

Til berørte myndigheter og naboer

## **VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR DETALJREGULERINGSPLAN:**

### **OKSVIKVEIEN 18 C DETALJREGULERINGSPLAN**

**Fredrikstad kommune  
(PLANID 1241)**

*Datert: 30.01.2026*

#### **Varsling**

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved om oppstart av planarbeid for Oksvikveien 18 c detaljreguleringsplan. Forslagsstiller er Magnus Ekholt og HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av frittliggende småhusbebyggelse (en enebolig) og adkomst på eiendommene gnr/bnr 53/3 og 53/263.

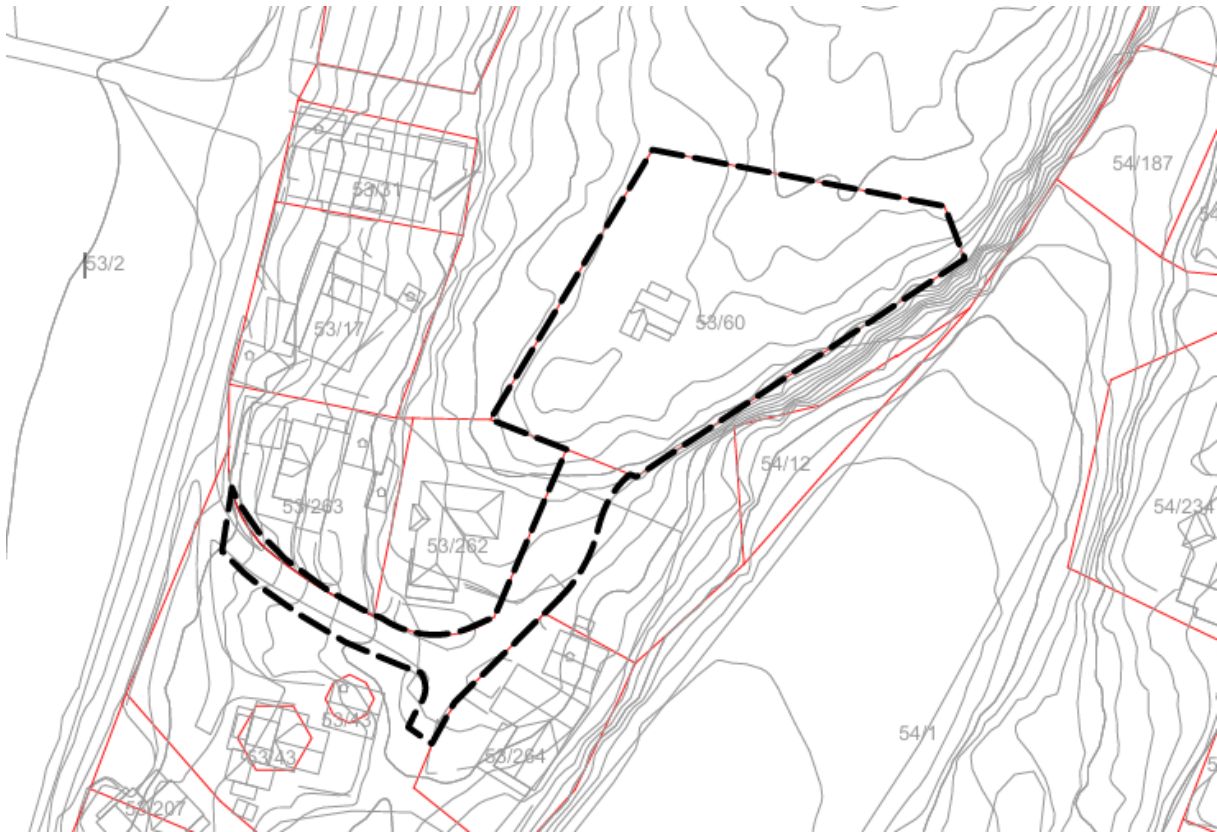
#### **Beliggenhet og planområde**

Planområdet er ved Krosnes, sydvest for Fredrikstad sentrum. Avstanden til Fredrikstad sentrum (med utgangspunkt i Torvbyen) er cirka 7 km i kjøreavstand.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Fredrikstad, fremhevet med rød sirkel.

I figur 2 vises planområdet. Plangrensen omfatter selve eiendommen der den nye boligen planlegges oppført, samt adkomstveien og tilstøtende arealer for grøft. Eiendommen gnr/bnr 53/263 berøres også med et lite areal (cirka 17m<sup>2</sup>). Det planlegges ikke nye tiltak på denne eiendommen, men arealet er tatt med siden det er regulert til «felles gangareal» i gjeldende reguleringsplan. Gjennom planarbeidet vil det ikke legges opp til endringer i dagens adkomst. Plangrensen kan bli endret i løpet av planprosessen.



Figur 2: Forslag til plangrense er fremhevet med sort stiplet linje. Planområdet er cirka 2,8 daa.

## Vurdering av behovet for konsekvensutredning (KU)

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagte tiltak utløser krav om konsekvensutredning (KU), iht. Forskrift om konsekvensutredninger (2017-07-01). Det legges til grunn at planlagte tiltak ikke utløser krav om KU, dette er vurdert i et eget notat som ligger vedlagt varslingsbrevet.

## Dagens arealbruk

På eiendommen gnr/bnr 53/60 har det tidligere vært en fritidsbolig. I dag er eiendommen bebygd med en påbegynt enebolig, adkomst og parkering. Utover dette utgjør store deler av eiendommen naturlig terreng og vegetasjon.

Omgivelsene domineres av frittliggende småhusbebyggelse på egne tomter, landbruksarealer, vegetasjon og synlig fjell. Planområdet nås via Oksvikveien.

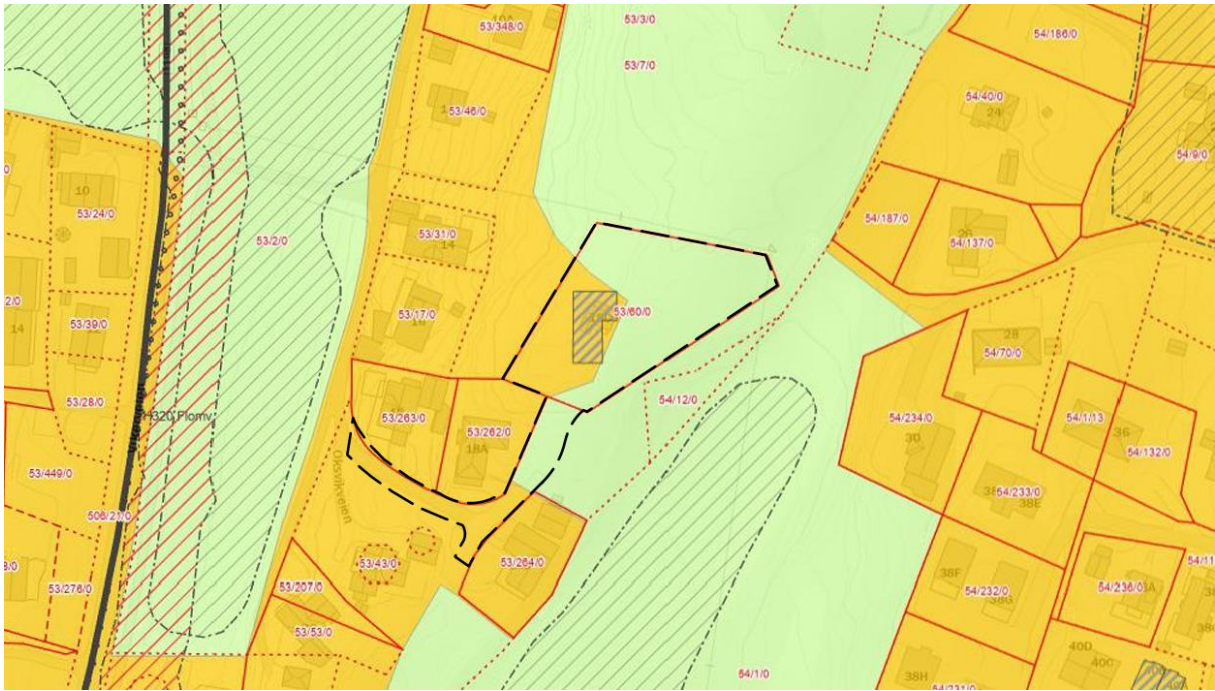
## Planlagt arealbruk

Gjennom planarbeidet ønskes det lagt til rette for å ferdigstille den påbegynte eneboligen innenfor planområdet. Aktuelt hovedformål vil være frittliggende småhusbebyggelse.

## Plansituasjon

### Kommuneplanens arealdel

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



Figur 3: Utdrag av kommuneplanens arealdel sammen med plangrensen.

## Reguleringsplan

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Krosnes (planID 113). Dette er en reguleringsplan fra 1985 som anviser et større område som friluftsområde, som eiendommen inngår i. Adkomsten frem til området er regulert til felles gangareal. 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. Den nordre delen av planområdet er berørt av trase for høyspent.



Figur 4: Plangrensen sammen med gjeldende reguleringsplan.

**Merknader**

Eventuelle merknader til planarbeidet kan innen **01.03.2026** rettes til HS Arealplan AS. Dette kan sendes via Altinn, brevpost eller e-post.

- [hs@hsarealplan.no](mailto:hs@hsarealplan.no)
- Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy

Med vennlig hilsen



Håvard Skaaden

41676496

*Daglig leder/arealplanlegger*