



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oppstartsmøte regulering - referat

Oksvikveien 18 C gnr/bnr 53/60



Referatets innhold

1. [Generelle opplysninger](#)
2. [Kort presentasjon av planen](#)
3. [Tidligere vedtak i saken](#)
4. [Planavgrensning](#)
5. [Eiendomsforhold](#)
6. [Eksisterende arealbruk innenfor planområdet](#)
7. [Omkringliggende bebyggelse og landskap](#)
8. [Overordnede føringer](#)
 - 8.1 Planstatus
 - 8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer
 - 8.3 Rapporter og veiledere
9. [Avklaring av konsekvensutredning](#)
10. [Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering](#)
11. [Åpenhet og medvirkning](#)
12. [Samarbeid og koordinering](#)
13. [Oppstartsmøte - avklaringer og drøfting](#)
14. [Gjennomføring](#)
15. [Oppsummering](#)
16. [Komplett planforslag - innhold og materiell](#)
17. [Fremdrift](#)
18. [Gebyr](#)
19. [Bekreftelser](#)



1. Generelle opplysninger

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn):		
Plantype:		
☐	Områdereguleringsplan	
☒	Detaljreguleringsplan	
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 53/60, 53/3		
Plankonsulent: HS arealplan AS		
Adresse:		
Postadresse: Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy		
Besøksadresse: Storgata 3, 1607 Fredrikstad		
E-post: hs@hsarealplan.no		
Tlf: 41676496		
Forslagsstiller: Magnus Ekholt		
Fakturaadresse:		
Nasjonal planID:	3107 1241	
Kommunens saksbehandler: Emilie Jenssen		
Tlf: +4769305564		
E-post: emjens@fredrikstad.kommune.no		
Møtested: Fredrikstad rådhus		Møtedato: 16.01.2026
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Magnus Ekholt og Ingrid Tangvik		
Fra plankonsulent: Håvard Skaaden		
Fra kommunen: Emilie Jenssen, Ivar A. Grønli og Andrea D. Hareide		
Referent: Andrea D. Hareide		
Dato for godkjent referat: 27.01.2026		
Godkjent av:		



2. Kort presentasjon av prosjekt

Fredrikstad kommune har gitt dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplanen for å tillate bygging av enebolig på gnr/bnr 53/60. Byggetillatelsen er påklaget av naboer og opphevet av statsforvalter to ganger. Statsforvalter mener plan- og bygningslovens vilkår for dispensasjon ikke er oppfylt.

Oppføring av enebolig er igangsatt, men byggeprosjektet er foreløpig stilt i bero.

Hensikten med planarbeidet er å foreta endring av gjeldende reguleringsplan slik at den gir grunnlag for å godkjenne og slutføre omsøkte byggetiltak.

Se planinitiativ for en mer omfattende beskrivelse av prosjektet.

3. Tidligere vedtak i saken

Er det gjort tidligere vedtak (politisk behandling av planinitiativ, byggesak, temaplan etc.) i saken?

Ja: ☒

Nei: ☐

Fredrikstad kommune har gitt dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplanen for å tillate bygging av enebolig på gnr/bnr 53/60. Byggetillatelsen er påklaget av naboer og opphevet av statsforvalter to ganger. Statsforvalter mener plan- og bygningslovens vilkår for dispensasjon ikke er oppfylt.

Det ble foretatt en prosessledende beslutning i planutvalget den 18.12.2025. Vedtaket fra behandlingen er gjengitt nedenfor. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 stemmer (AP 2, H 2, FrP 3, INP 2) mot 2 stemmer (Bym 1, R 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Anja Rolf (Bym).

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Planutvalget stiller seg bak hoveddrammene 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.

4. Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning:



Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen.

Som et resultat av planutarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning.

Kommunens foreløpige kommentar til ønsket planavgrensning:

Avgrensningen er i tråd med dialog mellom kommunen og forslagsstiller. Avgrensningen går noe inn på naboeiendommen grunnet regulert veiformål/formålsgranse.

Det ble reist spørsmål om den regulerte parkeringsplassen bør ryddes opp i forbindelse med omreguleringen, da alle boenheter har egne parkeringsplasser og garasje. Arealet fremstår i dag som en skråning med vegetasjon. Planfaglig vurderes dette som relevant, men området ligger utenfor planavgrensningen, og en eventuell oppfølging vil kreve utvidelse av planområdet. Det ble besluttet å la forholdet ligge og beholde dagens planavgrensning.

5. Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

- ☐ Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.
- ☐ Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv:

- ☒ Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv: Det er tinglyst rett til adkomstveg over eiendom gnr/bnr 53/3 frem til gnr/bnr 53/60

- ☐ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

6. Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Det har tidligere vært oppført fritidsbolig med sentral plassering på eiendommen. I forbindelse med vedtak om rammetillatelse har fritidsboligen blitt revet, og arbeidet med oppføring av ny enebolig, samt opparbeidelse av adkomstveg blitt igangsatt.



7. Omkringliggende bebyggelse og landskap

Planområdet ligger i tilknytning til et etablert eneboligområde, og det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet. Det er registrert flere hule eiketrær øst for planområdet, men disse vil ikke bli berørt av nye tiltak.

8. Overordnede føringer

8.1 Planstatus

Regional planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Fylkesplan for Østfold	
☐ Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
☐ Andre fylkesdelplaner, se Østfold Fylkeskommune sine nettsider	

Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Kommuneplanens arealdel 2023-2035	Eiendommen er delvis avsatt til bebyggelse og anlegg, og delvis avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel.
☐ Kommuneplanens samfunnsdel	
☐ Kommunedelplan for klima og energi	
☐ Kommunedelplan for kultur	
☐ Kommunedelplan for landbruk	
☐ Sykkelhovedplan for Fredrikstad	
☐ Trafikksikkerhetsplan	
☐ Overvannsrammeplan	
☒ Kommunedelplan for naturmangfold	
☐ Kommunedelplan for Aktive Liv	

Reguleringsplaner og annen planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

--	--



☒ Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Krosnes, plan-ID 213, vedtatt 10.07.1985 I gjeldende reguleringsplan er eiendommen avsatt til friluftsområde. Den nordre delen av eiendommen omfattes av fareområde for høyspent.
☐ Tilliggende reguleringsplaner	
☐ Andre planer/vedtak	
☐ Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	

8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer

Merk aktuelle planretningslinjer

Kommentar

☒ 2025 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	
☐ 2021 Statlige planretningslinjer for strandsonen	
☐ 2024 Statlige planretningslinjer for klima og energi	
☐ 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	

8.3 Rapporter og veiledere

Lokale rapporter og veiledere

Merk aktuelle rapporter og veiledere

Kommentar

☐ Gågatereglement	
☐ Lokalsamfunnsrapporter	
☐ Veinorm for Fredrikstad kommune	
☐ Renovasjonsveileder	
☐ Brannteknisk veileder	



Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

9. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Kommentar

☐ Tiltaket krever konsekvensutredning	
☒ Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	

10. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Allmennhetens tilgang til friluftsområdet bak boligen skal sikres. Gangsti på eiendommens sydøstre side skal opparbeides og utformes på en måte som gjør den tydelig tilgjengelig for publikum.

Øvrige aktuelle planfaglige temaer ivaretas i den videre planprosessen.

Åpenhet og medvirkning

Medvirkning skjer gjennom den formelle planprosessen ved varsel om oppstart, samt høring og offentlig ettersyn i henhold plan- og bygningslovens bestemmelser.

11. Samarbeid og koordinering

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid mellom plankonsulent og kommunen før endelig planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.

Møter avholdes etter behov.

12. Oppstartsmøte – avklaringer og drøfting

Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

Fremstilling av planmaterialet

Kommunen presiserte at det ikke er behov for mer omfattende dokumentasjon enn nødvendig. Mal for planbeskrivelse skal følges, men det må underveis vurderes hva som er relevant. Arbeidet må holdes innenfor forholdsmessige rammer, med fokus på beslutningsrelevante forhold.

Det var enighet om at det ikke er behov for bred involvering i planutarbeidelsen. Innhenting av støykonsulenter, geoteknikere o.l. vurderes som for omfattende i denne sammenheng, da det ikke foreligger forhold som må avklares.

Det legges opp til dialog i etterkant av varsling, når alle innspill foreligger. Det ble avtalt å gjennomføre en forventningsavklaring før utarbeidelsen av planforslaget, slik at partene er omforent om videre prosess.



Kommunen informerte videre om at vurderinger gjort i byggesaken, herunder beslutninger, tillatelser og historikk, må komme tydelig frem i planforslaget.

Kommunen redegjorde for videre prosess, behandlingstid og tidsestimat, samt hva man kan forvente i det videre løpet.

Drøfting og avklaringer gjort i oppstartsmøte:

Det ble avklart at planavgrensningen er i tråd med tidligere dialog mellom kommunen og forslagsstiller, og at den regulerte parkeringsplassen utenfor planområdet ikke tas med videre, da dette vil kreve utvidelse av planområdet.

Kommunen presiserte at planmaterialet skal holdes innenfor forholdsmessige rammer, med fokus på beslutningsrelevante forhold. Mal for planbeskrivelse skal følges, men det skal vurderes underveis hva som er relevant å utrede.

Det var enighet om at det ikke er behov for bred involvering eller innhenting av eksterne fagrapporter som støy- og geoteknikk i denne saken, da det ikke foreligger forhold som må avklares.

Det ble avtalt å ha dialog i etterkant av varsling, når alle innspill foreligger, samt å gjennomføre en forventningsavklaring før utarbeidelse av planforslaget.

Kommunen understreket at vurderinger, beslutninger, tillatelser og historikk fra byggesaken må komme tydelig frem i planforslaget. Videre redegjorde kommunen for prosess, behandlingstid og forventet fremdrift.

Kommunen informerte også om at gebyrregulativet vil bli drøftet internt, da ordinære satser vurderes som uforholdsmessige i denne ekstraordinære plansaken.

Oppsummerende spørsmål

Er forslagsstiller kjent med kommuneplanens bestemmelser?

- ☒ Ja
☐ Nei

Er det kjente avvik mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (formål, høyder, uteoppholdsareal, nærmiljøpark, parkering etc.)?

- ☒ Ja
☐ Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

Boligen ligger innenfor bebyggelse og anlegg, men deler av adkomstvei berører LNF-områder

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer innenfor eller utenfor planområdet?

- ☐ Ja
☒ Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

- ☐ Ja
☒ Nei, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå.



13. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av følgende:

Utbyggingsavtale

Merknader

☐ Kommunaltekniske anlegg		
☐ Grønn infrastruktur		
☐ Annen infrastruktur		

14. Oppsummering

Er det uavklarte spørsmål mellom forslagsstiller og kommunen etter drøfting? ☐ Ja ☒ Nei

Eventuelle uavklarte spørsmål:

Oppstart av planarbeidet:

☒ Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
☐ Kommunen anbefaler <i>ikke</i> oppstart av reguleringsarbeidet

Oppstart av utbyggingsavtale

☒ Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17
--

Leveranser før varsel om oppstart:

Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.

Plankonsulent oversender senest 1 uke før varslingsbrev:

- Dato for planlagt kunngjøring i avisen
- SOSI-fil av varslingsområdet
- Varslingsbrev (i PDF- eller Word format)
- Varslingsliste (i PDF- eller Word format)
- Varslingsannonse (i PDF- eller Word format)

15. Komplette planforslag – innhold og materiell

For et komplett planforslag skal planbeskrivelse og planbestemmelser utformes etter [departementets maler](#). Plankart skal utformes i henhold til [kart- og planforskriften](#).

Plankart	Plankart i målestokk 1:1000 (.pdf-fil). Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. PDF-fila må være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk.
----------	---



	<u>Plankart i gjeldende SOSI-versjon</u> . Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. <u>Rapportfiler fra SOSI-kontroll</u> (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- eller Word-format.
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning på PDF- eller Word-format ROS-analyse
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner
Varslingsmateriale	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
Dokumentasjon: samråds- og medvirkningsprosess	
Liste over merknader med plankonsulents kommentar	Liste over merknader til varsel om oppstart Liste over merknader til høring og offentlig ettersyn
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget	
Annet materiale – foreløpig vurdering. Merk aktuelt materiale. Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	☐ Mobilitetsplan ☐ Trafikkanalyse ☐ Sol- og skyggestudier ☐ Renovasjonsteknisk plan ☐ Utomhusplan ☐ Geoteknisk vurdering ☐ Grunnforurensing ☐ Støyutredning ☐ Luftutredning Annet:

Informasjon – Grunnkart og matrikelopplysninger

Digitalt grunnkart: Grunnkart og plankart bestilles via Geomatikk-avdelingen, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard.



Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere: Henvendelse til Geomatikk-avdelingen. Gnr/bnr må oppgis for de eiendommer det ønskes opplysninger om.

16. Fremdrift

<i>Tidspunkt</i>	
Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling (måned, år):	Q1 2026
Dialogmøte før oversendelse av komplett planforslag (Q1-Q4, år)	Avtales fortløpende etter varsling
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen (Q1-Q4, år):	Avtales fortløpende

17. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Kommunen informerte om at gebyrregulativet vil bli drøftet internt, da ordinære satser vurderes som uforholdsmessige i denne sammenheng, ettersom dette er en ekstraordinær plansak.

18. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Planforslaget utarbeides av fagkyndige.