

Planinitiativ for regulerings sak: **OKSVIKVEIEN 18 C** **DETALJREGULERINGSPLAN**

Datert 03.07.2025, revidert 21.10.2025

Hensikten med planinitiativet er å gi kortfattet informasjon om planlagte tiltak.

HS Arealplan AS er engasjert av Magnus Ekholt for å gjennomføre en planendring for en del av gjeldende detaljreguleringsplan for Krosnes (planID 113).

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av en enebolig innenfor planområdet. Det aktuelle tiltaket vil gjennomføres på eiendommen gnr/bnr 53/60 og adkomst vil være på gnr/bnr 53/3. Tiltakshaver har sikret veirett over sistnevnte eiendom.

1. Bakgrunn

1.1 Beliggenhet og kvaliteter ved planområdet

På eiendommen gnr/bnr 53/60 har det tidligere vært en fritidsbolig, som ble oppført på 1960-tallet. Fritidsboligen hadde en sentral plassering på tomten, og den ønskes erstattet av ny enebolig.



Figur 1: Planområdet er 2,7 daa. stort.

Planområdet ligger i tilknytning til boligområdene Oksviken og Krosnes. Planområdet ligger cirka 250 meter fra kollektivholdeplassen Oksviken. Kollektivholdeplassen betjenes av rutene 10, 188 og 189. Herfra går det regelmessige avganger til blant annet Fredrikstad sentrum og Viken. Fra planområdet er det god tilknytning til etablerte gang- og sykkelveier. Det er sammenhengende gang- og sykkelveitraseer til blant annet Fredrikstad sentrum, Gressvik torg, dagligvareforretninger, Rød barneskole og Gressvik ungdomsskole. I henhold til Fredrikstad kommunes kartportal er det per 23.06.2025 god skolekapasitet ved begge nevnte skoler. Det er cirka 1,1 km til Krosnes fergeleie. Herfra går det regelmessig fergeavganger til Fredrikstad sentrum. Å reise med fergen er gratis, dette er derfor et lavterskeltilbud som mange velger å benytte.



Figur 2: Planområdets beliggenhet i Fredrikstad, fremhevet med rød sirkel.

For utvikling av nye boliger, forutsettes det at dette er forenelig med gjeldende retningslinjer og føringer som gjelder for lokalisering av nye boliger. Dette gjelder spesielt Statlige planretningslinjer og arealbruk og mobilitet og kommuneplanens arealdel, som skal ivareta dette.

Planområdet ligger i tilknytning til etablert eneboligbebyggelse og byggefelt, og det planlagte tiltaket vil representere en fornuftig videreutvikling av dette. Med utgangspunkt i alle de kvalitetene som kan knyttes til området, vurderes det planlagte tiltaket å være i tråd med nevnte planretningslinjer og kommuneplanen, samt å videreutvikle eksisterende bebygde områder med god tilgjengelighet til nødvendige funksjoner.

I henhold til tilgjengelig kartdatabaser er det ikke kjente naturverdier innenfor planområdet. Det er noen eiketrær øst for planområdet, men de berøres ikke av de nye tiltakene. Utover dette er det ikke naturverdier med behov for vern innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er heller ikke registrert kulturminner, og planområdet berøres heller ikke noe registrert kulturmiljø jfr. kommunens kartportal.



Figur 3: Kartframstilling av registrert naturverdier i området, hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal. De grønne markørene øst for planområdet symboliserer store gamle trær. Plasseringen til den nye eneboligen er vist med blå farge.

Det aktuelle området er regulert til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan. Det er imidlertid ikke anvist med hverken hensynssone friluftsliv eller som et statlig sikra friluftsområde, selv om området er kartlagt (MD). Ut fra tilgjengelig informasjon, er det heller ikke kjent at området benyttes til lek og opphold i særlig grad. Dette er også bekreftet i et eget brev fra naboer. Det kan samtidig legges til at siden den aktuelle tomten har vært en fritidsboligeiendom i mange år, har det omsøkte arealet vært benyttet til private formål lenge før området ble regulert til friluftsområde.

1.2 Historikk

Fredrikstad kommune har tidligere gitt nødvendige tillatelser for oppføring av ny enebolig på tomten. Forslagsstiller har på bakgrunn av dette igangsatt arbeidene med oppføring av den omsøkte eneboligen, og disse arbeidene har kommet ganske langt. I neste figur vises et bilde tatt i juni 2025.



Figur 4: Bilde av påbegynt enebolig, sett fra syd. Som man kan se, har tiltakshaver valgt å beholde vegetasjonen rundt huset.

Som følge av en mottatt klage, måtte søknaden tas til ny behandling, og da i politisk utvalg. Planutvalget har den 27.02.2025 valgt å opprettholde kommunens positive vedtak og byggetillatelse. Normal prosedyre sier at neste steg er endelig behandling av Statsforvalterens juridiske avdeling. Statsforvalteren valgte imidlertid å ta klagen til følge, og opphevet kommunens tidligere vedtak. På bakgrunn av dette er det nødvendig med en endring av plangrunnlaget. Forholdet til gjeldende planer er nærmere beskrevet i neste kapittel.

1.3 Gjeldende planer

Det aktuelle arealet er anvist som bebyggelse og anlegg og LNF-tiltak for stedbundet næring (videre omtalt som LNF) i gjeldende kommuneplan. Arealet har vært anvist til byggeformål helt tilbake til kommuneplanen som gjaldt i 1997, og muligens enda lenger. Planområdet berører ingen hensynssoner. Kommuneplanen har supplerende krav som angår blant annet krav til uteoppholdsareal og parkering.



Figur 5: planområdet sammen med kommuneplanens arealdel. Omriset av eneboligen vises med grå farge.

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. Det samlede regulerede friluftsområdet utgjør cirka 45 daa., og den planlagte boligtomten (boligformål) berører cirka 1 daa. Det tilsvarer cirka 3 % av det totale friluftsområdet. 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 6: Gjeldende reguleringsplan for Krosnes, sammen med planområdet.

2. Planlagte tiltak

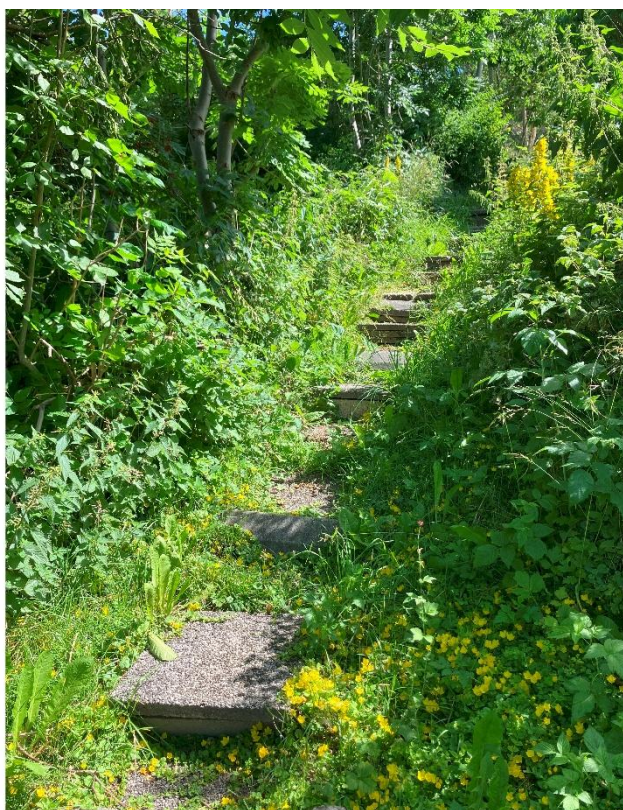
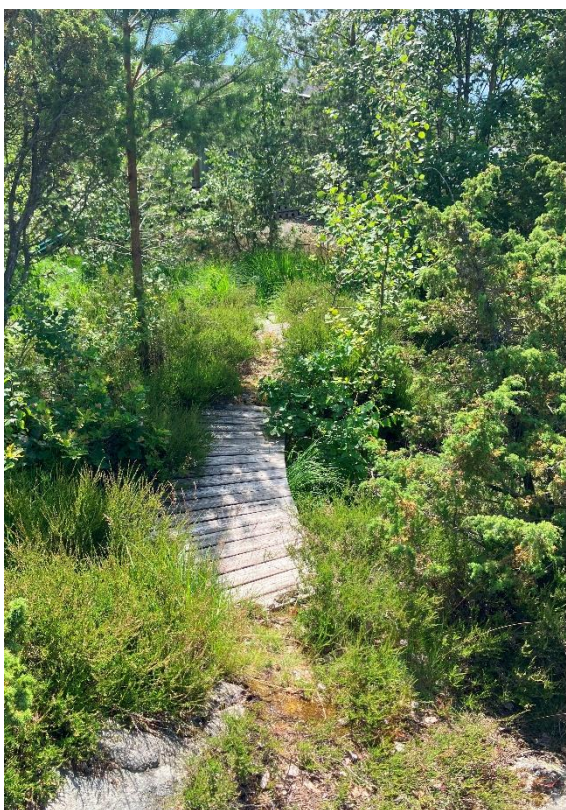
Gjennom planarbeidet ønskes det lagt til rette for ferdigstilling av en ny enebolig med tilhørende adkomst og parkering. Boligen vil være innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.

Den nye eneboligen er prosjektert med et bruksareal på 130m². Det har alle funksjoner på ett plan, og er plassert nøymsomt i terrenget uten behov for sprengningsarbeid. Eksisterende vegetasjon bevares, og boligen ligger derfor naturlig skjermet av furu og andre trær. Se bilder i figur 4 og 7.



Figur 7: Bilde som viser påbegynt hus (tatt 30.06.2025). Som man kan se, bidrar eksisterende vegetasjon til å skjerme huset.

Skogsområdet nord for planområdet har eneste tilkomst via etablert trapp nordøst for det nye huset, mellom Oksvikveien 12 og 14. Dette var opprinnelig adkomsten til den tidligere fritidsboligen. Se figur 8.



Figur 8: Bilder som viser etablert tilkomst til den tidligere hytta og skogsområdet.

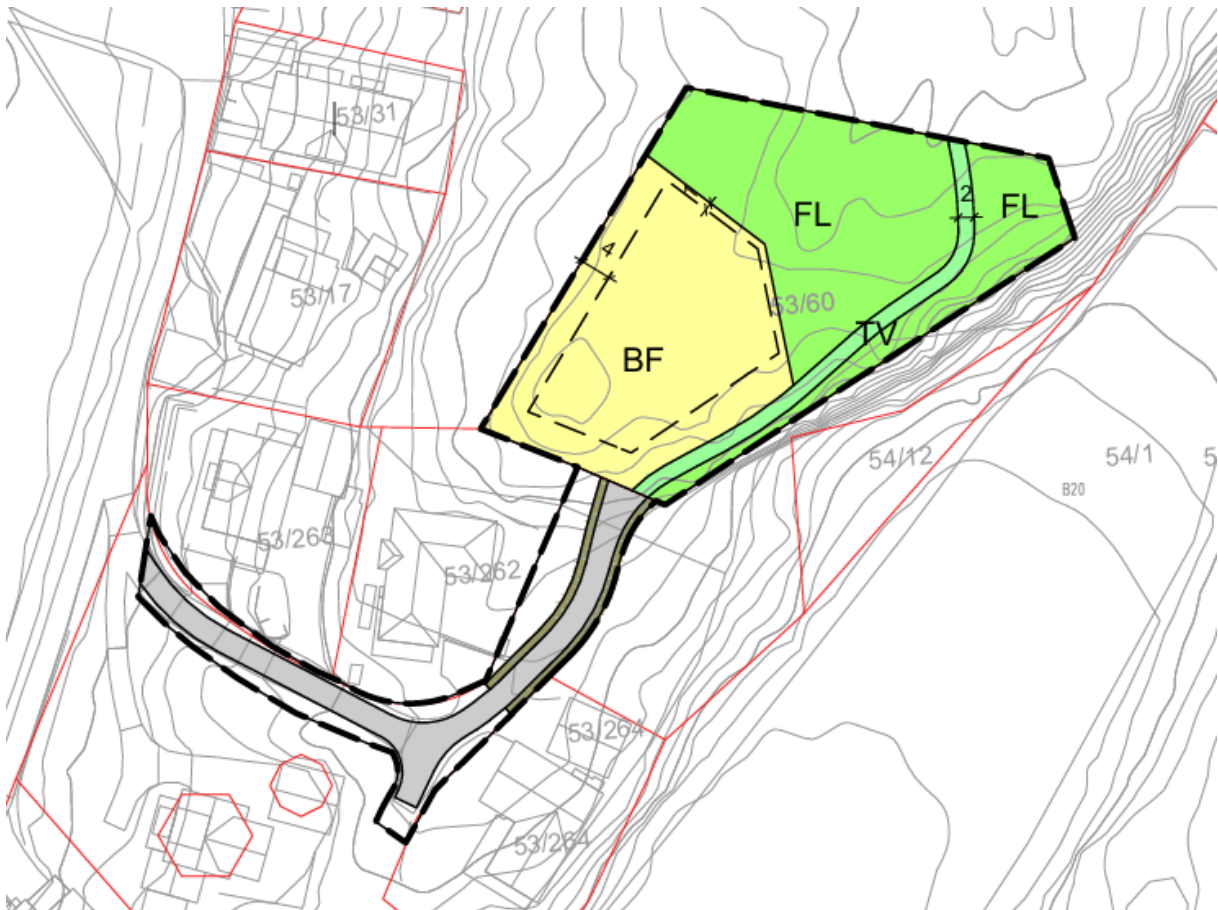
HS arealplan

Som en del av planarbeidet vil det i tillegg sikres og tilrettelegges for allment tilgjengelig gangsti langs eiendommens syddøstside. Gangstien vil lede nordover til det regulerte friluftsområdet. Boligen vil få redusert glassareal mot sør for å hensynta adkomsten via tomten. Brukere av turstiene vil kunne ferdes uten å føle at de går gjennom en privat hage, ettersom naturlig terreng og vegetasjon gir god skjerming. Dette grepet vil bidra til at friluftsområdet oppnår en bedre tilgjengelighet enn tidligere.

I de to påfølgende figurene vises utomhusplan og et foreløpig utkast til plankart.



Figur 9: Situasjonsplan som viser fremtidige planer for tomten. Dette følger planinitiativet i en mer lesbar målestokk (NÆR Arkitektur AS).



Figur 10: Foreløpig utkast til plankart. Det kan bli gjort mindre endringer underveis i planarbeidet (HS Arealplan AS).

Eneboligen er innenfor formålet BF, mens resten av arealene innenfor gnr/bnr 53/60 foreslås regulert til henholdsvis friluftsmål (FL) og turvei (TV). I tillegg vil det reguleres adkomstvei og grøft.

Som man kan se av figur 10, er det en del av den etablerte adkomstveien tatt med i planområdet. Dette begrunnes med at dette er regulert til gangvei (se figur 6). Å legge til rette for at dette blir en kjørevei, vil være til stor fordel for tilgrensende naboer som også har sin adkomst via strekningen.

3. Vurdering av plantype

Et sentralt vurderingstema i den innledende fasen av planarbeidet har vært hvorvidt arbeidet kan gjennomføres som en forenklet planendring etter plan- og bygningsloven § 12-14, eller som en ordinær detaljreguleringsplanprosess.

Forutsetninger og nødvendige hensyn for at et planarbeid kan gjennomføres som en forenklet planendring er:

«Når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Forslagsstiller vurderte opprinnelig at planarbeidet kunne gjennomføres som en forenklet planendring, blant annet fordi tiltaket ikke anses å komme i konflikt med verdifulle naturverdier eller friluftsliv. I tillegg vurderes det at planendringen ikke påvirker hoveddrammene i den gjeldende reguleringsplanen.

Imidlertid har sektormyndighetene en annen oppfatning, og i dialog med Fredrikstad kommune er det avklart at planarbeidet likevel bør gjennomføres som en ordinær detaljregulering, da det er usikkert om vilkårene for en forenklet planendring er tilstrekkelig oppfylt. På bakgrunn av dette er konklusjonen at planarbeidet vil gjennomføres som en ordinær detaljreguleringsplan, men med mindre omfattende planbeskrivelse og planmateriale, tilpasset det relativt beskjedne tiltaket.

4. Oppsummering og avslutning

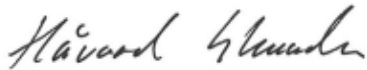
Planlagte tiltak innebærer omdisponering/bruksendring av tomt fra fritidsbolig til helårsbolig. Eiendommen har en beliggenhet som gjør den egnet til formålet, med tanke på tilgjengeligheten til nødvendige målpunkt og servicetilbud. Planområdet har god tilgang til kollektivtransport og gang- og sykkelveier.

Den delen av tomten som skal bebygges med ny enebolig er anvist med byggeformål i kommuneplanen. Tomten har vært benyttet til private formål siden 1960-tallet. Det vil sikres fremføring av sti forbi den planlagte boligen, denne vil være åpen for allmennheten.

Planendringen vil gjennomføres som en ordinær detaljreguleringsplan. Som en del av dokumentasjonen vil det gjennomføres en egen risiko- og sårbarhetsanalyse for å avdekke eventuelle risiko- og faremomenter.

VEDLEGG: Situasjonsplan, datert 17.10.2025, NÆR Arkitektur AS

Med vennlig hilsen



Arealplanlegger

41676496

hs@hsarealplan.no

Storgata 3, 1607 Fredrikstad