruk og matproduksjon

- Landbruksplanen ble vedtatt etter oppstart av planarbeidet, og var ikke et gjeldende premiss i en tidlig fase.
- Langs områdets østside går det i dag en sti. Stien markerer en naturlig avgrensning mellom byggeområdet og matjorda. Stien er mye brukt, og dette vil ha en preventiv effektiv mot eventuell privatisering mot jordet.

Kommunedirektørens kommentar:

Statsforvalterens innspill er i stor grad etterkommet i de reviderte plandokumentene. Når det gjelder løsning på innsigelsene vises det til avsnittet *Avklaring av innsigelser* under vurderingskapittelet nedenfor. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers øvrige kommentarer.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 06.05.2024

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

NVE gir en generell uttalelse og prioriterer å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger.

Forslagsstillers kommentar:

Som en del av planarbeidet har geotekniker vurdert områdestabiliteten i tråd med NVE's veileder. Det legges til grunn at områdestabiliteten vil ivaretas ved gjennomføring av prosjektet. Nedenfor gjengis et utdrag fra rapporten:

«Vår geotekniske vurdering har tatt utgangspunkt i NVE veileder nr. 1/2019. I henhold til kriteriene angitt i denne, anser vi ikke at det er fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet».

Kommunedirektørens kommentar:

De geotekniske forholdene i området er vurdert av fagkyndige og ansees som avklart.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 30.04.2024

DSB gir en generell uttalelse. Statsforvalteren skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet ivaretas i plansaker, og sikre at statlige innsigelser samordnes. Ved behov samarbeider DSB med statsforvalteren og gir faglige innspill. Ved behov for direkte involvering fra DSB bes høringen oversendt med tydelig angivelse av forhold det bes om at DSB skal uttale seg til.

Forslagsstillers kommentar:

Reguleringsplanen og de planlagte tiltakene berører ikke DSB sine ansvarsområder.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget legger ikke til rette for særskilte tiltak som DSB trenger å uttale seg til.

Bane Nor, datert 23.05.2024

Bane Nor har ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesen, datert 07.05.2024

Generelt mener Statens vegvesen at deres innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet er godt ivaretatt i planforslaget, men de har noen merknader.

Mobilitetsplan

Mobilitetsplanen bør nevne tilbudet med gratis ferge som går mellom Ålekilene/Gressvik og Fredrikstad sentrum og Gamlebyen. Ved Ålekilene er det gratis innfartsparkering. Ved å

parkere der og ta ferga sparer bilistene bompenger og parkeringsavgifter. Det bidrar også til å redusere trafikken gjennom Gressvik og i Fredrikstad sentrum.

Frisikt

For å være i samsvar med vegnormal N100 foreslås det å endre andre setning i bestemmelse 4.1 til: «Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikktrekanten. Eventuelle trær i sikktrekanten skal oppstammes slik at trekrone ikke hindrer sikt.»

Sykkelparkering

Krav til antall sykkelparkeringsplasser framgår av bestemmelse 3.1.1 bokstav a og b. Vi mener det i tillegg bør settes krav til overbygg, jf. bestemmelse 18.2 bokstav a i kommuneplanens arealdel. Det er også bra å sette krav om at sykkelen skal kunne låses fast og at det etableres mulighet for å lade elsykkel

Annet

I bestemmelse 2 bokstav f bør «Miljøverndepartementet» endres til «Klima- og miljødepartementet».

Forslagsstillers kommentar:

Mobilitetsplan

Nevnte innspill er innarbeidet i oppdatert mobilitetsplan.

Frisikt

Bestemmelse § 4.1 er oppdatert i tråd med Statens vegvesen sitt innspill.

Sykkelparkering

I reviderte bestemmelser er det innarbeidet krav om overbygg i tråd med kommuneplanens krav.

Annet

Nevnte innspill er innarbeidet i planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagsstiller har etterkommet innspillene fra Statens vegvesen og innarbeidet de nevnte justeringene i plandokumentene.

Mattilsynet, datert 05.06.2024

Tilsynet bemerker at det er kommunalt vann- og avløpsnett i området med god kapasitet. Men grunnet trykkforhold, er det noe manglende brannvannskapasitet. Det er imidlertid besluttet at det skal bygges ny trykkvannsforsterker siden dagens stasjon ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Dette er sikret med relevant rekkefølgekrav. Reguleringsplanen åpner også for etablering av ny pumpestasjon, dersom fremtidig prosjektering avdekker behov for dette. Mattilsynet vurderer at hensynet til levering av tilstrekkelige mengder med trygt drikkevann er godt ivaretatt i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Eldrerådet, datert 28.05.2024

Rådet har fattet vedtak med følgende uttalelse: «Rådet har ingen bemerkninger til det framlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.»

Forslagsstillers kommentar:

Universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

Kommunedirektørens kommentar:

Krav om universell utforming følger av regelverket, og skal ivaretas ved prosjektering og utbygging.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 27.05.2024

Rådet har fattet vedtak med følgende uttalelse: «Rådet har ingen bemerkninger til det framlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.»

Forslagsstillers kommentar:

Universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

Kommunedirektørens kommentar:

Krav om universell utforming følger av regelverket, og skal ivaretas ved prosjektering og utbygging.

Einar Fjeld, mottatt 20.06.2024

Fjeld bemerker at det er vanskelig å se i plankartet hva avstanden er mellom ny adkomstvei og hans grense. Ifølge paragraf 29 - 4 i veiloven skal det være 4 meter avstand. Etter det Fjeld forstår er det kommunen som skal påse dette. Stiller spørsmål om det ville vært samme løsning hvis det var en privatperson som eide den kommunale tomten. Det er en del trær langs Fjeld sin grense. Derfor mener Fjeld at det bør være noen meter mellom ny vei og hans grense. Fjeld ønsker å komme til en enighet, alternativt vil han innhente bistand fra advokat.

Forslagsstillers kommentar:

Plassering av veien er et resultat av dialog mellom kommunens eiendomsavdeling, planutvalgets vedtak og Fylkeskommunens aksept for teknisk plan.

Når det gjelder avstand mellom internvei KV1 og Fjeld sin eiendomsgrense, så er det helt riktig at den blir nærmere enn 4 meter. Jfr. plan- og bygningsloven § 29-4 kan man imidlertid bygge nærmere enn fire meter, så lenge dette er nedfelt i en reguleringsplan. Dette er nærmere beskrevet i oppdatert planbeskrivelse og i plankartet er det påført flere målelinjer som viser avstander.

Vegetasjon på Fjeld sin tomt vil ikke bli berørt av prosjektet og dette er dermed hensyntatt.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet ble mottatt etter høringsfristen, men er likevel vurdert i planarbeidet. Kommunedirektøren slutter seg til forslagsstillers kommentar til uttalelsen.

Adv. Bjørge-Skaaraas & Co, supplerende uttalelse på vegne av Einar Fjeld, datert 28.08.2024.

Generelt

- Einar og Berit Synnøve Fjeld eier og bor i Halvorsrødveien 85. Det har de gjort siden 2001. Eiendommen grenser til det aktuelle planområdet.
- Fjeld sin eiendom blir sterkt berørt dersom planforslaget blir gjennomført. Det skyldes i hovedsak valg av adkomsttrasé inn til boligområdet, som er regulert inn som en parallellvei langs med adkomsten til Fjeld. Førrende for valg av adkomsttrasé har vært at ny adkomstvei skal beslaglegge minst mulig areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting på tilstøtende tomt. Etter Fjeld sin vurdering vil det være en vesentlig

bedre løsning å legge adkomsten til boligfeltet lenger nord, hvor det allerede er etablert en landbruksvei. En slik løsning vil ikke medføre at det beslaglegges mer areal som i kommuneplanen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Avstanden mellom innkjøringen til boligfeltet og innkjørselen til Slevik Platå, vil også være innenfor kravene til fylkeskommunen. Det vil også føre til mindre støy fra adkomstveien til tilstøtende boliger - blant annet Halvorsrødveien 85 der Fjeld bor. Til sist unngås det at det bygges adkomstveier som vil gå parallelt med hverandre – noe som unektelig er en dårlig arealplanfaglig løsning.

Stedlige forhold

- Adkomstveien vil generere trafikk fra de 34 nye boenhetene som planforslaget åpner for. Denne vil først og fremst ramme Halvorsrødveien 81 og 85. Hvilke støyttiltak som blir nødvendig er ikke utredet i planarbeidet. Krav om at Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) blir ivaretatt, er imidlertid tatt med i reguleringsbestemmelse 2 f).
- Eiendommen med gnr/bnr 64/322 tilhører Fredrikstad kommune, og er på totalt 10.088 m². Den er i sin helhet avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting». Uavhengig av om adkomsten legges syd på tomten eller i samme trasé som eksisterende landbruksvei, så vil det beslaglegge like mye areal. Avstanden mellom en innkjøring til nytt boligfelt og Slevik Platå er på kartet målt til over 50 meter, og er dermed en bedre løsning ut ifra et trafiksikkerhetsperspektiv enn det planforslaget legger opp til hvor avstanden er mindre.

Hensynet til senere utvikling av kommunal tomt

- Valg av adkomstløsning er i planforslaget begrunnet med at det er ønskelig å beslaglegge minst mulig areal fra tilstøtende tomt gnr. 64 bnr. 322 - som eies av Fredrikstad kommune. Tomten er ifølge saksutredningen tiltenkt å bli en fremtidig barnehage, og er på over 10 dekar.
- For det første vil en adkomst i syd – slik det er regulert – ikke føre til noe mindre beslag av tomten sammenlignet med adkomst lenger nord i eksisterende trasé. Veibredder og nødvendige skråninger med videre vil være det samme. Det er heller ikke riktig at en adkomst i syd i minst mulig grad binder opp fremtidig utvikling av tomten, som er tiltenkt å bli en barnehage. Barnehager trenger også adkomst, og det er ingenting i veien for at en ny barnehage kan benytte seg av en adkomst lenger nord på tomten.
- Tomten – som er på hele 10 dekar – er uansett stor nok til at det kan foretas en rasjonell utvikling på hver side av adkomstveien, som da vil dele tomten i to funksjonelle teiger. Den kommunale tomten kan i alle tilfelle ikke disponeres i strid med landbruksveien, som i dag allerede deler tomten i to. Hensynet til senere utvikling av den kommunale tomten, tilsier derfor ikke at regulert adkomst legges i syd slik planforslaget legger opp til. Snarere tvert imot. Dette er uansett forhold som bør utredes nærmere.

Hensynet til trafiksikkerheten i området

- Fylkeskommunen har vært opptatt av at «krysset KV1-2 ikke må komme for nærme T-krysset mot Slevik Platå». Ved å flytte adkomstveien lenger nord vil det bli betydelig lenger avstand mot veikrysset som leder til Slevik Platå, og som gir et mer oversiktlig kryss.
- Med andre ord så vil det gi en bedre trafiksikkerhet å flytte adkomsten nordover, slik Fjeld foreslår. Hensynet til trafiksikkerheten tilsier derfor å flytte adkomsten nordover, i samme trasé som eksisterende landbruksvei.

Hensynet til å redusere støyplager for eksisterende boliger

- Det vil være totalt 34 nye boenheter som vil få sin adkomst få meter fra boligene og uteoppholdsområdene til Halvorsrødveien 81 og 85. På tross av dette er det ikke innhentet en egen støyutredning, slik det skal gjøres i henhold til Klima- og miljødepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021), jf. punkt 5.1.
- Det kan synes som om denne problematikken er utsatt til byggesaken. I bestemmelsen 2 bokstav f) er det fastsatt at: «Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).»
- Det kan imidlertid være problematisk å løse støyproblematikken, uten at det er avsatt tilstrekkelig areal til dette i planen (støyskjerm, voll evt.). Ved å flytte innkjørselen lenger nord, vil denne problematikken langt på vei utgå. I tillegg vil det sikre bedre boforhold for tilstøtende boliger. Det vil også være kostnadsbesparende for utbygger ettersom lokale støytiltak ikke vil bli nødvendig.

Hensynet til en fornuftig og estetisk veiløsning

- Hensynet til en fornuftig og estetisk veiløsning tilsier at adkomstveien flyttes lenger nordover. Det vil fremstå som en dårlig arealplanfaglig løsning at det bygges adkomstveier som vil gå parallelt med hverandre fra hovedveien.
- Ved å flytte adkomsten nordover, vil det bli en mer naturlig avstand mellom avkjørslene. Dette vil i større grad også dekke fremtidige behov for avkjøringer ved senere eventuell utbygging av området.

Forslagsstillers kommentar:

Generelt

- Tidlig i planprosessen ble det gjort en grundig vurdering med hensyn på valg av trasé inn til utbyggingsområdet. Opprinnelig var det to adkomstalternativ med utgangspunkt i gnr/bnr 64/322 som ble vurdert, et ved Fjeld sin eiendom, og et via dagens traktorvei. En forutsetning for å få lov til å benytte eiendommen gnr/bnr 64/322 som adkomst, var at adkomsten skulle etableres så langt syd på eiendommen som mulig. Ved planutvalgets behandling av prosessledende beslutning den 16.12.2021, ble dette også sikret som et vilkår. En adkomst lengre mot nord, slik Fjeld foreslår, anses uhensiktsmessig både på grunn av kommunen (som grunneier) sin innstilling om bruk av sin eiendom, og fordi en slik plassering vil berøre LNF-formål og representere en omvei. En adkomst lengre mot nord er derfor ikke et reelt alternativ.
- Senere har det vist seg å bli utfordringer med å oppnå en omforent løsning for det nye veikrysset med Østfold fylkeskommune. En utfordring har vært at avstanden til veikrysset mot Slevik platå ikke skal overstige en viss avstand. Løsningene, som angår samferdselsanleggene i reguleringsplanen, er et resultat av planutvalgets vedtak og aksepterte løsninger for Østfold fylkeskommune.

Stedlige forhold

- Støy: etter offentlig ettersyn er det gjennomført en støykartlegging for Halvorsrødveien 85, med en vurdering av hvordan den vil bli berørt ved gjennomført tiltak. Konklusjonen fra støykartleggingen er at bolighuset vil bli liggende i hvit støysone, og at det ikke utløses krav om tiltak. Se vedlagt støyanalyse for mer informasjon.

Hensynet til senere utvikling av kommunal tomt

- Angående vurderingen av hva som er mest hensiktsmessig plassering av etterbruken av kommunens tomt, så det er vanskelig å konkludere på dette punktet så lenge det ikke foreligger noen konkrete planer for tomten. Kommunen har imidlertid hele tiden vært tydelig på at det foretrukne alternativ er å ha adkomst i syd, og ikke «dele tomten i to».

- Det vil være uhensiktsmessig å fordele barnehageareal på to sider av en kjørevei med to kjørefelt og fortau. Forslagsstillers og kommunens vurdering er at foreslått adkomstløsning ikke forringer senere utvikling av den kommunale tomten i større grad enn en adkomst lengre mot nord.

Hensynet til trafikksikkerheten i området

- Viser til tidligere kommentar og avklaring med Østfold fylkeskommune. Fylkeskommunen behandler planforslag og tekniske planer strengt, og de ville ikke godkjent foreliggende løsning dersom de ikke ville ment at dette er forsvarlig.

Hensynet til å redusere støyplager for eksisterende boliger

- Viser til tidligere kommentar. Det er utarbeidet en støyvurdering etter offentlig ettersyn, og resultatene i denne konkluderer med at det ikke er behov avbøtende tiltak på Halvorsrødveien 85.

Oppsummering

- Innspill som angår plassering av adkomst, går igjen flere steder i Skaaraas sitt innspill. Dette vurderes å være tilstrekkelig kommentert under avsnittet «generelt».

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderingene som er gjort gjennom utarbeidelsen av planforslaget og de justeringene som er gjort etter høring og offentlig ettersyn.

Adkomstløsningen er grundig vurdert ut fra stedlige forhold og mulig framtidig utnyttelse av den kommunale eiendommen som ligger mellom utbyggingsområdet og Halvorsrødveien.

Relevante bestemmelser

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

Konsekvenser for sosial bærekraft

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Slevik barneskole og Gressvik ungdomsskole. Oppfyltingsgraden for Slevik barneskole er ca. 56 % og for Gressvik ungdomsskole ca. 80 %. Det er dermed ledig kapasitet på begge skolene nå, men sammen med flere andre utbyggingsprosjekter i samme skolekrets kan utbyggingen bidra til å legge press på kapasiteten på Gressvik ungdomsskole i framtiden.

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

Planområdet vil bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon.

Planforslaget legger til rette for boligtyper som i stor grad mangler i området i dag.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Planforslaget tilrettelegger for boligutbygging med tilhørende teknisk infrastruktur. Deler av denne infrastrukturen må forventes overtatt av kommunen, og kan på sikt medføre økte kostnader til drift og vedlikehold.

Det tilrettelegges for nye beboere i Slevik lokalsamfunn som ligger innenfor skolekretsen til Gressvik ungdomsskole. På sikt kan dette, sammen med øvrige utbyggingsprosjekter i denne kretsen, bidra til kapasitetsproblemer og behov for utvidelse av skolen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Tiltaket vil kunne være et positivt bidrag i den generelle utviklingen i Fredrikstad kommune, da det innebærer tilrettelegging for nye beboere og spesielt en styrking av Slevik lokalsamfunn.

I etableringsfasen vil utbyggingen medføre oppdrag og dermed sysselsetning for bygg- og anleggsbransjen.

Etablering av ny bebyggelse vil kunne gi økte skatteinntekter til kommunen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Planforslaget innebærer ikke nedbygging av særskilte naturverdier. Imidlertid vil enhver utbygging av denne art medføre et irreversibelt forbruk av naturområder.

Planområdet har beliggenhet i Slevik lokalsamfunn. Det er barneskole og en liten barnehage i området, men ikke butikker eller andre servicefunksjoner. Området er dekket av kollektivtransport, men det må likevel antas at utbyggingen vil generere transport med privatbiler. Området er imidlertid avklart som utbyggingsområde i flere kommuneplanperioder, og senest i gjeldende kommuneplans arealdel for perioden 2023-2035.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant i saken.

Vurdering

Planforslaget legger til rette for utbygging av et område som er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel, og er i all hovedsak i samsvar med overordnet plan. Det legges til rette for en relativt høy utnyttelsesgrad i samsvar med lokale, regionale og statlige føringer.

Det legges til rette for totalt inntil 33 boenheter. Antallet er redusert med én boenhet etter høring og offentlig ettersyn. Dette har sammenheng med at byggegrensen innenfor formålsflaten med feltbenevnelse BF nå er trukket lenger inn (denne var 2 m fra eiendomsgrensen i høringsforslaget – nå 4 m fra eiendomsgrensen) for å sikre større utearealer på sørvestsiden av boligene i dette feltet. Det tillates nå inntil 30 boenheter i form av flermannsboliger og sammenbygde småhus i kjede eller rekke innenfor BK1-7. Dessuten 3 frittliggende boenheter innenfor formålsflaten BF.

Etter kommunedirektørens vurdering er det positivt at det legges til rette for denne typen bebyggelse på Slevik der boligbebyggelsen så langt er dominert av frittliggende eneboliger. Boligene tillates oppført i inntil 2 etasjer og skal utformes med saltak for å tilpasses strøkskarakteren i området.

Adkomst og kryssløsning

Det er få alternativer når det gjelder adkomst til det nye utbyggingsområdet. Eneste mulighet er mot Halvorsrødveien og dermed over en tilgrensende kommunal eiendom som er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Denne eiendommen er tenkt som en framtidig tomt for barnehage. Det er vurdert flere alternativer for framføring av adkomstvei over denne eiendommen; både i nordenden, sentralt over eiendommen, og i sørenden. I samråd med kommunens eiendomsavdeling er det valgt å legge adkomstveien helt i sørenden av den kommunale eiendommen. Kommunedirektøren mener dette er den beste løsningen fordi man på denne måten i minst mulig grad legger begrensninger på den framtidige utnyttelsen av eiendommen.

Når det anlegges en ny avkjøring fra Halvorsrødveien til det nye boligfeltet er det et krav fra fylkeskommunen som veieier at eksisterende avkjørsel til de to boligene på sørsiden av

planområdet saneres, og at den nye adkomsten dermed blir felles med disse. Naboene på sørsiden av planområdet har ikke ønsket å avstå grunn til ny felles vei, og løsningen som er valgt til slutt betyr at adkomstveien til det nye boligfeltet i sin helhet ligger utenfor eiendommene på sørsiden. Eiendommene på sørsiden knyttes på den nye veien med en ny avkjørsel til denne med feltbenevnelsen KV5 i plankartet. Kommunedirektøren mener dette er en løsning som vil fungere tilfredsstillende for alle berørte parter.

I dialog med fylkeskommunens samferdselsavdeling er det funnet en akseptabel løsning på de tekniske utfordringene som var knyttet til manglende bredde på sidearealer til fortauet (FO2) ved den nye kryssløsningen mot Halvorsrødveien.

Avklaring av innsigelser

Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslaget knyttet til to forhold:

- Avløpsrensing.
- Nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging.

Innsigelsen knyttet til avløpsrensing ble frafalt i brev fra Statsforvalteren datert 29.04.2025, etter en presedensskapende avgjørelse i Kommunal- og distriktsdepartementet i to tilsvarende innsigelsessaker i Kongsberg kommune. Statsforvalter gjør i den sammenheng kommunen oppmerksom på at tillatelser til utbygging likevel ikke kan gis før avløpssystemet har kapasitet til å motta avløpsvannet og overholder rensekrav, jf. plan- og bygningsloven § 27-2, men innsigelsen til planforslaget er altså trukket slik at planforslaget kan vedtas.

Innsigelsen knyttet til nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging er også frafalt. Dette etter at det nå er tatt inn en redegjørelse i planbeskrivelsen (kapittel 7.1.1) for planforslagets forhold til samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, byvekstavtale, og 60-30-10-prinsippet i kommuneplanens arealdel. Overfor statsforvalter har kommunen også redegjort nærmere for historikken knyttet til innarbeidelsen av dette utbyggingsområdet i kommuneplanens arealdel.

Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12.

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget

Det er ikke registrert verneverdige naturområder eller objekter innenfor området ifølge naturbasen/artsdatabanken. Sannsynligheten for at det finnes store verdier som ennå ikke er registrert er lav. Kunnskapen om effekten av påvirkningene vurderes å være tilstrekkelig. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig.

§ 9: Føre-var-prinsippet

Virkningen av det planlagte tiltaket vurderes i hovedsak å være kjent. Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på særskilte naturverdier, begrunnet i § 8.

§ 10: Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket vurderes å medføre liten belastning på viktige økosystemtjenester eller store naturverdier i et større perspektiv.

§ 11: Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket representerer ikke skade på naturmangfold med særskilte verdier. Tiltakshaver vil bekoste opparbeidelse av anlegg for overvannshåndtering slik at utbyggingen ikke medfører flomproblemer i vannveiene nedstrøms planområdet.

§ 12: Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det planlagte tiltaket innebærer etablering av et ordinært boligområde med konsentrert småhusbebyggelse. Vanlig forsvarlig byggeteknikk anses ikke å utgjøre fare for naturmangfoldet.

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Etter høring og offentlig ettersyn er det gjort noen endringer i plandokumentene for oppfølging av faglige råd og for å imøtekomme innsigelsene. Endringene er beskrevet nedenfor.

Plankartet:

- Byggegrensen innenfor formålsflaten BF er økt fra 2 m til 4 m mot naboeiendommen i sørvest.

Planbestemmelsene:

- § 2, bokstav h) er gitt følgende tillegg: «Overvann skal håndteres etter prinsippene i tretrinns-strategien.»
- § 3.1.1, bokstav b) er gitt følgende tillegg: «Minst 25% av alle sykkelparkeringer skal ha overbygg»
- § 3.1.1, bokstav d): BYA for formålsflaten BF er justert fra 48% til 37%.
- § 3.1.2, bokstav b) antall boenheter er redusert fra 4 til 3 for formålsflaten BF.
- § 3.2.2, bokstav d) er ny og har følgende ordlyd: «Den siden av FO2 som vender inn mot tilgrensende private eiendommer skal etableres med støpt kant/forstøtningsmur.»
- § 3.2.5, bokstav a) er gitt et tillegg som presiserer at AVG 1-12 kan benyttes til nødvendig veioppbygging i tillegg til grøft og sideareal.
- § 3.2.5 bokstav c) er ny og presiserer løsning for snøopplag i deler av AVG2.
- § 4.1 bokstav a) er gitt følgende tillegg: «Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikktrekanten. Eventuelle trær i sikktrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.»
- § 5.3 – niende strekpunkt er endret til denne ordlyden: «Det skal være etablert tilrettelagt krysningspunkt med tilpasning til fortau og med samme krav til belysning som for gangfelt.»
- § 5.3 – ellefte strekpunkt er endret til: «f_LEK1 og f_LEK2 skal ferdigstilles ved første boenhet innenfor planområdet.»

Planbeskrivelsen:

I planbeskrivelsen er det gjort justeringer i teksten for tilpassing til de endringene i bestemmelsene og plankartet som er nevnt ovenfor, og gjort noen justeringer for å følge opp faglige råd fra høringen. For å imøtekomme statsforvalterens innsigelse knyttet til nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging er det innarbeidet et nytt kapittel (7.1.1) som redegjør for planforslagets forhold til samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, byvekstavtale, og 60-30-10-prinsippet som er nedfelt i kommuneplanens arealdel.

Alternative løsninger

Forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien B04 godkjennes ikke.

Konklusjon

Planforslaget har vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn. De justeringene som er foretatt i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Det foreligger ingen innsigelser til planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes.