



Saksnr.: 2020/52815
Dokumentnr.: 19
Løpenr.: 85391/2023
Klassering: LEIEGATA

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	18.09.2025	84/25

Forslag til detaljregulering for Leiegata - nasjonal arealplanID 3107 1202 Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til detaljregulering for Leiegata, nasjonal arealplanID 3107 1202, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

1. Forslag til detaljregulering for Leiegata, nasjonal arealplanID 3107 1202, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift
Fredrikstad 22.09.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Jonny Iversen
 direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag

Den foreslåtte detaljreguleringsplanen har som hovedformål å legge til rette etablering av en ny gang- og sykkelvei langs Leiegata i Fredrikstad kommune. Total strekning for gang/sykkelvei fra Lisleby stasjon til fylkesvei 109 er på omtrent 1000 meter, og er i planen lokalisert på nordsiden av kjørefelt i Leiegata. Planen legger også til rette for etablering av fortau på sydsiden av Leiegata fra krysset Leiegata/Lislebyveien frem til krysset Leiegata/Rosenlund.

Hensikten er å forbedre trafiksikkerheten langs Leiegata, samt sikre sammenhengende gang- og sykkelinfrastruktur på strekningen. Planen tar sikte på å skape trygge og effektive gang- og sykkelveier og fortau, samt å forbedre tilkoblingen til eksisterende infrastruktur.

Fredrikstad kommune er forslagsstiller, og Norconsult Norge AS er plankonsulent.

Planprosessen har inkludert involvering av berørte parter, offentlige instanser og ulike organisasjoner. Den tar hensyn til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, klima- og energiplanlegging, samt barn og unges interesser i planleggingen. Planen legger til rette for miljøvennlig transport, klimamål og barn og unges behov i planleggingen.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og støtter opp om målene om økt sykling, gangtrafikk og kollektivtransport.

Eksisterende forhold, inkludert beliggenhet, trafikkforhold, teknisk infrastruktur, landskap og naturverdier, samt nærings- og kulturminner, er vurdert i planen.

Hovedpunktene og konsekvensene av planforslaget inkluderer også endringer i veisenterlinje, stenging og etablering av avkjørsler, justering av eksisterende hekker, forbedring av trafikkforhold, teknisk infrastruktur, fokus på barn- og unges interesser, naturmangfold, forurensning og avfallshåndtering, samt vurdering av grunnforhold og risiko- og sårbarhetsvurdering.

Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Oversiktskart
- 2 Reguleringsplankart 1-6, datert 14.05.2025
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 23.04.2025
- 4 Planbeskrivelse, datert 23.06.2025
- 5 Dokumentliste, 23.06.2025
- 6 Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 19.05.2025
- 7 Oppsummering av innspill ved varsel om oppstart med plankonsulentens kommentarer, sist revidert 28.04.2025
- 8 Områdestabilitetsvurdering datert 03.09.2021, revidert 14.01.2025
- 9 Overvannsplan, datert 04.06.2021
- 10 Tegninger - B001 (datert 24.04.2024), C001-C003 (datert 22.05.2024), F001 (datert 22.12.2023)
- 11 Tegninger belysning og kabler IN101-IN103, datert 22.12.2023
- 12 Tegninger grunnnerverv W001-W003, datert 28.06.2024
- 13 Tabell grunnnerverv, datert 21.06.2024
- 14 Notat fra befarig 27.05.2021

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i arkivsak 2020/52815.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Store deler av strekningen mellom fylkesvei 109 Rolvsøyveien og Lisleby stasjon har ikke tilfredsstillende trafikk sikre anlegg for myke trafikanter. Tidligere forsøk på å øke trafikk sikkerheten ved etablering av sjikaner og opphøyd gangfelt har ikke resultert i gode nok løsninger. Planforslaget følger opp målsetning om å legge til rette for trafikk sikre fremkomstmuligheter for syklende og gående for strekningen fylkesvei 109 Rolvsøyveien til Lisleby stasjon.

Overordnet planstatus

Reguleringsplanen følger opp og er i samsvar med kommuneplanens arealdel i Fredrikstad kommune, der traseen er markert som en fremtidig gang- og sykkelvei, og er en del av et mer sammenhengende trafikkikkert nett for gående og syklende.

Gjeldende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Lislebyveien fra Leiegt. til Kirkeveien – planID 90

Regulerer Lislebyveien med tilhørende veganlegg fra Leiegata i sør til Gamle kirkevei i nord.

Reguleringsplan for Rosenlund – planID 206

Planen regulerer et område på Lisleby til bolig, næring og allmennyttig formål (kirke), med tilhørende veg og fortau. Planforslaget til Leiegata omregulerer her fortau langs Leiegata til annen veggrunn.

Reguleringsplan for Kilevold – planID 258

Regulerer del av boligfelt nord for Leiegata. Planen regulerer ikke boligtomter inntil Leiegata, men har adkomst fra Leiegata.

Reguleringsplan for Rv. 109, Rolvsøyveien – planID 301

Planen regulerer Fv. 109 med samferdselsformål for vei, rundkjøring, gang- og sykkelvei samt nødvendige støyskjermer. Planforslaget for Leiegata avviker noe fra gjeldende plan.

Reguleringsplan for Nøkleby Senter – planID 442

Planen er i stor grad erstattet av planID 1038. Planen for Nøkleby senter gjelder fortsatt for en kort del av Leiegata hvor den er regulert med kjørebane og fortau, samt innsnevring/sjikaner som trafikkregulerende tiltak.

Detaljregulering for Omregulering av Nøkleby skole – planID 1038

Planen regulerer Nøkleby skole. Her reguleres tosidig fortau, med sjikaner og kantstopp for buss. Det reguleres også areal til skole, varelevering, renovasjonsløsning idrettsanlegg med videre. Planforslaget for Leiegata legger opp til noen omdisponeringer av arealformål i forbindelse med etablering av sammenhengende gang- og sykkelvei langs nordsiden av Leiegata, samt fjerning av sjikanene i veien.

Detaljregulering for Fagerlitunet – planID 1102

Planen regulerer del av boligfelt nord for Nøkleby skole, med lekeplasser og veganlegg. Planen overlapper med planforslaget for Leiegata i påkoblingen mellom Leiegata og Nøklestadveien. Planforslaget legger opp til mindre omdisponeringer av areal langs Leiegata.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet er lokalisert i et boligområde på Lisleby, omtrent 2,5 km nord for Fredrikstad sentrum. Leiegata går forbi Nøkleby skole og knytter sammen Rolvsøyveien, Lisleby sentrum og Lisleby stasjon. Området strekker seg omtrent 1000 meter fra fylkesvei 109 Rolvsøyveien i vest til jernbanetraseen i øst.

Det er flere nærhetstjenester som butikker, skole, barnehage og idrettsanlegg i nærområdet.

Leiegata har fortau på ulike sider langs veien. Det er bygninger og hekker langs gang- og sykkelveien. Trafikkbelastningen er relativt høy, med en årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 2500, og 2% tungtrafikk. Det er trafikk sikkerhetstiltak som fartsreducerende innsnevring og opphøyde gangfelt på deler av strekningen. På strekningen er det blitt registrert 13

trafikkulykker hos NVDB fra 2003 - 2017. Samtlige ulykker er kategorisert som lettere skader innenfor sykkel-, motorsykkel- og bilulykker.

Det er finnes noe infrastruktur for fiber. Planområdet er utenfor fjernvarmekonsesjonsområdet. Overvannshåndtering skjer gjennom grøfter og sluk, og det er et eksisterende VA-anlegg med både felles- og separerte ledninger.

Det er registreringer av ulike arter, både livskraftige og rødlistede, i området. Noen fremmede arter er også registrert.

Det er flere næringsvirksomheter i området, hovedsakelig rettet mot servering og handel. Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet, men SEFRAK-bygninger finnes i nærheten.

Beskrivelse av planforslaget og virkninger av planforslaget

Dette er en oppsummering av hovedpunktene og konsekvensene som beskrives i avsnitt 6 og 7 i planbeskrivelsen.

Hovedgrep:

- Flytte senterlinjen for veien noe mot sør.
- Noen avkjørsler stenges og noen avkjørsler endres.
- Eksisterende hekker rives og reetableres.
- Sølundsveien stenges lengst i øst, der det også er tilrettelagt for busstopp.
- Adkomst til Leiegata fra Ole Hansens vei og Konditorveien stenges.
- Kryss strammes opp.
- Gateoppstramming.

Arealbeslag:

- Utvidelse av vei, gang-/sykkelvei og fortau krever erverv av arealer.
- Permanent og midlertidig erverv. Før erverv må eiendomsgrenser fastsettes da det er usikre eiendomsgrenser for de fleste eiendommene.
- Formålsgrensen mellom boligtomter og veiformål endres.

Trafikkforhold:

- Redusert antall avkjørsler langs Leiegata.
- Eksisterende avkjørsler justeres i tråd med ny vei.
- Sølunds vei, Ole Hansens vei og Konditorveien vei blir stengt for inn-/utkjøring til Leiegata.
- Ombygging av veier og kryss.
- Fokus på trafiksikkerhet for både biler og myke trafikanter.
- Fjerning av parkeringsplasser ved innkjøringen til Rosenlund.
- Frisiktsoner sikres.

Teknisk infrastruktur:

- Kabling legges i bakken samtidig med veiutbygging.
- Lysmaster langs veien og intensivbelysning ved gangoverganger.
- Behov for ytterligere trekkerør til annen infrastruktur, som blant annet fiber vil bli vurdert ved anleggsgjennomføring.

Barn- og unges interesser:

- Økt trafiksikkerhet for barn og unge med egen gang- og sykkelvei.
- Økt fremkommelighet til leke- og uteområder.
- Trygg skolevei med god belysning og fokus på trafiksikkerhet.

Naturmiljø:

- Vurdering etter naturmangfoldloven indikerer begrenset påvirkning.
- Krav om håndtering av masser med fremmede arter.
- Registrering og bevaring av trær, involvering av treforvalter.

Forurensning og avfallshåndtering:

- Mulig forurensning grunn, krav om undersøkelser før gravearbeider.
- Sortering og riktig håndtering av bygningsavfall.
- Avklaring av vann- og avløpsløsninger i detaljprosjektering.

Grunnforhold:

- Områdestabilitetsvurdering utført, planlagte tiltak prosjekteres i tråd med regelverk.

Risiko- og sårbarhetsvurdering:

- Fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering utført, ingen behov for risikoanalyser.
- Mulig forurensning grunn er ivarettatt i planforslaget med bestemmelser.
- Fremmede arter skal ivaretas jf. bestemmer til planforslaget.
- Det er utarbeidet en geoteknisk rapport og det konkluderes med at områdestabilitet ikke blir påvirket av tiltaket.

Konsekvenser for næringsinteresser:

- Det forventes ingen negative konsekvenser for næringsinteresser.

Konsekvenser for naboer:

- Regulering av adkomst og frisisone for naboer.
- Felling av trær etter vurdering.
- Ingen forventet økning/endring i støybelastning fra dette tiltaket da det i hovedsak tilrettelegges for gang- og sykkelvei samt fortau.
- Flere av boligeiendommene langs med Leiegata inngår i planområdet da det er behov for midlertidige anleggsområder og for erverv av areal til selve veganlegget.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble sendt ut varsel om oppstart til berørte parter, offentlige instanser, grupper og organisasjoner i januar 2021. Dette ble kunngjort gjennom annonser i Fredrikstad Blad og på kommunens hjemmeside. En oppsummering av innspillene med plankonsulentens kommentarer er vedlagt saken.

I løpet av prosessen er det også avholdt et nabomøte hvor alle berørte grunneiere ble invitert. Dette møtet fant sted på Nøkleby skole i juni 2022. I tillegg har møter blitt gjennomført med ulike interessenter, med ledelsen ved Nøkleby skole og med kollektivselskapet (buss). Disse møtene har bidratt til en mer omfattende dialog og avklaringer om planens ulike aspekter.

Relevante bestemmelser

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

Konsekvenser for sosial bærekraft

Bedre forhold for gående og syklende kan invitere til at flere benytter sykkel og gange i stedet for bil. Dette kan medvirke til at flere møtes og på den måten bidra positivt til sosial bærekraft.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Planforslaget regulerer offentlige arealer som skal overdras til kommunen (grunnerverv) og arealer som i dag eies av kommunen. Dette er arealer som foreslås regulert med offentlig eierform. Kommunen skal stå for byggetiltakene, som vil medføre byggekostnader og kostnader til grunnerverv. Offentlige anlegg vil også medføre økte vedlikeholdskostnader for kommunen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget vil bidra til bedre trafiksikker fremkommelighet til skoler og barnehager i området. Økt trafiksikkerhet bør gi færre trafikkulykker noe som har innvirkning på økonomisk bærekraft for samfunnet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Gjennom bestemmelser ivaretas forholdet til fremmede arter. Naturmangfoldet blir ellers i liten grad berørt. Ivaretagelse av fremmede arter vil ha en positiv virkning på miljømessig bærekraft.

Planen legger opp til å koble gang-/sykkelveg til eksisterende infrastruktur av samme type. Dette kan bidra til at flere velger sykkel og gange for å nå ulike målpunkt.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for etablering av utvidet anlegg for gående og syklende langs Leiegata. Dette er i tråd med uttrykt mål i plan for hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg. Leiegata er i dag en mye brukt skoleveg. Tiltaket vil kunne bidra til å bedre trafikkforholdene i området for myke trafikanter. Dette kan føre til økt bruk av sykkel og ferdsel til fots, og kan medføre at biltrafikken i området reduseres.

Planforslaget virker gjennomarbeidet og begrunnet, og innkomne merknader ved planoppstart er svart ut. Kommunedirektøren vil understreke at langs hele nordsiden av Leiegata er det for det meste usikre eiendomsgrenser. Hvor stort arealbeslag som vil foretas for den enkelte grunneier vil derfor ikke kunne fastslås før det er foretatt en oppmåling av eiendomsgrensene.

Konsekvenser av planforslaget

For å oppnå tilstrekkelig trafiksikkerhet er det nødvendig å stenge flere avkjørsler til Leiegata og endre avkjøringsmønster. Kommunedirektøren er av den oppfatning at foreslåtte løsninger er hensiktsmessige for å kunne oppnå tilstrekkelig trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Det er ikke avdekket risiko- og sårbarhetsområder som ikke kan ivaretas ved gjennomføring av planen. Kommunedirektøren anser det totale risikobildet som forbedret ut fra en sammenligning med dagens situasjon.

Forholdet til FNs bærekraftsmål

Tilrettelegging for sykkel og gange kan fremme flere av FNs bærekraftsmål:



Tiltak som reduserer trafikkulykker og fremmer fysisk aktivitet (sykling og gange) bidrar direkte til bedre folkehelse og færre skader. Trafikksikkerhet er ikke bare et transportmål, men også et folkehelse- og klimamål.

Tryggere gang- og sykkelveier gir mer bevegelse, reduserer personskader og fremmer psykisk helse ved å skape trygge møteplasser.

Bedre infrastruktur for myke trafikanter gjør områder mer inkluderende, trygge og bærekraftige. Det gir bedre sammenheng i transportsystemet og reduserer bilavhengighet.

Når flere velger å gå eller sykle fremfor å kjøre bil, reduseres klimagassutslippene.

Tiltak som separering av overvann og avløp reduserer forurensning til sjø, og bevaring av trær og grøntområder styrker biologisk mangfold.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven § 7 fastsetter at lovens prinsipper i § 8-12 skal legges til grunn ved alle beslutninger som berører naturmangfold. Kommunedirektøren anser at forholdet til naturmangfoldloven er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i plandokumentene.

Samråd og medvirkningsprosess

Ved oppstart av planarbeidet ble det utsendt noen kart som nok ga grunn for usikkerhet. I ettertid har planforlagstiller ryddet opp i det ved å foreta en mer omfattende medvirkning enn hva lovens minstekrav stiller. Merknader til oppstarten er svart ut slik at det er mulig å se hvordan innspill er ivaretatt i planforslaget. Kommunedirektøren mener ut fra dette at medvirkningen er ivaretatt på en god måte.

Alternative løsninger

Planforslaget sendes ikke på høring og legges ikke ut til offentlig ettersyn.

Konklusjon

Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.