FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/21207
Dokumentnr.: 33
Løpenr.: 272841/2026
Klassering: Oksvikveien 18C

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.10.2026	103/26

Forslag til detaljregulering for Oksvikveien 18 C - Høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til detaljregulering av Oksvikveien 18 C, arealplanID 1241, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Planutvalgets vedtak 08.10.2026:

1. Forslag til detaljregulering av Oksvikveien 18 C, arealplanID 1241, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Planutvalgets behandling:

Votering:
Kommunedirektørs innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 13.10.2026

Rett utskrift

Elin Engum Segerblad
utvalgssekretær

Utskrift til: Ina Augusta Flesjø Stormoen, saksbehandler
Per-Erik Torp, direktør samfunn og byutvikling

Sammendrag
Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å erstatte tidligere oppført fritidsbolig på eiendom gnr/bnr 53/60, med ny enebolig.

Fredrikstad kommune har gitt dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan 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 sluttføre omsøkte byggetiltak.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 delvis avsatt til bebyggelse og anlegg, og delvis avsatt til landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF). I gjeldende reguleringsplan for Krosnes er planområdet avsatt til friluftsområde.

Utover å legge til rette for omsøkte enebolig, sikrer planforslaget allmennhetens tilgang til friluftsområdet bak boligen, ved at det opparbeides en turveg på eiendommens sørøstre side som gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Planforslaget er utarbeidet av HS Arealplan AS på vegne av forslagsstiller Magnus Ekholt.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Plankart, datert 24.04.26, revidert 09.09.26
3 Bestemmelser, datert 24.04.26, revidert 09.09.26
4 Planbeskrivelse, datert 24.04.26, revidert 09.09.26
5 KU-notat, datert 15.10.25

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2025/21207.

Saksopplysninger
Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å erstatte tidligere oppført fritidsbolig på eiendom gnr/bnr 53/60 med ny enebolig.

Fredrikstad kommune har gitt dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan 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 sluttføre omsøkte byggetiltak.

Planforslaget er utarbeidet av HS Arealplan AS på vegne av forslagsstiller Magnus Ekholt.

<u>Overordnet planstatus</u>
Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

- Eiendommen er delvis avsatt til bebyggelse og anlegg, og delvis avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan for Krosnes, arealplanID 213:
- I gjeldende reguleringsplan er eiendommen avsatt til friluftsområde.
- Den nordre delen av eiendommen omfattes av fareområde for høyspent.

Historikk
På eiendom gnr/bnr 53/60 har det tidligere vært oppført fritidsbolig, og det er søkt om å erstatte denne med ny enebolig. Tiltakshaver for eiendommen gnr/bnr 53/60 fikk den 07.03.2024 innvilget rammetillatelse med dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny bolig.

Vedtaket ble påklaget, og Statsforvalter opphevet kommunens vedtak. Kommunen ga deretter tiltakshaver anledning til å sende inn ny søknad for å imøtekomme forholdene Statsforvalteren hadde påpekt. Denne søknaden ble innvilget, men vedtaket ble på nytt påklaget og deretter opphevet av Statsforvalter.

Tiltakshaver har anmodet Statsforvalteren om å omgjøre vedtaket om opphevelse, men anmodningen ble ikke tatt til følge. Statsforvalter påpekte at dersom kommunen ønsker at tiltaket skal kunne gjennomføres, kan reguleringsplanen endres slik at planen åpner for oppføring av bolig, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Dette danner bakgrunnen for planforslaget.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet ligger på Krosnes på Gressvik, omtrent åtte kilometer fra Fredrikstad sentrum, og øst for fylkesveg 1108. 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.

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.

Beskrivelse av planforslaget
Hovedintensjonen med planarbeidet er å tilrettelegge for å ferdigstille den påbegynte eneboligen med tilhørende anlegg innenfor planområdet. Boligen er på om lag 130 kvadratmeter og er utformet med alle primærfunksjoner på ett plan. Ved utformingen er det lagt vekt på skånsom terrengtilpasning, lav takhøyde og arkitektonisk tilpasning til landskap og omgivelser.

Som en del av prosjektet er det også lagt vekt på å tilrettelegge for allmennhetens ferdsel gjennom planområdet. Dette vil løses ved at det opparbeides en turveg øst for den nye boligen. Denne vil være adskilt fra den private delen av boligen og dens utearealer ved gjerde, hekk eller lignende, samt være skiltet slik at den fremstår inviterende for bruk av allmennheten.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035, kapittel 16.2 «Parkeringsplasser for bil», stiller krav om minimum én og maks to biloppstillingsplasser per boenhet for frittliggende småhusbebyggelse utenfor byområdet. Kravet er ivaretatt gjennom reguleringsplanens bestemmelser.

Reguleringsformål i planforslaget:

Boligbebyggelse B1-2

Arealene B1-2 inngår som deler av tomtene gnr/bnr 53/263 og 53/262, og planen legger ikke opp til nye tiltak innenfor disse eiendommene. Hensikten med B1-2 er å stadfeste eksisterende bruk av området og rette opp i gjeldende reguleringsplan, der B1-2 erstatter areal regulert til samferdselsanlegg.

Frittliggende småhusbebyggelse BF
Innenfor BF kan det oppføres en frittliggende enebolig med tilhørende anlegg. Det skal sikres etablering av parkeringsplasser og uteoppholdsareal i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Langs TV (turveg) sørøst i BF skal det etableres fysisk avgrensing (gjerde, hekk eller lignende) mellom TV og BF.

Annen veggrunn grøntareal AVG1-2
AVG1-2 kan benyttes til nødvendige tiltak knyttet til grøfter, oppbygging av veiareal med mer, og tillates overkjørbar for adkomst til tilstøtende boliger.

Kjøreveg KV
KV skal være adkomstvei til den nye boligen innenfor BF, samt tilgrensende boliger langs strekningen. Reguleringsplanen stiller ikke krav til nye tiltak langs strekningen.

Friluftsformål FL1-2
FL skal være et friluftsområde som kan benyttes av allmennheten. Det tillates ikke tiltak eller bruk som er i strid med formålet.

Turveg TV
TV skal opparbeides som en nøktern, terrengtilpasset turveg med grus eller tilsvarende materiale og knytte seg til det etablerte stinettverket nordvest for planområdet. Turvegen skal gi adkomst til friluftsområdet FL1-2 og friluftsområdet nord for planområdet, være inviterende for allmennheten og suppleres med nødvendige skilt og avgrensende gjerder der dette er hensiktsmessig.

Støysone H220
Tilfredsstillende uteoppholdsareal (MUA) sikres på stille side og utenfor gul støysone. I tillegg forutsettes det at minst ett soverom er eksponert mot stille side.

Faresone høyspenningsanlegg inkl. kabler H370
Innenfor faresonen H370 tillates det ikke nye tiltak. Unntak gjelder tynning av vegetasjon av hensyn til kabeltrasé og nødvendig vedlikehold av eksisterende høyspentanlegg.

Friluftsliv H530
Innenfor H530 skal hensynet til allment friluftsliv ha tyngst prioritet. Det tillates ikke gjennomført tiltak som begrenser dette eller virker privatiserende.

<u>Konsekvenser av planforslaget</u>
Planforslaget legger til rette for ferdigstillelse av en påbegynt enebolig på eiendommen gnr/bnr 53/60. Eiendommen har tidligere vært bebygd med fritidsbolig, og planforslaget innebærer at arealet reguleres til boligformål i stedet for dagens formål som friluftsområde i gjeldende reguleringsplan.

Som del av planforslaget sikres allmennhetens tilgang til friluftsområdene nord for planområdet gjennom regulering av turveg og tilhørende bestemmelser om tilrettelegging, skilting og skjerming. Planforslaget legger ikke opp til nye tiltak innenfor de omkringliggende boligeiendommene eller vesentlige endringer i eksisterende trafikksystem.

Planforslaget vurderes å ha begrensede konsekvenser for omgivelsene, da tiltaket gjelder én boenhet i tilknytning til et eksisterende boligområde og på en eiendom som tidligere har vært bebygd.

Risiko – og sårbarhetsanalyse
Det er gjennomført en ROS-analyse i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget. Det ble registrert tre potensielle hendelser.

Radongass:
Det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret gjennom byggeteknisk forskrift.

Park; rekreasjonsområder:
Tiltaket vil føre til at en regulert grønn forbindelse benyttes som adkomst til boligen. Den aktuelle innkjørselen KV vil imidlertid kunne benyttes som en ekstra gangadkomst til friluftsområdet, og det er regulert en egen turveitrase som vil skiltes.

Støy og støv; trafikk
Deler av den planlagte boligen berøres av gul støysone fra Vikerveien. Gul støysone innebærer at man må være varsom med tanke på hvilke nye tiltak som planlegges. I reguleringsplanens bestemmelser er det sikret at minst ett soverom skal ha vindu som ikke berøres av gul støysone (H220). I tillegg skal uteoppholdsareal lokaliseres utenfor gul støysone (H220).

Samråd og medvirkningsprosess
Oppstart av planarbeidet ble varslet og kunngjort i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Det ble sendt varsel om oppstart 31.01.2026 til naboer, gjenboere, grunneiere og berørte myndigheter. Det kom inn 13 merknader fra offentlige myndigheter, veilag, velforening og private. Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsens kapittel 9.

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
Ikke relevant utover det som framgår av byggetillatelse.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
   Ikke relevant utover det som fremgår av byggetillatelse.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
   Ikke relevant utover det som fremgår av byggetillatelse.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant utover det som framgår av byggetillatelse.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant i dette stadiet av planarbeidet.

Vurdering

Endring fra friluftsformål til boligformål
Eiendommen er avsatt til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan, men deler av arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Planforslaget innebærer derfor en endring av gjeldende reguleringsformål.

Eiendommen er i dag klassifisert som en fritidseiendom, men ligger innenfor et godt etablert boligområde og er omkranset av eksisterende boligbebyggelse. Fritidseiendommen vurderes derfor som lite hensiktsmessig og noe fremmed i denne konteksten. En omregulering til boligformål vurderes å være mer i samsvar med omkringliggende arealbruk og den overordnede arealstrukturen i området.

Utforming og terrengtilpasning
Den planlagte eneboligen er prosjektert med et bruksareal på om lag 130 kvadratmeter, og er utformet med alle primærfunksjoner på ett plan. Bygget er plassert slik at det følger eksisterende terreng, og tiltaket innebærer derfor ikke behov for sprengningsarbeid eller større terrenginngrep. Dette bidrar til en skånsom tilpasning til landskapet og reduserer tiltakets visuelle og fysiske påvirkning.

Boligen er videre plassert slik at eksisterende vegetasjon i hovedsak kan bevares. Områdets naturlige trevegetasjon, bestående blant annet av furu, gir eiendommen en naturlig avskjerming og bidrar til at bygget i liten grad vil fremstå som dominerende i omgivelsene. Den foreslåtte utformingen og terrengtilpasningen vurderes samlet sett å være godt gjennomarbeidet og i tråd med prinsipper for skånsom landskapstilpasning.

Allmenn tilgang til friluftsområdet
Som en del av planarbeidet legges det til rette for en allment tilgjengelig turveg langs eiendommens sørøstre side. Turvegen vil gi en tydelig adkomst nordover til det regulerte friluftsområdet. Turvegen er plassert og utformet slik at ferdsel gjennom området kan skje uten unødig konflikt med boligens private utearealer. Eksisterende terreng og vegetasjon bidrar også til naturlig skjerming, slik at brukere av turvegen ikke opplever at de beveger seg gjennom en privat hage. Kommunedirektøren vurderer at krav til skilting av turvegen, jf. § 2 f, og begrensning av unødvendig fjerning av vegetasjon, jf. § 2 g, bidrar til å ivareta allmennhetens tilgang til friluftsområdet og bevare vegetasjon som kan bidra til skjerming mellom turveg og bolig.

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 at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.