

Sammendrag av høringsuttalelser med forslagsstillers kommentarer:

Reguleringsplan:

Halvorsrødveien B04

PlanID 1216

Fredrikstad kommune

Datert: 19.06.2025, sist revidert 12.08.2025

1. Statens vegvesen, datert 07.05.2024

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

- Arealutnyttelse
- Tilrettelegging for gående og syklende
- Universell utforming
- Støy og luftforurensning
- Parkering
- Trafikksikkerhet
- Kollektivbetjening
- Trafikkanalyse
- Kryss/avkjørsler

Generelt synes vi disse tema er godt ivaretatt i planen, men har noen merknader.

Mobilitetsplan

Vi synes mobilitetsplanen bør nevne tilbudet med gratis ferge som går mellom Ålekilene/Gressvik og Fredrikstad sentrum og Gamlebyen.

Det kan være et alternativ å ta med sykkel på ferga, selv om det nok er raskere å sykle helt fram til Fredrikstad sentrum via Floabrua.

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 foreslår vi å endre andre setning i bestemmelse 4.1 til: «Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona 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 sykkelstellet 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».

Vi ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen.

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.

2. Østfold Fylkeskommune, datert 10.06.2024

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 krysningsområdet». Dette er tatt inn i bestemmelsene på bakgrunn av anbefalinger i planforslagets trafikkvurdering, side 10. Her står det at det iht. 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 krysningspunkt 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 22.5.2024 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» iht. 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 iht. 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.
- IN- og L-tegninger må inngå i teknisk plan ettersom tilrettelagt krysning vil kreve forsterket/-intensivbelysning.
- R- eller S-tegning: Springstegning 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 iht. 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 vendehammerer 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 opparbeidete 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 trehundre meter 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 7.9.2023. Planforslaget avviker fra landbruksplanen, da det ikke er innarbeida grønt overgangsbelt (buffersone) på tjue meter 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 sjørrettbekk. 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 planlegging. 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. Søknadsskjema finnes her: Fysiske tiltak i vassdrag - Østfold fylkeskommune (ofk.no)

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.

Sammendrag

Østfold fylkeskommune ber om at våre innspill tas med i det videre planarbeid. Særlig innspill om samferdsel og renovasjonsanlegg må avklares før planforslaget godkjennes. Vi vil sterkt anbefale at hensyn til bekker og vannmiljø bearbeides. Hensynet til kommuneplanens LNF område i sydvest må også vurderes på nytt.

Østfold fylkeskommune ber om kopi av kommunens vedtak i saken med vedlegg av planens juridiske dokumenter.

Forslagsstillers kommentar:

Samferdsel

- *Innspill vedrørende bestemmelse § 5.2 er oppdatert i tråd med ØFK sitt innspill.*
- *Etter offentlig ettersyn har det vært dialog mellom forlagsstiller, Fredrikstad kommune og ØFK. Løsninger for veikrysset har blitt oppdatert i teknisk plan, plankartet og planbestemmelsene. 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 at 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.*

3. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 07.06.2024

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 byvekstavtale. 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 forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.

Vi minner om vårt brev av 30. januar 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 ivare tatt 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 i 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, og utdrag fra konsekvensutredningen er limt inn nederst i dette dokumentet. I oppsummeringen her vises det blant annet til et behov for mer areal til utbygging i Slevik. Etter offentlig ettersyn er dette 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 natur avgrensning mellom byggeområdet og matjorda. Stien er mye brukt, og dette vil ha en preventiv effektiv mot eventuell privatisering mot jorden.*

4. Eldrerådet, datert 28.05.2024

Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

- *Universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.*

5. Bane NOR, datert 23.05.2024

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar:

- *Innspill tas til orientering.*

6. Mattilsynet, datert 05.06.2024

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.*

7. Norges vassdrag og energidirektorat, 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.

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 til geotekniker:
«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».

8. Råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 27.05.2024

Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

- Universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggt teknisk forskrift.

9. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 30.04.2024

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 tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Forslagsstillers kommentar:

- Reguleringsplanen og de planlagte tiltakene berører ikke DSB sine ansvarsområder.

10. Einar Fjeld, Halvorsrødveien 85, datert 19.06.2024

Innspillet ble mottatt etter høringsfristen, men tas likevel med i det videre arbeidet.

Fjeld har problemer med å lese av kartet hvor mye avstanden er mellom tegnet vei 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. Ville det vært samme oppsett 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 enighet, alternativt vil han innhente bistand fra advokat.

Forslagsstillers kommentar:

- Plassering av veien er som kjent et resultat av dialogen 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.

11. Advokatfirmaet Bjørge Skaaraas 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. Førre 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 støytiltak som blir nødvendig er ikke utredet i planarbeidet. Krav om at Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) blir ivarettatt, er imidlertid tatt med i reguleringsbestemmelse 2 f).
- Eiendommen 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 mv. 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 trafikksikkerheten 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 trafikksikkerhet å flytte adkomsten nordover, slik Fjeld foreslår. Hensynet til trafikksikkerheten 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 kostnads- besparende for utbygger ettersom lokale støytiltak ikke vil bli nødvendig.

Hensynet til en fornuftig og estetisk veiløsning:

- Hensynet til en fornuftig og estetisk veiløsning, at adkomstveien flyttes lenger nordover. Det vil utvilsomt 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, en ved Fjeld sin eiendom og via dagens traktorvei. En forutsetning for å få lov til å benytte eiendommen 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 pga. 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 støysonen, 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 alternativet 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 trafiksikkerheten 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.*

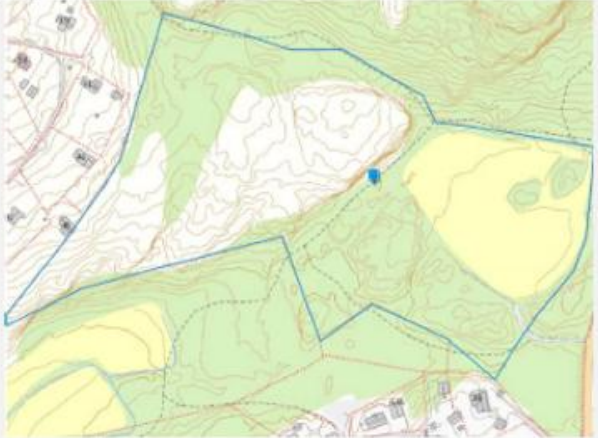
Hensynet til å redusere støyplager for eksisterende boliger:

- *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».

Utdrag fra konsekvensutredning ved rullering av kommuneplanen i 2019/2020

17-7665 GU 16 DNR: 55 Gnr/bnr: 64/7 (Slevik). Dagens formål: LNF Foreslått formål: Boligformål Arealstørrelse: 61,5 daa Forslagsstiller: Salutaris Eiendom AS Beskrivelse: Grunneier ønsker at teigen som ligger mellom Halvorsrødveien og Kirkeberget omdisponeres fra LNF- til boligformål. Det er tenkt 80-100 boenheter i form av småhusbebyggelse/større og mindre eneboliger, samt hus organisert rundt små tun.	
--	--

Tema	Konsekvens (verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlaget), usikkerheter
Kulturminner og kulturmiljø		Automatisk fredet kulturminne på tomt i nord.
Naturmangfold		Ingen registreringer innenfor området.
Friluftsliv		Nordre del av tomt har verdi som viktig friluftsområde.
Landskap		Kommer ikke i konflikt.
Byliv		
Forurensing		Bidrar ikke i vesentlig grad til økt forurensing.
Sikring av jordressurser, jordvern		Berører fulldyrka jord i øst.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger		Kan bruke eksisterende vei, men må utarbeide avkjørsler. Usentralt og lav kollektivdekning.
Beredskap og ulykkesrisiko		
Mulige trusler som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Ingen informasjon om flom ved bekk. Lite erosjon på fulldyrka jord.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Området ligger utenfor gul og rød sone (støykart). Støykrav må uansett ivaretas i reguleringsplan.
Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett		Nærhet til gang-/sykkelvei.
Barn og unges oppvekstvilkår		Noe kapasitet på ungdomsskole, ledig kapasitet på barneskole.
Kriminalitetsforebygging		

Samlet vurdering og eventuelle alternativer:

Det er behov for noe mer areal til utbygging ved Slevik lokalsenter. Dette er et område som egner seg, men det vil legges inn en grønn buffersone mellom eksisterende hytteområde, rundt automatisk fredet kulturminne og vil ikke berøre den dyrkede marken. I tillegg legges gnr./bnr. 64/4 inn som byggeområde. Det legges inn krav om tett-lav bebyggelse som type bebyggelse.

Konklusjon:

Innspillet tas delvis til følge.