

Til berørte myndigheter og interessegrupper

Deres ref.

Vår ref.
21003

Dato
20.06.2025

Varsel om oppstart av planarbeid. Detaljregulering for «Rådalsveien 5», Fredrikstad kommune.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 12-1 og 12-8 varsles oppstart av arbeid med detaljregulering av «Rådalsveien 5» i Fredrikstad kommune. Det varsles samtidig om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, med hjemmel i pbl § 17-4.

Nasjonal planID. vil bli 3107 1236. Forslagstiller er Saxegård Eiendom AS.

Planområdet

Planområdet ligger i nærhet til hovedveien mellom Sarpsborg og Fredrikstad (FV109). Beliggenheten gir gode kommunikasjonsmuligheter, og området er godt dekket av kollektivtransport med en reiseavstand på 6,5 km til Fredrikstad sentrum eller 9 km til Sarpsborg sentrum. Planområdet ligger i gangavstand til Dikeveien handelsområde, skoler og en rekke arbeidsplasser, og har slik sett ikke en bilbasert lokalisering.

Intensjonen med planarbeidet

Formålet med planen er å transformere et område som har blitt bruk for sag og trelastutsalg, og som i dag ligger tilnærmet brakk, ved å legge til rette for boligbygging. Deler av området er i dag ubebygde.

I planarbeidet vil det bli vurdert hvilken type boligbebyggelse som kan passe inn i ulike områder, for eksempel blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. En viktig del av planarbeidet vil være å sikre at tiltak innenfor planområdet gjøres slik at området får en god estetisk utforming og landskapstilpasning. I tillegg vil muligheten for å legge inn næringsfunksjoner i deler av området vurderes.

Mye av det ubebygde arealet vil benyttes for grønnstruktur og nærmiljøpark. Som en del av planarbeidet vil muligheten for å bygge et nytt fortau langs østsiden av Rådalsveien, fra Bergfrueveien til fylkesvei 109, vurderes. Det vil særlig legges vekt på fremkommelighet for barn- og unge og andre mye trafikanter, ikke bare til boligområdene, men også til kvartalslekeplasser og til nærmiljøpark.

Avgrensning av planområdet

Det varslede planområdet dekker om lag 47 daa, hvorav anslagsvis 38 daa vil bli framtidig boligområde med nærmiljøpark og grønnstruktur. Planområdet vil kunne bli innskrenket gjennom planprosessen.

Det varslede planområdet omfatter eiendommene: Gnr/bnr 726/99, 726/125, 726/138, 726/139, 726/140, 726/160, 733/54, 734/3 og 734/83, del av 733/71 og 733/73, del av 734/19, 734/29 og 734/67 del av 737/66, 737/84, 737/181, 737/220, 737/246, 737/275, 737/356 og 737/358.

Selve byggeområdet omfatter i all hovedsak eiendommene gnr. 734/bnr. 3 og gnr. 733/bnr. 54. I tillegg er det tatt med trafikkarealer for å sikre adkomst til området og for å vurdere framføring av fortau langs østsiden av Rådalsveien. Flere av eiendommene sydvest i området er inkludert i det varslede planområdet fordi eiendomsgrensene i området er registrert som «mindre nøyaktige» i eiendomsmatrikkelen.

Området vil få hovedadkomst direkte fra Rådalsveien. I tillegg vil det legges inn gangadkomster mot Bergfruelia og mot Rolvsøyveien. Plangrensen er formet slik at veistrukturen i område kan utbedres. Plangrensen vil innskrenkes gjennom planprosessen, og tilpasses eiendomsgrensene når disse er fastsatt.

Den varslede plangrensen overlapper delvis gjeldende reguleringsplaner i området. I områdene der planene overlappes, vil gjeldende planer erstattes av ny plan ved et planvedtak. Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

- «Vallefjellet Øst – Saxegård», planID.: 3107 237. Vedtatt 23.10.1986.
- «Vallefjellet syd» planID.: 3107 76, Vedtatt 04.02.1975.
- «FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken-Rolvsøysund», planID.: 3107 1112. Vedtatt 15.06.2023.

Se vedlegg som viser varslet plangrense.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

Tiltakene planen åpner for er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854), og vurderes ikke å utløse krav om KU:

Forskriftens § 6, «Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften»

I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i «vedlegg I» alltid konsekvensutredes i medhold av et planprogram.

Forskriftens § 8, «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»:

I henhold til forskriftens § 8 a skal reguleringsplaner som inngår i vedlegg II, vurderes etter forskriftens § 10.

Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I eller II, og det utløses derfor ikke krav om KU etter §§ 6 og 8, eller en nærmere vurdering etter forskriftens § 10.

Relevante tema som omhandler miljø og samfunn vil allikevel utdypes gjennom planarbeidet.

Innspill til ny plan for området

Varsel om oppstart av planarbeid (dette brevet) er første steg i planprosessen, og det gis anledning til å gi innspill til planarbeidet. Når et planforslag er ferdig utarbeidet fra forslagsstillers side, og fremmes for politisk behandling, overtar Fredrikstad kommune eierskapet til reguleringsplanen.



For å kartlegge interesser og hensyn som berøres av planforslaget, ønskes innspill og ideer til planarbeidet. Før et planforslag leveres inn til kommunen vil det bli arrangert et åpent møte, der det vil bli informert om planarbeidet. Befaringer, møter eller andre former for medvirkning vil gjennomføres etter behov.

Innspill til planarbeidet rettes skriftlig til jon.rongen@sgarkitekter.no eller Stenseth Grimsrud arkitekter AS, Postboks 91, 1751 Halden **innen 30.08.2025**.

Planinitiativ, vurdering av behovet for konsekvensutredning og referat fra oppstartsmøte i plansak og er tilgjengelig på kommunens nettside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/samfunn-planarbeid-medvirkning/hoeringer-og-kunngjoeringer/#section-2>

Ta gjerne kontakt for mer informasjon eller eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen SG&CO

Jon Rongen
Arealplanlegger

Vedlegg:

1. Kart som viser planområdets avgrensning, datert 20.06.2025.
2. Planinitiativ, datert 02.09.2024.
3. Referat fra oppstartsmøte, 03.04.2025.