PLANBESKRIVELSE

OKSVIKVEIEN 18 c

Detaljregulering (plan-ID 1241)

Datert: 24.04.2026

Sist revidert: 09.09.2026



Fredrikstad kommune

Forslagsstiller: Magnus Ekholt

Plankonsulent: HS Arealplan AS

Innhold

1 Sammendrag 4
2 Bakgrunn 4
2.1 Hensikten med planen 4
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold 4
2.3 Tidligere vedtak i saken 5
2.4 Utbyggingsavtaler 5
2.5 Krav om konsekvensutredning? 6
3 Planprosessen 6
4 Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan) 7
4.1 Overordnede planer 7
4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner 9
4.3 Statlige planretningslinjer/rikspolitiske retningslinjer 10
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 11
5.1 Beliggenhet 11
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 12
5.3 Landskap 12
5.4 Kulturminner og kulturmiljø 13
5.5 Naturverdier 13
5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder 13
5.7 Landbruk 14
5.8 Trafikkforhold 14
5.9 Barns interesser 15
5.10 Sosial infrastruktur 15
5.11 Teknisk infrastruktur 16
5.12 Grunnforhold 16
5.13 Støyforhold 17
6 Beskrivelse av planforslaget 18
6.1 Planlagt arealbruk 18
6.2 Reguleringsformål 20
6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 21
6.4 Bebyggelsens plassering og utforming 22
6.5 Boligmiljø/bokvalitet 22

6.6 Støy 23
6.7 Parkering 23
6.8 Trafikkløsning 23
6.9 Uteoppholdsareal 24
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget 25
7.1 Overordnede planer 25
7.2 Landskap 26
7.3 Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven 26
7.4 Veiforhold 27
7.5 ROS – risiko og sårbarhetsanalyse 27
7.6 Interessemotsetninger 31
8 Vedlegg 31
9 Innkomne innspill 31

1 Sammendrag

Reguleringsplanen er utarbeidet av HS Arealplan AS på vegne av tiltakshaver og forslagsstiller Magnus Ekholt. Nær Arkitektur AS har bistått med illustrasjonsmateriale for den planlagte bebyggelsen. Reguleringsplanen legger til rette for ferdigstilling av en påbegynt enebolig innenfor eiendommen gnr./bnr. 53/60.

Reguleringsplanen er utarbeidet med utgangspunkt i departementets sjekkliste for utarbeidelse av planbeskrivelse. På grunn av planens begrensede omfang er det gjort en kritisk vurdering av hvilke temaer som er aktuelle og beslutningsrelevante. I planbeskrivelsen er derfor flere temaer fra sjekklisten utelatt.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planen legger til rette for ferdigstilling av en frittliggende enebolig med tilhørende anlegg på nevnte eiendom. Det ble tidligere gitt byggetillatelse for oppføring av boligen, men som et resultat av en klagebehandling har Statsforvalter opphevet kommunens vedtak. Boligen ble imidlertid halvveis ferdigstilt, og tiltaket er derfor påbegynt. For ordens skyld vil dette videre omtales i plandokumentene som «den planlagte boligen».

Den planlagte boligen er en erstatning for en fritidsbolig som hadde beliggenhet på samme sted.

Som en del av planarbeidet er det også sikret en ferdselsforbindelse gjennom planområdet, som skal sikre gående tilgang til regulert friluftsområde nord for den planlagte boligen.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent. Forslagsstiller og tiltakshaver er Magnus Ekholt.

Kontaktinfo HS Arealplan AS:

- E-post: hs@hsarealplan.no
- Tlf.: 41676496

Nedenfor er oversikt over eiendommene som berøres av planområdet:

Gnr./bnr.	Eier	Kommentar
53/60	Magnus Ekholt	Eiendommen som skal bebygges
53/3	Munkerud Gård AS	Eiendommen der adkomstveien ligger
53/262	Eilert og Heidi Lilleengen	Eiendommen berøres av B2
53/263	Kent Svartdal	Eiendommen berøres av B1

Eiendommene gnr./bnr. 53/262, 53/261 og 53/264 benytter også dagens adkomst på gnr./bnr. 53/3. De vil påvirkes av planarbeidet ved at dagens adkomstvei vil få endret planformål fra gangveg til kjøreveg (KV). Dette har imidlertid ingen praktisk betydning for selve bruken av strekningen.

Forslagsstiller har innhentet skriftlig aksept for bruk av veistrekningen på gnr./bnr. 53/3 frem til sin eiendom, gnr./bnr. 53/60.



Figur 1: Planområdet er cirka 2,7 dekar.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Som en del av planarbeidet ble det den 18.12.2025 gjennomført en prosessledende beslutning i planutvalget, med hensikt å forankre prosjektet politisk før varsel om oppstart. Planutvalget vedtok med ni stemmer mot to, å anbefale oppstart av planarbeidet, men med visse forutsetninger. Se utklipp fra vedtaket:

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Planutvalget stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Oksvikveien 18 C.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet: Allmennhetens tilgang til friluftsområdet bak boligen må sikres. Gangsti på eiendommens sydøstre side skal opparbeides og utformes på en måte som gjør den tydelig tilgjengelig for publikum.

Fredrikstad kommune har også tidligere gitt tillatelse for bygging av boligen på eiendommen. Denne tillatelsen ble imidlertid opphevet av Statsforvalter som følge av behandlingen av en klage på kommunens vedtak. Begrunnelsen for opphevingen var at Plan- og bygningslovens vilkår for å kunne innvilge dispensasjon ikke var oppfylt.

2.4 Utbyggingsavtaler

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av en ordinær enebolig. Basert på tiltakets karakter og begrensede størrelse, legges det til grunn at planarbeidet ikke utløser behov for inngåelse av utbyggingsavtale. Det ble derfor heller ikke varslet oppstart om forhandlinger av dette ved varsel av oppstart av planarbeidet.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Innledningsvis i planarbeidet er det gjort en vurdering for om planarbeidet utløser behov for konsekvensutredning. Det er konkludert med at et slikt krav ikke utløses. Nedenfor er et utklipp fra KU-notatet:

§ 6.Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

§ 6 gjelder for planer som fanges opp av kriteriene i Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Tiltaket fanges ikke opp av noen kriterier i vedlegg I, og skal derfor ikke vurderes etter § 6.

§ 8.Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jfr. vedlegg II.

§ 8 gjelder for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

Tiltaket fanges ikke opp av noen kriterier i vedlegg II, og skal derfor ikke vurderes etter § 8.
Tiltaket er også vurdert i overordnet plan ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel.

Planlagte tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det opprinnelige KU-notatet ligger vedlagt reguleringsplanen.

3 Planprosessen

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Fredriksstad Blad og på Fredrikstad kommunes nettside under *kunngjøringer*. Den 31.01.2026 ble det sendt varsel om oppstart i form av brev til naboer og gjenboere, grunneiere og fagmyndigheter. Det kom inn 13 innspill til planarbeidet. Det er laget et sammendrag av disse og kommentert hvordan innspillene er hensyntatt i planarbeidet i kapittel 9.

Det har også vært god dialog og flere avklaringsmøter med Fredrikstad kommune underveis i planprosessen. Tema for disse møtene har i hovedsak vært knyttet til valg av plantype (forenklet planendring eller ordinær detaljreguleringsplan) og gjennomgang av innkomne merknader ved varsel om oppstart.

Forslagsstiller har henvendt seg skriftlig til Rød barneskole med en oppfordring om involvering i planarbeidet, og forslagsstiller har også stilt seg til disposisjon. Rød skole har ikke besvart henvendelsen.

VARSLING OM OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid med privat detaljreguleringsplan for Oksvikveien 18 c (planID 1241) i Fredrikstad kommune. Forslagsstiller er Magnus Ekholt. HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent.



Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bruk av eiendommen gnr/bnr 53/60 til boligformål. Eiendommene gnr/bnr 53/3 og 53/263 berøres også av planområdet.

Planområdet er ca 2,8 daa. og ligger ved Krosnes i Fredrikstad. Arealet er avsatt bebyggelse og anlegg og LNF i gjeldende kommuneplan. Planlagte tiltak er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning (KU). Varslingsbrev og KU-notat finnes på Fredrikstad kommunes hjemmeside, https://www.fredrikstad.kommune.no.

Merknader kan sendes til HS Arealplan v/Håvard Skaaden: hs@hsarealplan.no eller Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy innen den **01.03.2026.**

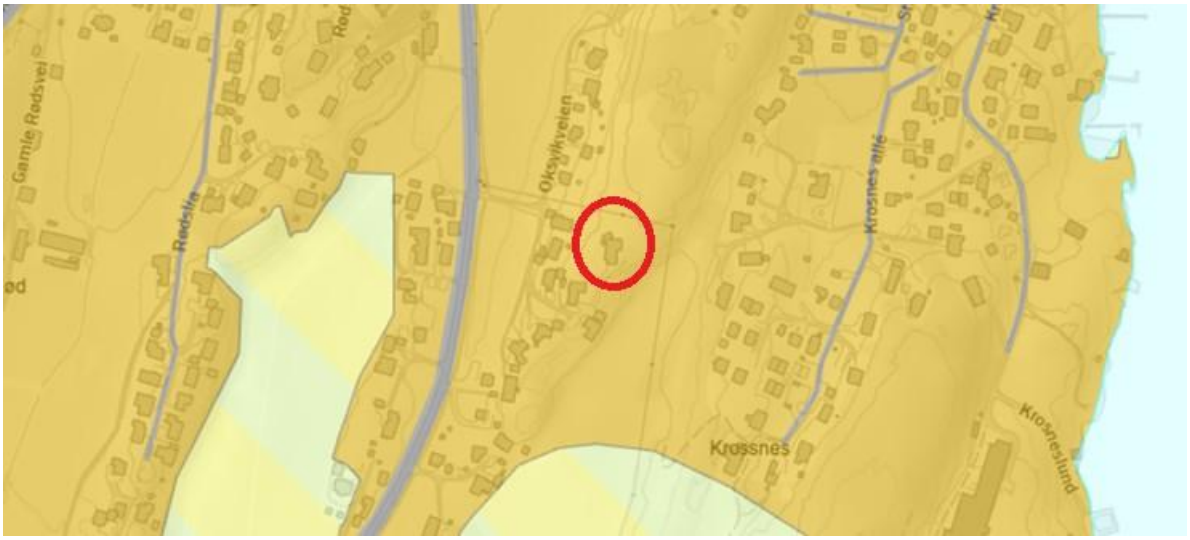
HS arealplan

4 Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050

Den planlagte boligen inngår i en større del av et område som er anvist med formålet «tettbebyggelse» i gjeldende fylkesplan (Figur 2). Fylkesplanen omtaler også generelle retningslinjer som gjelder for ny boligbebyggelse. Disse føringene er i nødvendig grad innarbeidet i ny kommuneplan, og gjentas derfor ikke i reguleringsplanen.



Figur 2: Utdrag av fylkesplanen. Gul farge markerer formålet tettbebyggelse. Tiltaksområdet er fremhevet med rød sirkel.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)

Det aktuelle arealet er anvist som *bebyggelse og anlegg* og *LNF-tiltak* for stedbundet næring (videre omtalt som LNF) i gjeldende kommuneplan (Figur 3). Planområdet berører ingen hensynssoner. Kommuneplanen har supplerende krav som angår blant annet krav til uteoppholdsareal og parkering.



Figur 3: planområdet sammen med kommuneplanens arealdel. Omrisset av den planlagte boligen vises med grå skravering.

Kommunedelplan for naturmangfold 2018-2026

Det pågår en revidering av kommunedelplanen, og i september 2025 ble det vedtatt et planprogram som ble sendt på høring. Inntil videre er det kommunedelplanen fra 2018 som er gjeldende.

Kommunedelplanen peker på at menneskers bruk av arealer er den desidert største årsaken til tap av naturmangfold. I tillegg vil klimaendringene medføre forandringer i de gjenværende økosystemene. Den samlede belastningen fra tap og fragmentering av leveområder gir utslag både på lokal og global skala.

Bevaring av naturtyper og enkeltforekomster av rødlistearter er viktig, men skal mangfoldet av arter og naturtyper ivaretas i levedyktige bestander på lang sikt, må deres økologiske funksjonsområder og de øvrige økologiske betingelsene som de er avhengige av, tillegges vekt og hensyntas.

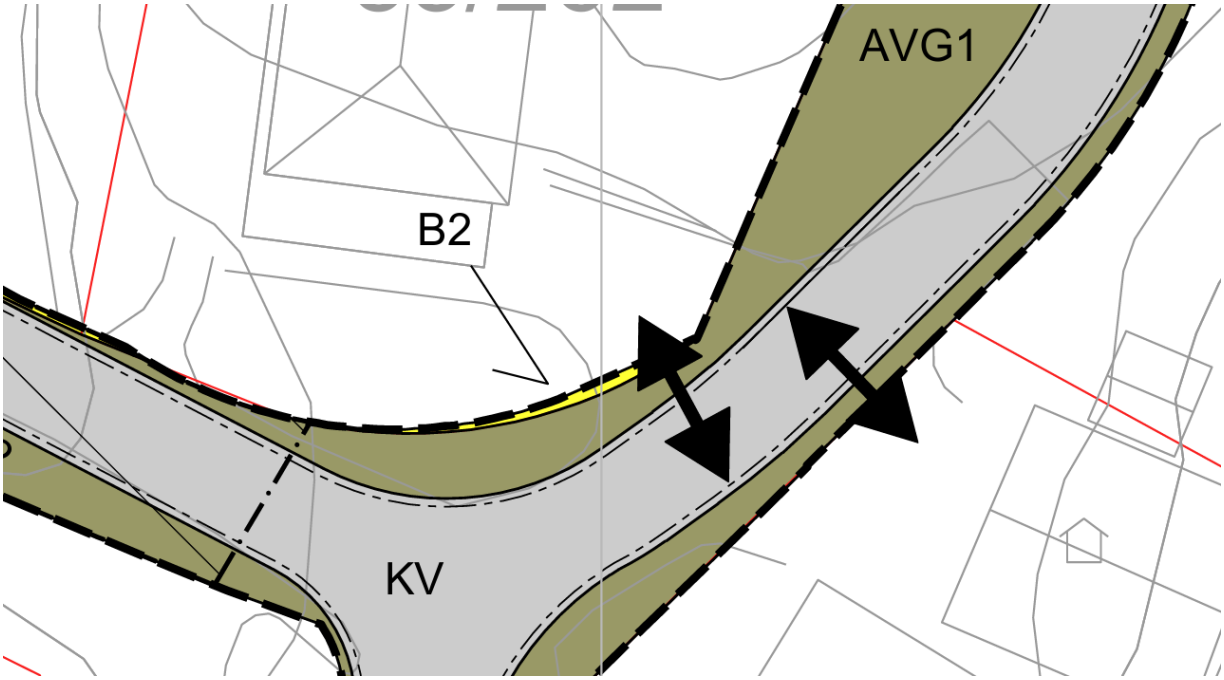
4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Krosnes (planID 113) (Figur 4). Dette er en reguleringsplan fra 1985 som anviser et større område som friluftsområde, som eiendommen inngår i. Det samlede regulerte friluftsområdet utgjør cirka 45 daa, og den planlagte boligtomten (boligformål) berører cirka 1 daa. Det tilsvarer cirka 3 % av det totale friluftsområdet. Den tidligere fritidsboligen ble oppført på 1960-tallet, og den eksisterte derfor da området ble regulert. Den aktuelle eiendommen har derfor vært benyttet til private formål lenge før området ble regulert til friluftsområde. Det kan også tenkes at fritidsboligen egentlig burde ha blitt gitt et annet formål i den opprinnelige reguleringsplanen. Den nordre delen av planområdet er berørt av en trasé for høyspent.



Figur 4: Gjeldende reguleringsplan for Krosnes, sammen med planområdet.

Planforslaget omfatter mindre deler av gjeldende reguleringsplan for Krosnes som er regulert til vegformål, men som ligger innenfor de private boligtomtene (B1 og B2). I reguleringsplanen korrigeres disse avvikene, slik at formål og eiendomsgrenser samsvarer. I plankartet til den nye reguleringsplanen er deler av det regulerte boligarealet angitt som B2. Dette utgjør imidlertid et veldig lite areal, og området kommer derfor ikke tydelig frem i PDF-versjonen av plankartet. I figur 5 vises et forstørret utsnitt som fremhever området B2.



Figur 5: Utklipp av plankartet som viser området B2.

4.3 Statlige planretningslinjer/rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Gjennom planleggingen skal det blant annet legges til rette for:

- Reduksjon av klimagassutslipp.
- Bærekraftig by- og tettstedsutvikling og kollektivtransport.
- Tilrettelegging for fornybar energi.
- Energiøkonomisering og miljøvennlig bygging.
- God arealbruk og klimatilpasning.
- Integrering av klima- og energihensyn i planlegging.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Retningslinjene har som mål å fremme en helhetlig og bærekraftig tilnærming til bolig-, areal- og transportplanlegging. Planleggingen skal støtte utviklingen av bærekraftige byer og lokalsamfunn, bidra til verdiskaping og helse, samt redusere klimagassutslipp og tap av naturressurser.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Beliggenhet

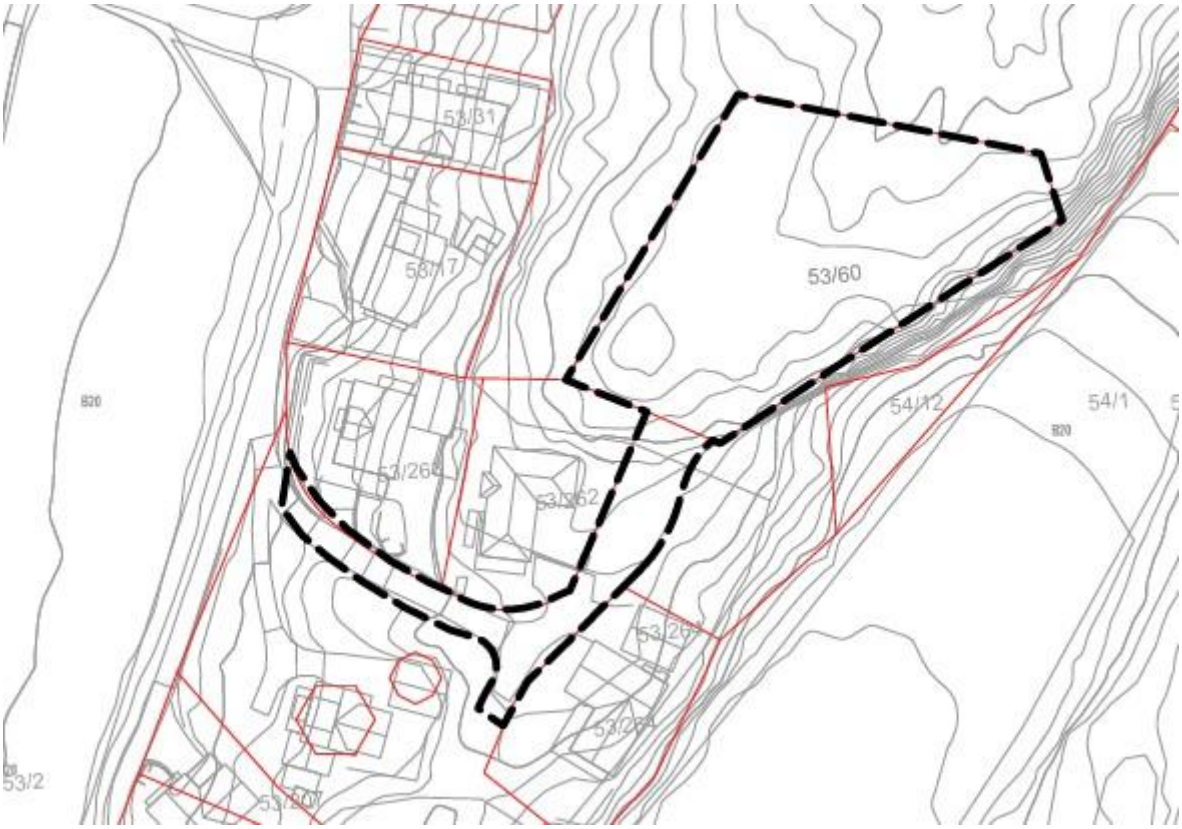
Planområdets beliggenhet er ved Krosnes i Onsøy. Dette er mellom næringsområdet i Vestkilen og byggefeltet for Oksviken (Figur 6). Planområdet ligger i tilknytning til et eksisterende byggefelt, bestående av frittliggende eneboliger som dominerende boligtype. Planområdet har god tilgjengelighet til kollektivholdeplasser, fergeleie og gang- og sykkelvei til blant annet nærmeste skoler og Fredrikstad sentrum. Avstanden til Fredrikstad sentrum er cirka 7 km i kjøreavstand.



Figur 6: Planområdets beliggenhet i Fredrikstad, fremhevet med rød sirkel.

Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet utgjør hele eiendommen gnr./bnr. 53/60. I tillegg er adkomstveien tatt med, som i gjeldende reguleringsplan er regulert til gangvei (Figur 7). I tabellen i kapittel 2.2 er det en oversikt som viser hvilke eiendommer som berøres av planområdet.



Figur 7: Planområdet er 2,7 daa stort.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor planområdet er det en påbegynt bolig med tilhørende parkeringsareal. Boligen vil være til erstatning for en tidligere fritidsbolig som lå omtrent på samme plass, og det påbegynte byggearbeidet er tilpasset tomtens topografi og formålsavgrensning i kommuneplanens arealdel. I tillegg inngår en del av området i det regulerte friluftsområdet, og det er etablert ny adkomstvei fram til den påbegynte boligen.

Planområdet ligger i tilknytning til boligområdene Oksviken og Krosnes og grenser mot etablert eneboligbebyggelse og nyere byggefelt. Det planlagte tiltaket vurderes som en naturlig og fornuftig videreutvikling av området, som bidrar til å komplettere eksisterende boligstruktur og utnytte allerede utbygd infrastruktur. Siden den aktuelle tomten i mange år har vært benyttet som fritidsboligeiendom, har det omsøkte arealet vært brukt til private formål lenge før området ble regulert til friluftsområde.

Nord for planområdet er et større sammenhengende friluftsområde. Dette har tilkomst via flere regulerte grønne korridorer. Sydøst for planområdet er et grøntdrag med innslag av større eiketrær, samt dyrket mark.

5.3 Landskap

Det planlagte utbyggingsområdet ligger i sydenden av en markert åsrygg/høydedrag, som er orientert i nord-sydlig retning. Høydedraget er preget av tynt jordlag med tilhørende spredt og til dels skrinn vegetasjon, med mye fjell i dagen. Planområdet og det omtalte høydedragets omgivelser utgjør flatere partier med landbruksarealer og bebyggelse. Typisk for det overordnede landskapet er markerte fjell og høydedrag omgitt av marine avsetninger på et jevnt og flatt terrengnivå.

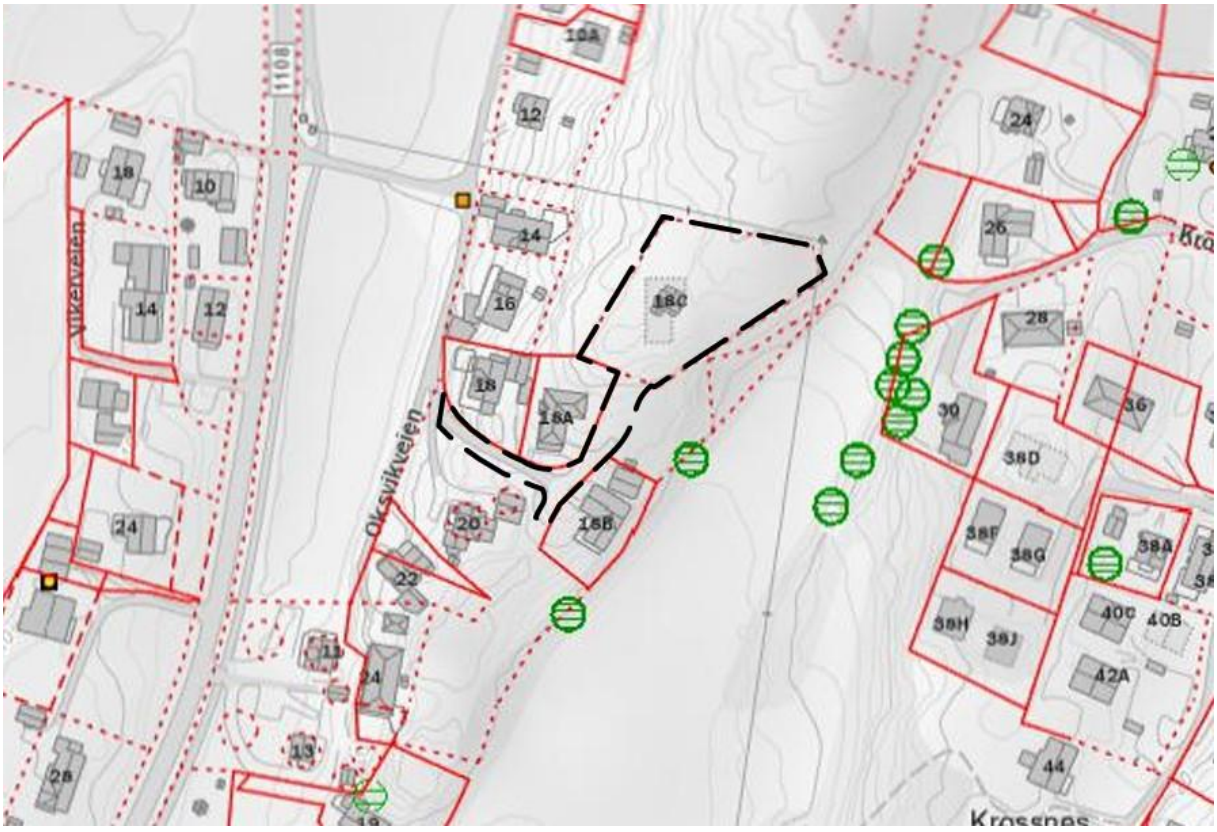
Utbyggingsområdet ligger i et lavbrekk syd på høydedraget, og terrenget stiger slakt nord for arealet ved den planlagte boligen. Mot syd, vest og øst for den planlagte boligen faller terrenget relativt bratt.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Jf. Fredrikstad kommunes kartportal er det ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø med behov for vern innenfor planområdet. Fylkeskonservator har gitt merknad i forbindelse med varsel av oppstart av planarbeidet, og uttrykt at de ikke anser det nødvendig å gjennomføre ytterligere undersøkelser innenfor planområdet.

5.5 Naturverdier

I henhold til tilgjengelige kartdatabaser er det ikke kjente naturverdier innenfor planområdet. Det er noen eiketrær øst for planområdet, men de berøres ikke av de nye tiltakene (Figur 8). Utover dette er det ikke naturverdier med behov for vern innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er heller ikke registrert fremmede arter.



Figur 8: Kartframstilling av registrerte naturverdier i området, hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal. De grønne markørene øst for planområdet symboliserer store gamle trær. Plasseringen til den nye boligen er vist med grått omriss.

5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet utgjør i dag en del av et skogsområde. Innenfor og i ytterkant av planområdet finnes stier som kan benyttes til turgåing, trening og rekreasjon. Det er ikke kjent at selve planområdet benyttes til lek og opphold.

Det aktuelle området er regulert til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan. Det er imidlertid ikke anvist med hverken hensynssone friluftsliv eller som et statlig sikra friluftsområde, selv om området er kartlagt (MD). Tomten har i mange år vært en fritidsboligeiendom, og arealet har vært benyttet til private formål lenge før området ble regulert til friluftsområde.

Planområdet ligger i tilknytning til et større friluftsområde. Det er en sti nordvest for planområdet som knytter Oksvikveien til friluftsområdet (Figur 9). Denne stien var også tidligere adkomsten til hytten som stod på tomten. Denne stien benyttes også som adkomst til en eksisterende fritidsbolig på gnr./bnr. 53/59.



Figur 9: Bilder som viser etablert tilkomst fra nordvest.

5.7 Landbruk

Planområdet berører ikke dyrket mark. Det er imidlertid noe trevegetasjon innenfor planområdet. Denne står på grunt jordlag og er ikke spesielt egnet for tømmerproduksjon. Det begrunnes både med vegetasjonens beskjedne størrelse og at den utgjør et lite volum.

5.8 Trafikkforhold

Kjøreadkomst

Adkomsten til planområdet skjer fra Vikerveien, som er en fylkesvei. I Nasjonal vegdatabase er ÅDT langs Vikerveien registrert til cirka 1 400. Fra Vikerveien kjøres det videre inn på Oksvikveien i østlig retning. Dette er en mindre boliggate som betjener 15 eiendommer. De eksisterende veiene som betjener planområdet, er oversiktlige og vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet.

Det er registrert 50-sone langs Oksvikveien, men dette samsvarer ikke med de stedlige forholdene og hva som er naturlig kjørefart. Veiens beskaffenhet, karakter og utforming tilsier at 30-sone er en mer naturlig og praktisert fartsgrense.

Det er ingen registrerte ulykker mellom planområdet og Vikerveien. Nærmeste registrerte ulykke er ved veikrysset Krosnesveien – Vikerveien. Dette er cirka 300 meter nord for krysset Vikerveien – Oksvikveien.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Langs Oksvikveien er det blandet trafikk, med gående og kjørende i samme veibane. I henhold til Statens vegvesens håndbøker anbefales fortau ved mer enn 50 boliger i blindvei. Som nevnt betjener strekningen 15 eiendommer, og det anses derfor ikke nødvendig med separate løsninger for myke trafikanter. Selv om deler av veistrekningen er smal, er trafikkhastigheten såpass lav at gående rekker å tre til side for å slippe frem biler. Fra veikrysset Vikerveien – Oksvikveien er det sammenhengende gang- og sykkelvei eller fortau til blant annet Rød Skole, Gressvik ungdomsskole og Fredrikstad sentrum.

Frisikt

Oksvikveien møter Vikerveien i et T-kryss. Kryssområdet består i hovedsak av landbruksarealer og ligger på et noe lavere terrengnivå enn kjøreveiene. Dette medfører at terrenget ikke begrenser frisikten, heller ikke når kornet er fullvokst. I veikrysset står det imidlertid stolper innenfor den teoretiske frisiktsonen. Dette vurderes likevel ikke å ha avgjørende betydning for sikten, og totalvurderingen er at frisikten er god i begge retninger. I neste bilde (Figur 10) vises krysset Vikerveien–Oksvikveien ved adkomst fra sør (langs Vikerveien).



Figur 10: Bilder som viser veikrysset Vikerveien – Oksvikveien, sett fra syd. Oksvikveien er stikkveien til høyre.

5.9 Barns interesser

Planområdet ligger i sørenden av et større friluftsområde. Friluftsområdet er regulert med flere grønne korridorer fra tilliggende kjøreveier, som antagelig har ment å sikre allmennheten tilgang. I planområdet er det også innregulert en slik grønn forbindelse. Før tiltaket ble påbegynt, var denne forbindelsen svært bratt og praktisk lite tilgjengelig.

Mot nordvest er det imidlertid en forbindelse som er tilgjengelig og etablert med en enkel trapp, noe som gir allmennheten tilgang (Figur 9). Ved befaring ble det ikke registrert spor etter barns lek i området, men området er likevel egnet for uorganisert lek og aktivitet.

Som en del av planarbeidet har også forslagsstiller henvendt seg skriftlig til Rød barneskole med hensikt å medvirke og motta innspill til planarbeidet fra barn og unge. Det blir ikke gitt noen tilbakemelding på denne henvendelsen. Dokumentasjon fra dette ligger vedlagt reguleringsplanen.

5.10 Sosial infrastruktur

Ifølge Fredrikstad kommunes kartportal – skolekapasitet innsyn, er det tilgjengelig kapasitet ved både Rød barneskole og Gressvik ungdomsskole. På Rød skole er oppfyllingsgraden 96 %, mens på Gressvik ungdomsskole er oppfyllingsgraden 75 %.

Planområdet er betjent av flere barnehager, blant annet Naturbarna AS (Østkilen), Fredtun barnehage og Oksviken barnehage, som er de nærmeste. Kapasiteten ved disse er ikke kjent. Imidlertid er barnehagedekning mindre ømfintlig enn skolekapasitet, da barn må gå på skole i sitt nærområde, i motsetning til barnehage som gjerne kan ligge lengre unna. For barnehager er hele kommunen inntaksområde. Et eksempel på annen nødvendig sosial infrastruktur kan være tilgang til legetjenester. Dette finnes ved Gressvik torg som er cirka 2,4 km fra planområdet.

5.11 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Området er betjent med kommunalt vann- og avløpsanlegg, med sammeide private stikkledninger. Fritidsboligen var tidligere tilknyttet en slik stikkledning. Det foreligger en tinglyst rettighet til dette. Så langt det er kjent, har dette tilstrekkelig kapasitet til å kunne håndtere det økte forbruket som en omregulering til bolig vil representere.

Energiforsyning:

Det finnes et høyspentanlegg i området, som eies av Elvia. Forslagsstiller har allerede bestilt og sikret tilknytning og strømforsyning. Dette er derfor avklart.

Det er ikke aktuelt å koble de nye enhetene til fjernvarme, da det ligger utenfor konsesjonsområde. Det kan imidlertid være aktuelt å etablere for eksempel solcellepanel, uten at det er stilt krav om dette.

5.12 Grunnforhold

Stabilitetsforhold

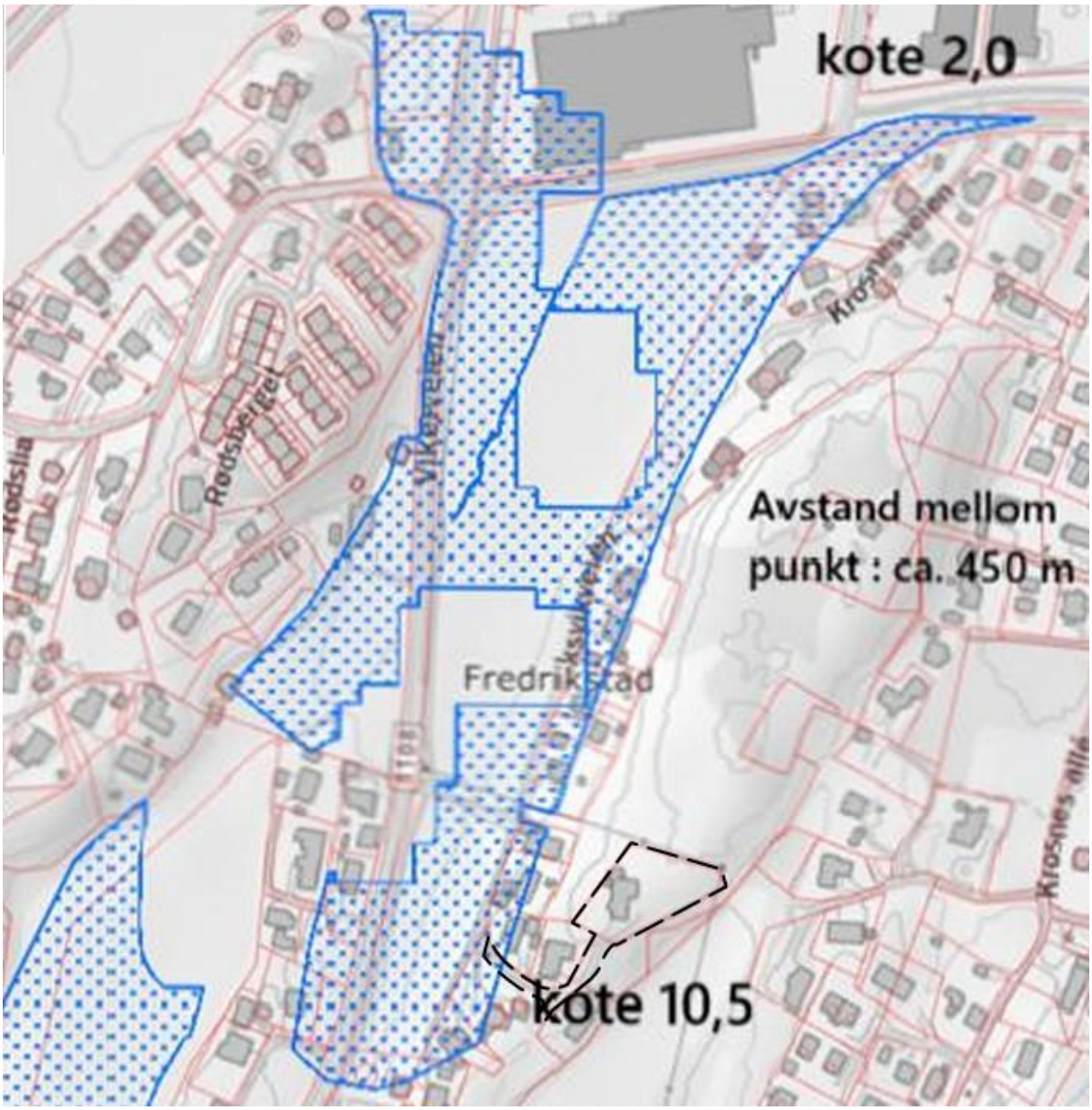
I henhold til NGUs løsmassekart er utbyggingsområdet registrert med bart fjell. Dette vises i figur 11, der man kan se at planområdet har grå farge.



Figur 11: Planområdet sammen med løsmassekart fra NGU. Grå farge symboliserer *bart fjell*, lyseblått symboliserer *hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen* og mørk blå symboliserer *hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.*

Behovet for kartlegging av områdets stabilitet er vurdert på bakgrunn av NVEs kartbaserte veileder. Som det fremgår av figur 11, berøres en liten del av planområdet av aktsomhetsområdet for

kvikkleireskred. For denne delen av planområdet planlegges det imidlertid ikke nye tiltak, men en videreføring av eksisterende etablert trasé. Slik sett vil ikke det planlagte tiltaket ha noen praktisk påvirkning på denne delen av planområdet.



Figur 12: Aktsomhetskart kvikkleire for planområdet og nærliggende områder (NVE kartbasert veileder)

5.13 Støyforhold

Av støykartet i Fredrikstad kommunes kartportal fremkommer det at deler av boligen berøres av gul støysone mot vest. Den østre delen av bebyggelsen og utearealene ligger utenfor gul sone.



Figur 13: Kart som viser planområdet sammen med gul støysone. Støykartet er hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Hovedintensjonen med planarbeidet er å tilrettelegge for ferdigstilling av boligen innenfor planområdet. Boligen er prosjektert og påbegynt utført med vekt på skånsom terrengtilpasning, lav takhøyde og arkitektonisk tilpasning til landskap og omgivelser. Bebyggelsen vil utgjøre en ordinær enebolig med tilhørende anlegg, som kan bestå av blant annet uteoppholdsarealer, løsning for parkering, adkomstsone med mer.

I figur 14 og 15 vises illustrasjoner på hvordan boligen vil fremstå på tomten når den er ferdigstilt.



Figur 14: Illustrasjon som viser det planlagte huset sett fra syd (Nær Arkitektur AS).



Figur 15: Illustrasjon som viser det planlagte huset sett fra vest (Nær Arkitektur AS).

Den påbegynte boligen er etablert i sin helhet uten behov for sprenging i fjellet. Det har også vært et viktig premiss for utbygger å bevare mest mulig terreng og vegetasjon rundt huset, og det fremkommer tydelig i de bildene som ble tatt ved befaring (Figur 16 og 17). Her ser man tydelig hvordan enkelte furutrær svært tett inntil det nye huset er bevart i prosjektet.



Figur 16: Bilde fra byggeplassen, sett fra nord. Bebyggelsen blir delvis skjult bak furutrærne på tomten.



Figur 17: Bilde fra byggeplassen, sett fra syd. Her ser man tydelig hvordan enkelte furutrær svært tett inntil det nye huset er bevart.

Som en del av prosjektet er det også lagt vekt på å tilrettelegge for allmennhetens ferdsel gjennom planområdet.

Dette vil løses ved at det opparbeides en gangpassasje øst for det nye huset. Denne vil være adskilt fra den private delen av boligen og dens utearealer, samt være skiltet slik at den fremstår inviterende for bruk av allmennheten.

6.2 Reguleringsformål

Arealtabell og gjennomgang av reguleringsformål

Reguleringsformål PBL § 12-5	Betegnelse i kart	Størrelse daa (avrundet)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
Frittliggende småhusbebyggelse	BF	0,9
Boligbebyggelse	B1-2	0,0
Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	KV	0,3
Annen veggrunn grøntareal	AVG1-2	0,3
Nr. 3 Grønnstruktur		
Turveg	TV	0,1
Nr. 5 Landbruks, - natur- og friluftsliv		
Friluftsformål	FL1-2	1,0

Areal totalt		2,8
Hensynssoner PBL § 12-6		
Gul støysone	H220	0,6
Friluftsliv	H530	1,2

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Boligbebyggelse B1-2

Arealene B1-2 inngår som deler av tomtene gnr./bnr. 53/263 og 53/262, og planen legger ikke opp til nye tiltak innenfor disse eiendommene. Hensikten med B1-2 er å stadfeste eksisterende bruk av området og for å rette opp i gjeldende reguleringsplaner, der B1-2 erstatter areal regulert til samferdselsanlegg.

Frittliggende småhusbebyggelse BF

Innenfor BF kan det oppføres en frittliggende enebolig med tilhørende anlegg. Det skal sikres etablering av parkeringsplasser og uteoppholdsareal i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Langs turveg (TV) sørøst i BF skal det etableres fysisk avgrensing (gjerde, hekk e.l.) mellom turveg (TV) og BF, jf. pbl. § 12-7 nr. 4.

Annen veggrunn grøntareal AVG1-2

AVG1–2 kan benyttes til nødvendige tiltak knyttet til grøfter, oppbygging av veiareal m.m., og tillates overkjørbar for adkomst til tilstøtende boliger.

Kjøreveg KV

KV skal være adkomstvei til boligen innenfor BF, samt tilliggende boliger langs strekningen. Reguleringsplanen stiller ikke krav til nye tiltak langs strekningen.

Friluftsformål FL1-2

FL1-2 skal være et friluftsområde som kan benyttes av allmennheten. Det tillates ikke noen form for bruk eller tiltak som strider mot dette.

Turveg (TV)

Turveg (TV) skal opparbeides som en nøktern, terrengtilpasset sti med grus eller tilsvarende materiale og skal knytte seg til det etablerte stinettverket nordvest for planområdet. Stien skal også gi adkomst til det regulerte friluftsområdet (friluftsformål FL1-2) og friområdet nord for planområdet, være inviterende for allmennheten og suppleres med nødvendige skilt og avgrensende gjerder der dette er hensiktsmessig.

Gjennomgang av hensynssoner

Gul støysone H220

Tilfredsstillende uteoppholdsareal (MUA) sikres på stille side og utenfor gul støysone. I tillegg forutsettes det at minst ett soverom er eksponert mot hvit stille side.

Faresone høyspenningsanlegg (inkludert kabler) H370

Arealet H370 berører en kabeltrasé og høyspenningsanlegg. Det tillates tynning for å unngå konflikt mellom vegetasjon og anlegg.

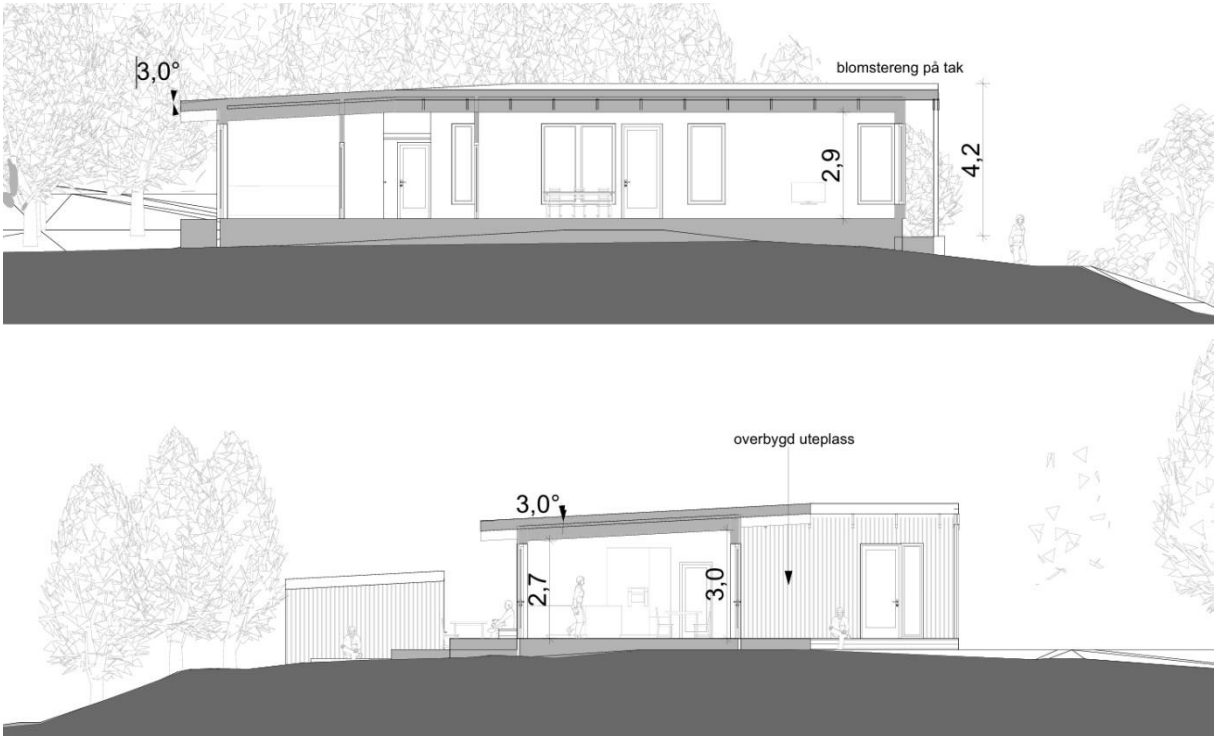
Hensynssone friluftsliv H530

Innenfor H530 skal hensynet til allment friluftsliv ha tyngst prioritet. Det tillates ikke gjennomført tiltak som begrenser dette eller virker privatiserende.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens høyde

Boligen vil oppføres med et tilnærmet flatt tak, men med et slakt fall (3 grader) (Figur 18). På bakgrunn av dette åpner bestemmelsene for flatt tak og pulttak, men en øvre grense på maksimalt 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mindre tekniske installasjoner, som for eksempel pipe, tillates å overskride dette.



Figur 18: Snitt som viser fasaden til planlagte hus, sett fra henholdsvis vest (øverst) og syd (hentet fra opprinnelig byggesøknad)

Andre bygninger, slik som garasje/carport og boder, kan oppføres med inntil 4,0 meters høyde.

Grad av utnytting

Reguleringsplanen åpner for at BF kan bebygges med totalt 30 % BYA. Dette samsvarer med den prosjekterte bebyggelsen samt gir mulighet for blant annet etablering av garasje/carport i fremtiden.

6.5 Boligmiljø/bokvalitet

Reguleringsplanen åpner for etablering av en enebolig. Boligen vil representere en naturlig tilpasning til det eksisterende boligområdet. Krosnes er kjent for sitt trygge og gode oppvekstmiljø, og er således spesielt attraktivt for barnefamilier.

Boligtomten ligger skjermet fra trafikkerte kjøreveier (se egen omtale av støy).
Planområdet har gode solforhold og boligen vil få skjermede og gode uteoppholdsarealer.

6.6 Støy

Som omtalt i kapittel 5, blir boligen delvis berørt av gul støysone fra Vikerveien. Gjeldende planretningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), forbyr ikke bygging av boliger i gul støysone, men det bør vurderes tilpasninger i boligens prosjektering og funksjon.

Boligen er prosjektert med hovedsoverommet eksponert mot øst, vekk fra støykilden. For de soverommene som er eksponert mot vest, mot Vikerveien, er boligen oppført med vinduer med støyisolerende effekt. Helt konkret er vinduene som benyttes i prosjektet støydempende (Rw+Ctr 32-35 dB) som reduserer trafikkstøyen med ca. 32 dB. Vinduene vil derfor føre til en støydemping, i større grad enn hva ordinære vinduer ville kunne føre til. Øst for boligen planlegges også oppført en bod, som vil bidra til å skape en støyskjerming på denne delen av fasaden.

I dette prosjektet er også uteoppholdsarealene i hovedsak planlagt etablert mot øst, utenfor gul støysone og skjermet av bebyggelsen.

I prosjektet er det gjort flere valg med hensikt å skjerme og avbøte trafikkstøyen fra Vikerveien. Oppsummert vurderes hensynet til trafikkstøy å være tilstrekkelig ivaretatt for det planlagte prosjektet.

6.7 Parkering

Bilparkering

Kommuneplanen stiller krav om minst én og maks to parkeringsplasser per boenhet for frittliggende småhusbebyggelse utenfor byområdet. Dette er fulgt opp i reguleringsplanens bestemmelser.

Sykkelparkering

Reguleringsplanen stiller krav om etablering av minst 2 sykkelparkeringer, og at disse skal ha overbygg.

6.8 Trafikkløsning

Kjøreadkomst og tilknytning til overordnet veinett

Boligen vil ha kjøreadkomst via Vikerveien, som er en fylkesvei. Vikerveien er en oversiktlig veistrekning med god kapasitet.

Fra Vikerveien er det en direkte avkjøring til Oksvikveien, som betjener 15 boligeiendommer, inkludert det planlagte huset innenfor planområdet. Oksvikveien er en relativt smal vei, med lav hastighet og lite trafikk. Den vurderes å ha tilstrekkelig god kapasitet til å også kunne betjene den planlagte boligen.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Langs Oksvikveien er det blandet trafikk. Det vil si at gående og kjørende deler veibanen. I henhold til Statens vegvesens håndbøker, behøves det ikke separat gangvei for myke trafikanter på strekninger med så lite trafikk. Med såpass lav trafikkbelastning og lav trafikkhastighet vurderes dette å være en forsvarlig løsning sammenlignet med hva som er ordinært for denne typen boligområder.

Felles atkomstveier og eiendomsforhold

Vikerveien er offentlig og eies av Østfold fylkeskommune. Oksvikveien eies av to private grunneiere, av eiendommene hhv. gnr./bnr. 53/2 og 53/3. Oksvikveien benyttes imidlertid av alle eiendommene som har dette som sin naturlige adkomst, og alle er tilknyttet et felles veilag, Oksvikveien veilag. Forslagsstiller har sikret seg veirett frem til eiendommen, over de to nevnte private eiendommene.

Forslagsstiller vil også ta del i veilaget, med de forpliktelsene det innebærer knyttet til ansvar for drift og vedlikehold av strekningen.

Universell utforming

Tiltaket vil omfatte en boenhet. Terrengets forutsetninger tilsier at bevegelse på- og frem til utbyggingsområdet vil være krevende for de som ikke kan gå selv. Det omsøkte tiltaket vil opparbeides i tråd med nødvendige krav til universell utforming, men det vil ikke særskilt legges til rette for høyere standard enn hva som er dekket av gjeldende lovkrav.

Når det gjelder tilkomst til friluftsområdet, så skal det legges til at dette er et naturlig skogsområde, og et viktig premiss er god terrengtilpasning og nøktern standard for bevaring av natur. Turveg TV vil derfor ikke opparbeides med universell utforming som standard.

6.9 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal

Reguleringsplanen stiller krav om tilrettelegging av uteoppholdsareal i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel. Som fremgår av bestemmelsene forutsettes det at det sikres minst 80 m² MUA, og dette skal være privat uteoppholdsareal. Balkonger, terrasser og privat hage kan medregnes som MUA.

I dette prosjektet vil uteoppholdsarealet sikres på østsiden av boligen, vendt vekk fra støykilden (Vikerveien).

Offentlige friområder

Nord for planområdet er et større sammenhengende område regulert til friluftsområde. Reguleringsplanen verken forringer eller tilsidesetter bruken av dette området. Selv om det nevnte friområdet nord for planområdet ikke er offentlig eid, er det likevel offentlig tilgjengelig for allmennheten.

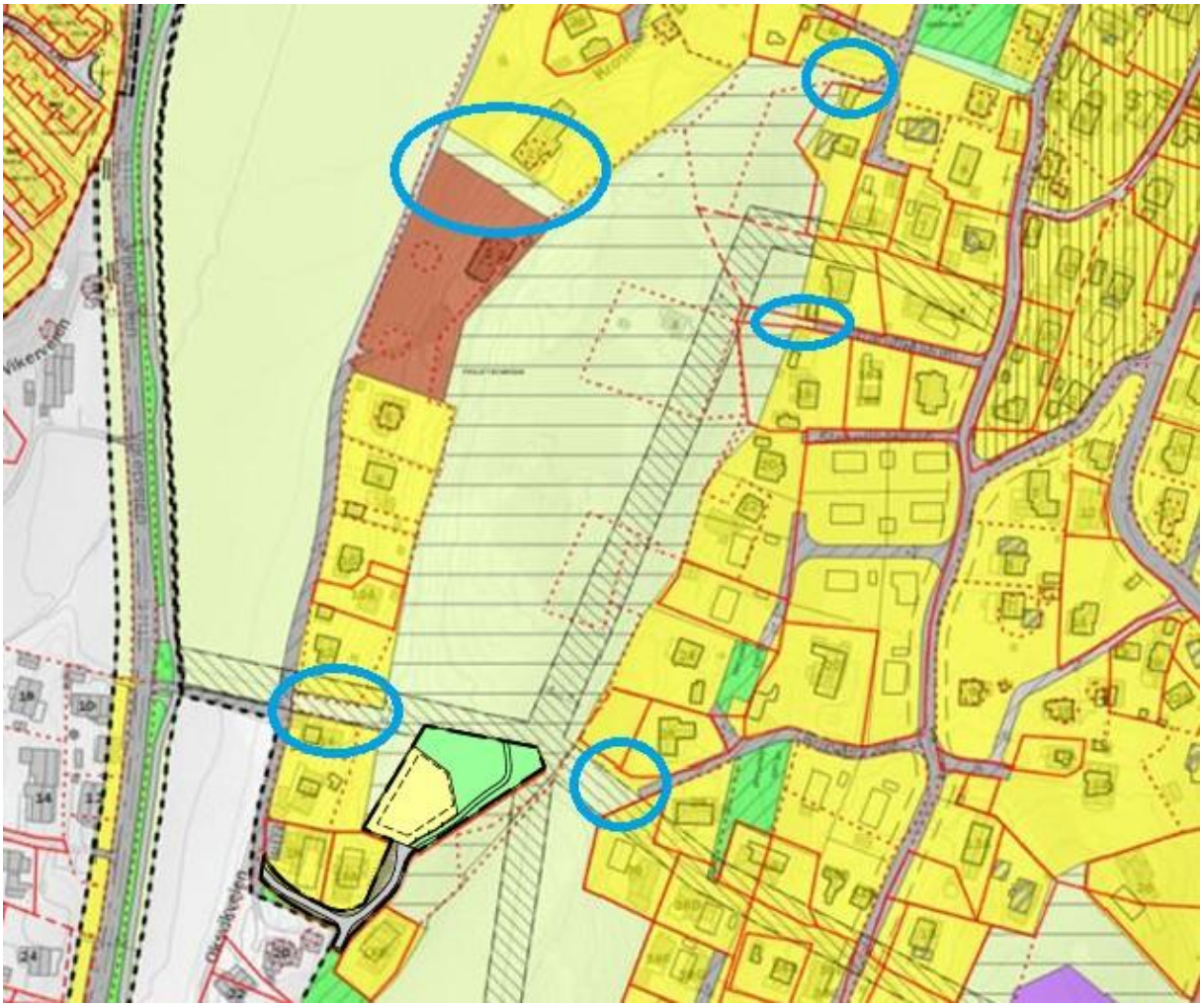
Friluftsområdet utgjør et skogsareal på en åsrygg/fjell. Området er egnet til uorganisert lek og friluftsliv. Friluftsområdets beliggenhet, omgitt av større boligområder, tilsier at det kan være et verdifullt tilbud i lokalsamfunnet. Det er ukjent i hvilken grad det faktisk blir benyttet, men ifølge flere av de nærmeste naboene er det lite benyttet (det kommer frem av et tidligere skriv fra byggesaken).

Atkomst og tilgjengelighet

Gjennom reguleringsplanen vil det sikres etablering av en allmenntilgjengelig turveg (TV) sydøst for boligtomten BF. Stien vil være skiltet, slik at brukere av stien ikke opplever at stien kommer for nær beboernes private arealer, og omvendt.

Det aktuelle friluftsområdet synes å ha tilkomst via regulerte grønne korridorer fra flere hold. Som befaring viser, er det med unntak fra korridoren i sydvest og til en viss grad den helt i nord, svært ulendt og i praksis vanskelige å benytte. Med den nye tilgangen som reguleringsplanen legger opp til i sør, sikres allmennheten en bedre tilgang totalt sett.

I figur 19 er et utklipp fra gjeldende reguleringsplan, sammen med denne reguleringsplanen, der grønne korridorer frem til friluftsområdet er fremhevet, i tillegg til løsningene som reguleringsplanen legger opp til.



Figur 19: Utdrag av gjeldende reguleringsplaner sammen med dette planforslaget. Regulerte korridorer til friområdet er fremhevet med blå sirkler.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Det aktuelle arealet er avsatt til eksisterende bebyggelse og anleggsformål og LNF i gjeldende kommuneplan. Bebyggelse og anleggsformålet gjenspeiler arealet som tidligere ble benyttet til fritidsboligen som stod på tomten. Det planlagte huset vil plasseres innenfor byggeformålet i kommuneplanen.

Arealet anvist til LNF berører den planlagte adkomstveien. Den planlagte adkomstveien samsvarer ikke med formålet i kommuneplanen. Imidlertid er det i reguleringsplanen bestemmelser gitt føringer som sikrer tilgang til friområdene nord for planområdet, slik at dette arealet er tilgjengelig for allmennheten. Etter gjennomført prosjekt vurderes allmennhetens tilgang til friområde å være bedre enn hva det var før igangsetting av prosjektet. Dette begrunnes med at tilkomsten via den opprinnelige grønne regulerte korridoren var svært bratt og med krevende fremkommelighet. Gjennom reguleringsplanen vil det sikres etablering av en egen turveitrasé (turveg TV), som også vil skiltes.

7.2 Landskap

Det planlagte huset ligger i sørenden av et markert høydedrag. Det ligger ikke på det høyeste punktet på høydedraget, men likevel med visst utsyn over omgivelsene. Basert på hvordan huset fremstår i dag, ser man at det er en tydelig indikasjon på hvordan dette vil innordne seg i terreng og landskap. Bygget vil oppføres med en etasje og en relativt beskjeden høyde. Det er ikke foretatt sprengninger ved etablering av bygget, slik at terrenget er godt ivaretatt. Som man kan se av bildene i figur 16-17, er også trærne rundt, og faktisk helt inntil boligen, bevart. Bevaring av vegetasjon er et viktig premiss for utbygger. En bevaring av vegetasjon rundt trærne vil også bidra til at huset skjules og uheldige eksponeringer begrenses. Bevaring av vegetasjon er også sikret i reguleringsplanens bestemmelser.

7.3 Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven

Vurdering av planlagte tiltak mot naturmangfoldloven §§ 8-12. Loven gir bestemmelser om bærekraftig bruk, artsforvaltning, fremmede organismer, områdevern, utvalgte naturtyper og tilgang til genetisk materiale.

> *§ 8 (kunnskapsgrunnlaget). Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

Det er ikke registrert verneverdige naturområder, naturtyper eller rødlista arter innenfor området ifølge Naturbase og Artskart. Tiltaket er hovedsakelig plassert på fjell i dagen, med ingen til svært skrinn vegetasjon. I og med at tiltaket er plassert på en allerede bebygd tomt vil det heller ikke fragmentere sammenhengende natur ytterligere. Med tanke på områdets karakter og beliggenhet midt i et etablert boligområde, anses kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig godt.

> *§ 9 (føre-var-prinsippet). Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*

Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, begrunnet i § 8.

> *§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning). En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

Se kommentarer til §§ 8-9.

> *§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver). Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

Tiltaket representerer ingen skade på naturmangfoldet, og det er sterkt fokus på å bevare vegetasjon på tomten.

> *§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder). For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

Planlagt tiltak innebærer etablering av en ordinær enebolig i tilknytning til et etablert boligområde. Med vanlig byggeteknikk representerer dette miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

7.4 Veiforhold

Langs Oksvikveien er det lite trafikk, som kun betjener boligene langs strekningen, dette utgjør 15 boenheter. Oksvikveien er relativt smal og innbyr til lav trafikkhastighet. Basert på anbefalinger fra Statens vegvesens håndbøker, er det ikke nødvendig med tilrettelegging av egen trasé for myke trafikanter langs strekningen. Dagens løsning med blandet trafikk vil derfor videreføres.

Oksvikveien er privat, og deles av to grunneiere. Tiltakshaver har innhentet skriftlig samtykke for ferdsel langs strekningen.

Fra Vikerveien er det sammenhengende gang- og sykkelvei til nærmeste skoler, Gressvik torg, Fredrikstad sentrum samt andre relevante målpunkter. Avstanden til nærmeste kollektivholdeplass, Oksvikveien, er cirka 240 meter i gangavstand fra planområdet (litt kortere hvis man går via snarveien i nordvest). Herfra går det regelmessige avganger til både Fredrikstad sentrum og Viker.

7.5 ROS – risiko og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stilles det krav til utarbeidelse av en ROS-analyse for planområdet, både i dagens og fremtidig situasjon. Analysen nedenfor viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning ved gjennomføring av planlagte tiltak.

Metoden i denne analysen er bygget på veiledningen «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen» (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2010). Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet framstilles slik:

Tabell 4. Samlet risikovurdering.

		KONSEKVENS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevende tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 5: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold.					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Ja	2	2		Fare for radon i grunnen.
Vær, vindeksponering. Er området:					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
Natur- og kulturområder:					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner.					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				

24. Park; rekreasjonsområder	Ja	2	1		Tiltaket fører til at en regulert grønn trasé til friområdet vil benyttes som adkomst til boligen.
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	3	2		Deler av boligen vil være innenfor gul støysone, som er trafikkstøy fra Vikerveien.
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet:					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/ syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold:					

48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

Tabell 6. Oppsummering.

		KONSEKVENS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig	**24**	**6**			
	3. Sannsynlig		**29**			
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

Kommentarer til uønskede hendelser ved fremtidig situasjon:

Nr. 6. Radongass: Det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret gjennom byggteknisk forskrift (TEK).

Nr. 24. Park; rekreasjonsområder: Tiltaket vil føre til at en regulert grønn forbindelse benyttes som adkomst til boligen. Den aktuelle innkjørselen KV vil imidlertid kunne benyttes som en ekstra gangadkomst til friluftsområdet, og det er regulert en egen turveitrasé som vil skiltes. Dermed kan hensynet til allmennheten anses ivaretatt.

Nr. 29. Støy og støv: trafikk: Deler av boligen berøres av gul støysone fra Vikerveien. Gul støysone innebærer at man må være litt varsom, med tanke på hvilke nye tiltak som planlegges. I

reguleringsplanen er det sikret at minst ett soverom skal vende mot stille side, i tillegg skal alt uteoppholdsareal også være på stille side. Boligen oppføres med vinduer som har ekstra støydempende effekt, for å avbøte trafikkstøyen. Oppsummert vurderes tiltaket å være godt tilpasset støysituasjonen på stedet.

7.6 Interessemotsetninger

Som beskrevet tidligere ble det opprinnelig innvilget dispensasjon fra reguleringsplanen og plankravet for oppføring av den planlagte eneboligen. Gjennom byggesaksbehandlingen ble det mottatt klage fra en nabo.

Dette førte til at Statsforvalter opphevet byggetillatelsen. Opphevingen skyldtes hovedsakelig at tiltaket lå utenfor rammene for hva som kan innvilges som dispensasjon. Vilkårene for å gi dispensasjon var derfor ikke oppfylt. Nå som tiltaket løses gjennom en detaljreguleringsplan, er saken gjenstand for en vesentlig bredere og mer grundig prosess. Dette gjelder spesielt for det som angår medvirkning.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet har totalt 6 private naboer, samt veilaget og velforeningen gitt innspill. Av disse er det ingen som motsetter seg tiltaket, eller har negative syn på planarbeidet. Derimot er det gitt flere lykkeønskninger og hyggelige kommentarer. På bakgrunn av dette er det ikke kjent at det lenger foreligger noen interessekonflikt i forbindelse med planarbeidet.

8 Vedlegg

1. Henvendelse til Rød skole, datert 25.03.2026

9 Innkomne innspill

Sammendrag av innkomne merknader ved varsel om oppstart sammen med forslagsstillers kommentarer.

Statsforvalteren, datert 20.02.2026	**Forslagsstillers kommentarer**
1. Eiendommen er forholdsvis stor, og Statsforvalter vil anbefale at arealet som reguleres til utbyggingsformål begrenses. Det gjelder kanskje særlig mot øst og sørøst. Det bør sikres at noe av naturarealet ivaretas. 2. Det bør også vurderes, uten særlige terrenginngrep, en allment tilgjengelig adkomst til resterende regulert friluftsområde i nord. I	1. Det aktuelle arealet som utvikles til boligformål er holdt nøkternt. Store deler av tomten reguleres til friluftsområde FL1-2. Boligformålets utstrekning har sammenheng med boligens plassering og tilliggende arealer, som naturlig utgjør en del av boligtomten. 2. I reguleringsplanens kart og bestemmelser er det sikret etablering av en turveg (TV) øst for boligen. Denne vil være allment tilgjengelig.

reguleringsplankartet fra 1985 kan det se ut til at det har vært en intensjon å sikre en tilgang til regulert friluftsområde fra nord og sør (og dermed også en gjennomgangsmulighet). Så langt Statsforvalter kan se av flyfoto og bilder på internett, ser korridoren i nord ut til å være tilgjengelig. En tilgjengelig adkomst må i så fall både sikres juridisk i plankart og bestemmelser, og det bør vurderes tiltak slik at adkomsten også fremstår tilgjengelig. Dette kan eksempelvis skje med skilting og skjerming mot bolighuset og privat sone. Rekkefølgebestemmelser for å sikre gjennomføring kan også være aktuelt. 3. Statsforvalter forutsetter videre at planforslaget belyser hvor stort byggevolum som foreslås tillatt og at det er virkningene av reguleringsplanforslagets ytre rammer som belyses. 4. Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet: - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) - Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024) - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)	For å stimulere til bruk og fremheve turvegens funksjon, er det stilt krav om etablering av gjerde og skilting. Øvrige turveier til friområder vil ikke bli berørt, og dette er omtalt i planbeskrivelsen. 3. I plandokumentene kommer det tydelig frem hvor stor bygningsmasse som tillates innenfor planområdet, samt hvilke rammer som gjelder for prosjektet. 4. Nevnte planretningslinjer er belyst i plandokumentene.
Østfold fylkeskommune (ØFK), datert 02.03.2026 1. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av én enebolig innenfor planområdet. Kommunen vurderer at det ikke er behov for å utarbeide en trafikkanalyse. Med bakgrunn i tiltakets begrensede påvirkning på trafikkmengde og trafikale forhold, støtter ØFK denne vurderingen. 2. I planinitiativet fremgår det at planområdet ligger om lag 250 meter fra kollektivholdeplassen Oksviken på fv. 1108 Vikerveien, hvor det er regelmessige bussavganger til blant annet Fredrikstad sentrum og Viker. Videre opplyses det at området har god tilknytning til etablerte gang- og sykkelveier. Det finnes sammenhengende gang- og sykkelveitraseer til blant annet Fredrikstad sentrum, Gressvik torg,	**Forslagsstillers kommentarer** 1-3. Innspillet fra Østfold fylkeskommune er veldig generelt, og belyser flere temaer som uansett er gjenstand for mer grundig vurdering i planbeskrivelsen. ØFK sine innspill anses med dette ivaretatt i planarbeidet.

dagligvareforretninger, Rød barneskole og Gressvik ungdomsskole. 3. Ifølge Fredrikstad kommunes kartportal er det per 23.06.2025 god skolekapasitet ved begge nevnte skoler. Det er også cirka 1,1 km til Krosnes fergeleie, som har regelmessige fergeavganger til Fredrikstad sentrum.	
Statens vegvesen (SVV), datert 02.02.2026 1. Kommunen mener det ikke er behov for støyutredning, geoteknikk eller trafikkanalyse. SVV kan støtte dette. 2. Planområdet omfatter et lite areal som i eksisterende reguleringsplan er satt av til felles gangareal. Det må vurderes om endret regulering eller justering av formålsgrenser påvirker gående trafikanter. 3. Når det gjelder trafikksikkerhet på adkomstvei vurderer kommunen at forholdene er enkle og uten behov for ekstern fagutredning. SVV ber likevel om at det kontrolleres at adkomstveien har tilfredsstillende sikt og at eventuelle terrenginngrep eller murer ikke reduserer sikt ved bruk av eksisterende felles adkomst. 4. Kommunen krever at allmennhetens tilgang til friluftsområdet bak boligen skal sikres. Gangstien kan bli brukt av flere. 5. Universell utforming og trygg ferdsel bør vurderes, jf. nasjonal gåstrategi og krav til universell utforming. 6. Tiltaket er så lite at det ikke har reell betydning for nullvekstmålet. Men planen bør likevel vise til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) og konstatere at tiltaket ikke strider mot disse. Eventuelle naturfareutredninger bes meldt inn til NVE.	**Forslagsstillers kommentarer** 2. Dagens regulerte gangareal benyttes allerede som kjøreadkomst til tre boliger. Det planlagte tiltaket fører til at ytterligere en bolig vil ha kjøreadkomst via strekningen, og dette vurderes å ha en marginal påvirkning på trafikken. Strekningen reguleres til kjøreveg (KV) i ny reguleringsplan, da dette samsvarer bedre med faktisk bruk. 3. Adkomst til planområdet, og veiens beskaffenhet, er vurdert i planbeskrivelsen. 4. Se kommentaren til Statsforvalteren. 5. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 6.8. 6. Nevnte planretningslinjer er vurdert i planbeskrivelsen. På bakgrunn av dette er det heller ingen naturutredninger som må meldes inn til NVE.

Oksvikveien veilag, datert 11.02.2026 Veilaget har gjennomført årsmøte der flere temaer ble tatt opp til behandling, blant annet oppstart av dette planarbeidet. Årsmøtet ser positivt på planarbeidet i sin helhet. Vedtektene til veilaget vil oppdateres når reguleringsplanen er godkjent.	**Forslagsstillers kommentarer** Innspillet fra veilaget er notert.
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap datert 05.02.2026 DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder: - Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter - Transport av farlig gods - Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg - Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene) Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging.	**Forslagsstillers kommentarer** Planarbeidet berører ikke DSBs ansvarsområder, og nødvendige hensyn ivaretas av Statsforvalter.
Krosnes og Oksviken velforening, datert 16.02.2026 Styret i Krosnes og Oksviken velforening avholdt styremøte den 12. februar 2026. Velforeningen stiller seg bak planinitiativet. Velforeningen ser en endring fra hytte til bolig som en naturlig forlengelse av allerede eksisterende bebyggelse. Det vil være positivt at tilkomst til Kølaberget fra sør forbedres og at det blir merket en tursti over tomten. Den «grønne lungen» mellom Oksvikveien og Krosnes har tidligere vært vanskelig tilgjengelig, noe som har ført til lite bruk.	**Forslagsstillers kommentarer** Innspillet fra velforeningen er notert.
Sissel og Dagfinn Uteng, Vikerveien 14, datert 09.02.2026 Uteng gir sin fulle støtte til Magnus og Ingrid. De gleder seg til byggestart på det unge parets vegne.	**Forslagsstillers kommentarer** Innspillet fra Uteng er notert.

Anne Marie Oxevigen, Vikerveien 4, datert 02.03.2026	**Forslagsstillers kommentarer**
Oxevigen ser det som en selvfølge at Magnus Ekholt skal få komme videre med sitt hus. Oxevigen har ingen innvendinger og ønsker de lykke til videre. De skulle ha sluppet alt det ekstra arbeidet. Velkommen som naboer hele familien.	Innspillet fra Oxevigen er notert.
Trygve Leivestad, Oksvikveien 20, datert 23.02.2026	**Forslagsstillers kommentarer**
1, Som en av de nærmeste naboene ser Leivestad positivt på dette tiltaket. Tomten ligger tett inn mot den øvrige bebyggelsen og eneboligen er også plassert i den enden av tomten som ligger mot øvrig bebyggelse og man beholder vegetasjonen i den delen som grenser inn mot det resterende friluftsområdet. Slik Leivestad ser det vil dette tiltaket derfor i liten grad ha negativ innvirkning på det resterende LNF-området. 2, Leivestad konstaterer at den påbegynte eneboligen er plassert svært diskret i terrenget og skaper derfor svært liten visuell forstyrrelse for omgivelsene. Det er også tatt hensyn til naboeiendommene ved at det blant annet er satt igjen et belte med vegetasjon som vil skjerme mot støy og innsyn for 18A. 3, Anleggelse av tursti vil forenkle tilgjengeligheten av LNF-området for de som bor i denne enden av Oksvikveien, noe Leivestad vil sette pris på. 4, Den foreslåtte omreguleringen vil også gjøre at kjøring til eiendommene 18, 18A og 18B kommer i lovlige former da disse nå kjører på det som faktisk er regulert som gangsti. Leivestad ser det derfor som langt mer hensiktsmessig å omregulere til kjørevei og som nærmeste nabo til denne gangveien har Leivestad ingen innvendinger mot omregulering.	1-3, Forslagsstiller ønsker å etterstrebe å oppnå gode kvaliteter for selve prosjektet som sådan, og med en god tilpasning til omgivelsene. Det er hyggelig at dette er registrert blant naboer. 4, Reguleringsplanen legger opp til at gangveien reguleres til kjøreveg (KV), slik at formålet samsvarer med faktisk bruk av strekningen.
Ove Johansen (ukjent adresse), datert 06.02.2026	**Forslagsstillers kommentarer**
Johansen håper Ingrid og Magnus får kommet i gang med bygging av huset som de har ventet på altfor lenge.	Innspillet fra Johansen er notert.

Åse Elisabeth Nilsen, Vikerveien 6, datert 13.02.2026	**Forslagsstillers kommentarer**
Nilsen håper så inderlig at Magnus får ferdigstilt sin enebolig i Oksvikveien 18 C. Nilsen har ingen innvendinger til byggingen. Bare positivt at eneboligen kommer opp.	Innspillet fra Nilsen er notert.
Turid og Kent Svartdal, Oksvikveien 18, datert 20.02.2026	**Forslagsstillers kommentar**
1, Svartdal er eiere av gnr./ bnr. 53/263 og har bare et spørsmål i forhold til teksten i brevet vedrørende varsel om oppstart av endring av reguleringsplan. Det står at det ikke planlegges nye tiltak på deres eiendom, men at arealet er tatt med siden det er regulert til felles gangareal i gjeldende arealplan. I siste setning står det at plangrensene «kan bli» endret i løpet av planprosessen? Hva betyr det? Er Svartdal sikret at deres eiendom ikke berøres fysisk av endringen og at ikke kommunen i fremtiden kan kreve at det blir gjort fysiske endringer i henhold til reguleringsplanen, hvis det står i den at det er «felles gangarealer». 2, Det er første gang Svartdal har hørt om at «veien» deres er «felles gangareal» og ikke en vei. Trodde kommunen hadde regulert dette til vei den gang alle de tre husene på toppen her ble bygget og solgt av Follo boligbygg som Svartdal kjøpte husene våre av. 3, Men det spiller ingen rolle for Svartdal nå, bare ikke blir overrasket av krav til endringer som koster dem penger. Svartdal er positiv til utbyggingen av huset til Magnus Ekholt og ønsker ikke å stå i veien for at planendringen blir gjennomført slik at de får fullført byggingen av huset sitt, men Svartdal må få bekreftet at ikke kommunen i ettertid vil komme med krav om endring på deres eiendom.	1, HS Arealplan har hatt telefonkontakt med Svartdal, og redegjort for forholdene som fremgår av innspillet. Det er riktig at planområdet kan bli endret underveis i planarbeidet. Arealet vil imidlertid ikke økes, men kan eventuelt innsnevres. Forslagsstiller forstår at dette kan tolkes ulikt. Deres eiendom berøres fordi en mindre del av eiendommen er utilsiktet regulert til gangareal, og det kan være aktuelt å rette opp dette til boligformål som samsvarer med dagens bruk. Reguleringsplanen fører ikke med noen endringer av praktisk betydning for Svartdal. 2, Veistrekningen er faktisk regulert til gangveg i gjeldende reguleringsplan, men dette vil endres til kjøreveg (KV) i ny plan. På den måten vil selve bruken samsvare med reguleringsplanen. 3, Reguleringsplanen vil ikke føre til utilsiktede ulemper for Svartdal.