



ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Att.: Samferdsel Plan og prosjektering v/Jyar Star Saber Dara
Oscar Pedersens vei 39
1721 SARPSBORG

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/86577	15	MARN	506/24	17.10.2025

Dispensasjon - Enhuusveien - Eiendom 506/24 m.fl. - Gang- og sykkelvei

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1528/25

Dispensasjon

Søknaden din er godkjent

Dette har du søkt om:

- Dispensasjon fra reguleringsplanen for Rv. 108 Parsell Kråkerøy – Søndre del, planID 531, for etablering av gang- og sykkelvei.

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Vi viser til din søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Søknaden ble mottatt her den 04.09.25.

Søknaden gjelder

Østfold fylkeskommune ønsker å igangsette prosjekt for utbedring av en manglende del av gang- og sykkelvei langs fylkesveien 451, mellom Rød skole og Kråkerøy ungdomsskole. Dagens fylkesvei mangler løsning for myke trafikanter mellom to gang- og sykkelveier i en strekning på ca. 550 meter. Prosjektet er ett av flere aktuelle programområdetiltak i Bypakke Nedre Glomma.

Det ble i møte av 13.11.24 forelagt 3 alt. løsninger for etablering av gang- og sykkelvei, langs Enhuusveien. Alt. 1 som er mest lik eksisterende reguleringsplan, alt. 2 som avviker fra regulert plan, der det bl.a. etableres kryss istedenfor i kulvert, og alt. 3 som viser ensartede løsning hele strekningen og krysningspunkt blir plassert enda nærmere holdeplassen.

Fylkeskommunen signaliserte i møtet at forutsetningen for å kunne starte en slik prosess er at kommunen stiller seg positiv, og at fylkeskommunen da inngår frivillig avtale om salg med de to grunneiere som er berørt. I tillegg er det behov for å justere fartsgrenser når tiltaket er ferdigstilt.

Gjeldende reguleringsplan er ikke gjennomført som planlagt. Bygningsmyndighetene ser at

Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14

beskrevet tiltak har store samfunnsmessige fordeler i form av bedre trafiksikkerhet, bedre framkommelighet for myke trafikanter mv. En ev. dispensasjon vil kunne legge til rette for en rask gjennomføring.

Vi ser her at alt. 3 vil være en god og helhetlig løsning. Arealet er allerede avsatt til veigrunn.

Bygningsmyndighetene mener her at reguleringsplanen ikke «viskes ut» eller «annulleres», selv om det er avvik ift. formål i reguleringsplanen og kommuneplanen. Altså gjelder reguleringsplanen. Det søkes derfor om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Dette også er avklart med avd. leder regulering Ivar Grønli den 10.04.25.

Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel, planID 913, med hensynssone H510, landbruk.

Tiltaksområdet er avsatt til gang-/ sykkelvei, kjørevei og annen veigrunn i reguleringsplanen for Rv. 108 Parsell Kråkerøy – Søndre del, planID 531.

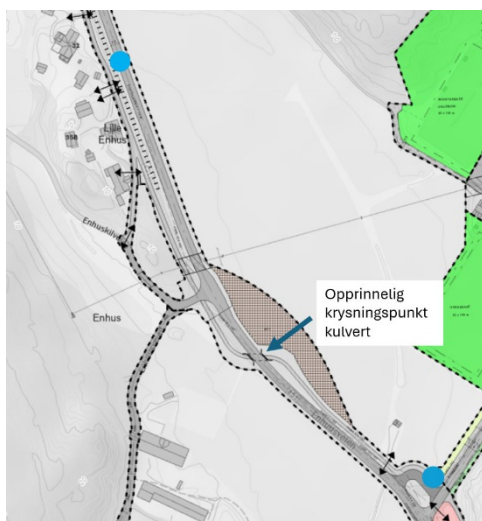
Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon for etablering av gang- og sykkelvei på et areal som er avsatt til kjørevei i gjeldende reguleringsplan, jf. dokumentasjon, mottatt 04.09.25, der søknad om dispensasjon begrunnes slik:

Det henvises til korrespondanse gjennom E-post og møte datert 13.11.2024 med Fredrikstad kommune. Østfold fylkeskommune planlegger å bygge gang- og sykkelvei langs fv. 451 Enhusveien mellom Rød skole og Kråkerøy ungdomsskole. Strekningen er ca. 550 meter lang og mangler i dag tilrettelegging for gående og syklende. Prosjektet er del av Bypakke Nedre Glomma.

Tiltaksbeskrivelse og planstatus

Tiltaket innebærer å etablere gang- og sykkelvei i 3,5 meters bredde med 3 meters grøft. Strekningen starter ved avkjøringen til Kråkerøy ungdomsskole og avsluttes etter ca. 550 meter der eksisterende gang- og sykkelvei ligger på vestsiden av veien (se blå prikker i figur 1). I krysningspunktet over fv. 451 skal det etableres gangfelt. Dagens arealbruk er jordbruksareal. Arealet er regulert i plan for Ny rv 108 - parsell Kråkerøy - søndre del, Fredrikstad kommune, vedtatt 31.03.2005 (figur1). Deler av tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan.



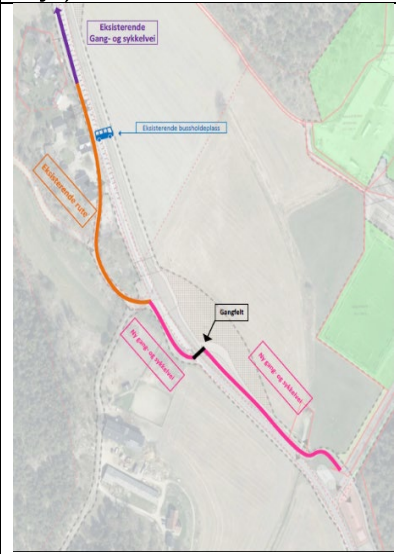
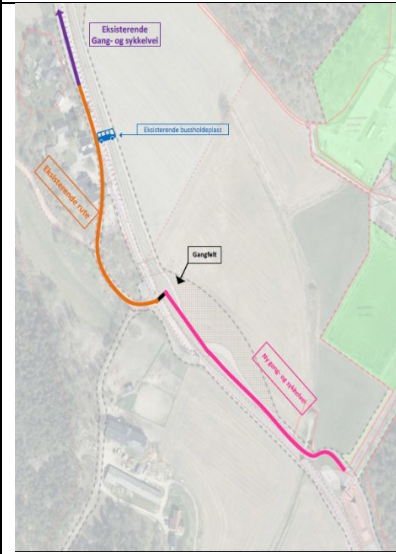
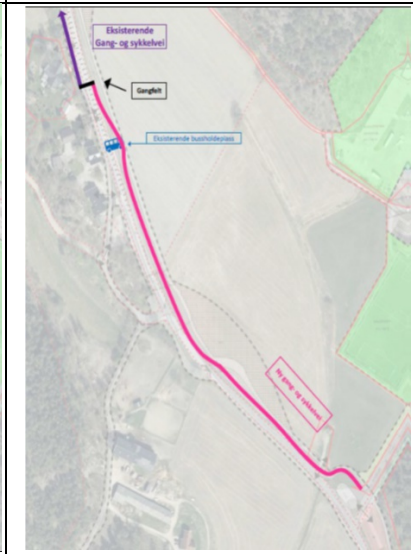
Figur 1 Planstatus reguleringsplan.

Beskrivelse av avvik fra reguleringsplan

Ca. 130 meter av tiltaket, fra avkjøringen til Kråkerøy ungdomsskole og nordover, er i tråd med regulerte arealformål gang-/sykkelvei og annet veiareal. Resterende 420 meter er i strid med arealformål kjørevei. Samtidig flyttes krysningspunkt lengre nord i traseen i tillegg til å endre utformingen fra kulvert til kryssning i plan. Det søkes om dispensasjon fra arealformålet.

Vurdering alternativer

Østfold fylkeskommunen har sett på ulike løsninger og plasseringer, se tabell 1. Alternativene er vurdert opp mot trafiksikkerhet, gjennomførbarhet, hensyn til overvann og dyrket mark. I tillegg har prosjektgruppen utarbeidet geoteknisk rapport for å kontrollere at tiltaket er gjennomførbart innenfor regulerte arealet. Løsningen som anbefales er alternativ 3, som er separat gang- og sykkelvei på østsiden av fylkesveien.

Alt.1: Separert gang- og sykkelvei på østsiden i ca. 300m (rosa), kryss i plan på vestsiden og videreføres i ca. 100m frem til Enhuskilveien deretter kobles tiltaket til eksisterende turveien (brun linje) nordover.	Alt.2: Separert gang- og sykkelvei på østsiden i ca. 400m (rosa), kryss i plan til vestsiden ved Enhuskilveien og kobles på eksisterende turvei (brun linje) nordover.	Alt.3: Separert gang- og sykkelvei på østsiden i ca. 550m (rosa), kryss i plan til vestsiden og kobles på til eksisterende gang- og sykkelvei (lilla linje) nordover.
		

Tabell 1 Alternativer som er vurdert

I alternativene 1 og 2 må myke trafikanter gå eller sykle forbi flere avkjørsler fra låve og eiendommer med dårlig sikt. Med tanke på trafiksikkerhet vurderes alternativ 3 som best, da gående og syklende får et eget anlegg som skilles fysisk fra veien med grøft. Alternativ 1 og 2 innebærer ulike løsninger; turvei, fortau og blandet trafikk, mens alternativ 3 har ensartet utforming tilsvarende eksisterende gang- og sykkelveinett i området.

Krysningspunktet i alternativ 3 er mer oversiktlig og er plassert der det er lavere fartsgrense (50 km/t) sammenlignet med regulert plassering lengre sør, der det er 80 km/t. Fylkeskommunen ønsker kryssing av fylkesveien i plan istedenfor kulvert (regulert løsning). På denne måten unngås større inngrep i tilgrensede jordbruksareal. Ut fra trafikkmengde og fart, som er ca. 1500 ÅDT1 og 50 km/t og 80

km/t, er det heller ikke krav eller anbefalt med planskilt kryssing for gående og syklende. Planskilt kryssing er først anbefalt når det er mer enn 4000 i ÅDT.

Prosjektet har utarbeidet følgende tegninger og rapporter for sikre at tiltaket er gjennomførbart:

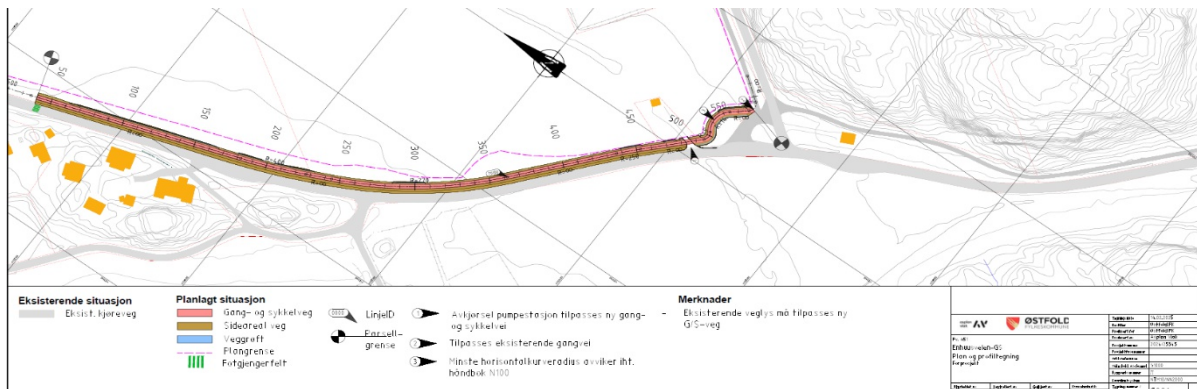
- C- plan og profiltegninger
- F-Normalprofil
- GH tegninger- drenering og vannbehandling, med oversikt over VA-ledninger
- W-tegninger-grunnerverv tegninger
- Overvanns notat
- Geoteknisk vurderingsrapport
- Prinsipptegninger over vurderte alternativer

Begrunnelse for dispensasjon

Vilkårene for dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 andre ledd:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

I gjeldende reguleringsplan er det regulert sammenhengende gang- og sykkelvei på den aktuelle strekningen. Tiltaket er dermed i tråd med reguleringsplanens intensjoner. Tiltaket vil i sin helhet ligge innenfor reguleringsplangrensen, vist med rosa stiplet linje i figur 2.



Figur 2 Planlagt gang- og sykkelvei. Rosa stiplet linje er plangrense i plan for Ny rv 108 - parsell Kråkerøy - søndre del

Gang- og sykkelveien er opprinnelig planlagt etablert på østsiden av fv. 381 med planskilt kryssing (kulvert) for gående og syklende like sør for krysset Enhusveien/Enhuskilveien (se figur 1). Enhusveien er i gjeldende plan sideforskjøvet østover. Ny gang- og sykkelvei ønskes etablert på østsiden av dagens vei innenfor areal regulert til kjørevei. Tiltaket det nå søkes dispensasjon for er ikke til hinder for at kjøreveien kan bygges etter reguleringsplanen i fremtiden. Tiltaket vil derfor ikke føre til en reell konflikt eller tilsidesettelse av arealformålet.

Dagens arealbruk er jordbruksareal. Tiltaket vil beslaglegge opp til 6 daa. dyrket mark av svært god jordkvalitet (Kilden, NIBIO). Arealet er imidlertid allerede regulert til samferdselsformål. Overordnede føringer for jordvern har blitt strengere siden planen ble vedtatt. Det er vanskelig å etablere en sammenhengende gang- og sykkelvei langs fv. 451 uten å beslaglegge dyrka mark, siden det er dyrka mark på begge sider av veien. 6 daa. vurderes å være et beskjedent arealbeslag, tatt i betraktning tiltakets

samfunnsnytte. For å kompensere for tap av dyrka mark, er det planlagt og kontraktfestet med grunneierne å flytte berørt dyrkajord til et annet areal, som eies av samme grunneier, med behov for jordforbedring.

Et av målene i Bypakka er å øke sykkelandelen gjennom etablering av tiltak som skaper et sammenhengende og trygt tilbud for myke trafikanter. I dag er det mulig å gå eller sykle fra Rød barneskole via Kråkerøy ungdomsskole til gang- og sykkelveien som går sørøstover mot Kråkerøy kirke. Dette er imidlertid en omvei, og derfor velger mange å gå, sykle og jogge langs jordekanten og på veien langs fylkesvei 451. Vi er kjent med at både syklende og gående ferdes langs veien på en smal veiskulder eller i veien. Tilkomsten til Enhus badested blir også bedre tilrettelagt med den nye løsningen. I dag må gående og syklende fra deler av nordre og spesielt søndre Kråkerøy, hvis de ikke benytter fylkesveien, ta en omvei via Kråkerøy ungdomsskole og deretter via Rød barneskole før de går eller sykler ned Enhuskilveien mot badeplassen. På bakgrunn av dette ser vi at det er et behov for å etablere gang- og sykkelvei på strekningen.

Tiltaket vil bidra til økt trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, i tråd med overordnede mål. Tilrettelegging for gående og syklende er også et bidrag til folkehelsen.

Vår helhetlige vurdering er at tiltaket vil være et positivt bidrag i arbeidet med å fremme bærekraftige transportformer.

Høringsuttalelser

Det fremkommer i saken at tiltaket vil beslaglegge opp til 6 daa. dyrket mark av svært god jordkvalitet (Kilden, NIBIO). Saken, med tilhørende dokumenter, ble derfor sendt til uttalelse til Virksomhet Miljø og landbruk den 15.09.25.

Miljø og landbruk skriver i uttalelse av 02.10.25 at

Viser til anmodning om uttalelse til dispensasjon fra reguleringsplan for bygging av gang- og sykkelvei langs Enhusveien datert 15.09.2025. Østfold fylkeskommune ønsker å igangsette prosjekt for utbedring av en manglende del av gang- og sykkelvei langs fylkesveien 451, mellom Rød skole og Kråkerøy ungdomsskole. Dagens fylkesvei mangler løsning for myke trafikanter mellom to gang- og sykkelveier i en strekning på ca. 450 meter.

Saken sendes til uttalelse da det fremkommer i saken at tiltaket vil beslaglegge opp til 6 daa. dyrket mark av svært god jordkvalitet.

Saksopplysninger

Søknaden innebærer en endring fra den regulerte kulverten for gang- og sykkelvei til overgang i plan. Endringen innebærer også at gang- og sykkelveien ledes 420 meter lenger på østsiden av Enhusveien enn opprinnelig planlagt. Endringen medfører at tiltaket er avhengig av omdisponering av ca 6 daa fulldyrket jord.

Det finnes i dag en gang- og sykkelvei på østsiden av jorden det er aktuelt å omdisponere. Denne eksisterende gang- og sykkelforbindelsen leder fra Rød skole til Kråkerøy ungdomsskole og idrettsanlegget, og videre i egen trase ned mot Enhusveien.

Enhusbekken

Kråkerøy JFF har gjennom sine restaureringstiltak lykket med å få sjørretonen til å gyte i Enhusbekken, og yngelen vokser opp. Bekken regnes som anadrom fra og med 2023.

Vurdering

Søknaden er ikke i tråd med reguleringsplan og vil være avhengig av omdisponering etter jordlova, noe vi generelt er restriktive til. Det finnes allerede en eksisterende gang- og sykkelvei nord for Enhusveien, som med fordel kan benyttes og oppgraderes for å ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet. En slik løsning vil være langt mindre inngripende for landbruksinteressene i området og vil ikke kreve omdisponering etter jordloven.

Vi anbefaler derfor at denne traseen vurderes, og at eksisterende infrastruktur utnyttes i størst mulig grad for å unngå unødvendig nedbygging av dyrket mark.

Enhuusbekken

Dersom tiltaket skal gjennomføres som skissert må det sikres at det ikke etableres nye vandringshindre for sjørret i bekken som følge av arbeidene.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering anbefaler miljø og landbruk at det ikke gis dispensasjon i saken. Gjennomføring av alternativ 3 er avhengig av at det gis tillatelse til omdisponering etter jordloven.

Og deretter i uttalelse av 15.10.25 at

Viser til vår tidligere uttalelse i saken, datert 02.10.2025.

I uttalelsen skrev vi at søknaden ikke er i tråd med reguleringsplan og vil være avhengig av omdisponering etter jordloven. Vi anbefalte at det ikke gis dispensasjon i saken.

Reglene om omdisponering gjelder ikke for områder som i reguleringsplan er lagt ut til andre formål enn landbruk. Det vi si at det i dette tilfellet ikke er nødvendig med samtykke etter jordloven, slik vi beklageligvis skrev i vår uttalelse datert 02.10.2025.

Konklusjon

Miljø og landbruk har ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon i saken. Det bør vurderes å stille krav om matjordplan.

Vurdering

Det søkes om

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Rv. 108 Parsell Kråkerøy – Søndre del, planID 531, for etablering av gang- og sykkelvei. Ca. 130 meter av tiltaket, fra avkjøringen til Kråkerøy ungdomsskole og nordover, er i tråd med regulerte arealformål gang-/sykkelvei og annen veigrunn. Resterende 420 meter er i strid med arealformålet kjørevei. Samtidig flyttes krysningsspunkt lengre nord i traseen i tillegg til å endre utformingen fra kulvert til krysning i plan.

Det følger av byggesaksforskriften § 4-3 at enkelte tiltak som behandles etter annet regelverk er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Forskriften er hjemlet i § 20-6 i plan- og bygningsloven.

Det er en forutsetning at det aktuelle tiltaket ligger innenfor rammene av det som er avklart gjennom reguleringsplanen. Tiltaket må ikke være i strid med plan- og bygningsloven § 1-6.

Det følger av bestemmelsens annet ledd som lyder:

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel

og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.»

Dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon vil tiltaket ikke være i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6. Unntaksbestemmelsen kan derfor ikke benyttes før spørsmålet om gjelder dispensasjon fra arealplan er avklart, dersom arbeidene går utover rammene i gjeldende reguleringsplan.

Tiltakets forhold til plan

Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel, planID 913, med hensynssone H510, landbruk.

Tiltaksområdet er avsatt til gang-/ sykkelvei, kjørevei og annen veigrunn i reguleringsplanen for Rv. 108 Parsell Kråkerøy – Søndre del, planID 531.

Det søkes om dispensasjon for etablering av gang- og sykkelvei på et areal som er avsatt til kjørevei i gjeldende reguleringsplan, jf. dokumentasjon, mottatt 04.09.25.

Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Loven fastslår blant annet følgende i § 19-2 om dispensasjonsvedtaket:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Hensynene bak formålet i gjeldende reguleringsplan/Blir hensynene bak formålet i gjeldende reguleringsplan vesentlig tilsidesatt/er fordelene klart større enn ulempene?

Hensynet bak formålet kjørevei handler om å sikre at veier planlegges, bygges og vedlikeholdes slik at trafikken kan avvikles trygt og effektivt. Dersom kjøreveien fjernes og erstattes med gang- og sykkelvei, vil hensynet til biltrafikk (fremkommelighet, sikkerhet og transportbehov) bli tilsidesatt. Dette kan være et bevisst valg i områder med nullvekstmål, miljøprioritering eller bilfrie soner. Hvis gang- og sykkelveien etableres parallelt med kjøreveien, opprettholdes hensynet til kjørevei. Planleggingen skal da ivareta begge formål; trygg og effektiv biltrafikk, og sikker ferdsel for gående og syklende.

Gjeldende reguleringsplan er ikke gjennomført som planlagt. I dette tilfellet etableres separat gang- og sykkelvei på østsiden av fylkesveien, der deler av arealet er avsatt til kjørevei.

Ved utarbeidelse av arealplaner stilles en rekke krav i plan- og bygningsloven som sikrer grundig medvirkning og vurderingsprosesser før planen kan vedtas. Det er et viktig prinsipp at planene ikke skal undergraves som informasjons- og beslutningsgrunnlag og at forutsigbarheten ikke svekkes. Som hovedregel bør derfor endring av føringer i planer behandles etter reglene om planlegging i pbl., og ikke skje ved dispensasjon.

Når etablering av gang- og sykkelsti ikke er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser, finnes det ulike måter å gjennomføre en søknadsprosess på. Man kan gå veien om endring av reguleringsplan, man kan utarbeide ny reguleringsplan eller man kan søke dispensasjon fra gjeldende plan. Det mest ressurskrevende er å utarbeide en ny reguleringsplan.

En endring av gjeldende reguleringsplan krever som et alternativ noe mindre ressurser. Imidlertid er endringer av reguleringsplaner tidkrevende da dette vanligvis krever samme

høringsrunder mv. som en ny reguleringsplan. En dispensasjon er mindre ressurskrevende enn en reguleringsprosess. I et samfunnsperspektiv er det viktig å ikke bruke unødige ressurser. Ved en dispensasjonssøknad har kommunen mulighet til å styre prosessen konkret, gjennom dialog og vilkår.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Å fravike lov eller gjeldende planer skal ikke være en kulant sak. Dette må både være grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis dispensasjoner uthuler og svekker arealplaner som overordnede styringsverktøy.

Utgangspunkt for vurderingen av dispensasjon er hvilke hensyn som ligger til grunn for bestemmelse(n) det søkes om dispensasjon fra. Bygningsmyndighetene må ta utgangspunkt i den konkrete planen og bestemmelsen: hva har begrunnet den bestemmelsen man ønsker å fravike eller hvilke hensyn skal den ivareta? Hvilke konkrete hensyn ligger bak planen eller reguleringsformålet det nå søkes om dispensasjon fra? Hvilke regionale eller nasjonale interesser gjør seg gjeldende i saken?

Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Begrepet «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

Dispensasjonsbestemmelsen er en «kan»-bestemmelse. Det medfører at selv om begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, er det ingen som har krav på å få innvilget en dispensasjonssøknad.

Østfold fylkeskommune ønsker å igangsette prosjekt for utbedring av en «missing link» på gang- og sykkelvei langs fylkesveien 451, mellom Rød skole og Kråkerøy ungdomsskole. Dagens fylkesvei mangler løsning for myke trafikanter mellom to gang- og sykkelveier i en strekning på ca. 550 meter. Prosjektet er ett av flere aktuelle programområdetiltak i Bypakke Nedre Glomma.

Strekningen er allerede regulert iht. reguleringsplan for Rv. 108 Parsell Kråkerøy – Søndre del (planID 531), vedtatt i 2005. Reguleringsplanen gjelder et større område og har større premisser og mål enn tiltakene som er tiltenkt i dette prosjektet ut fra bypakkens mål og rammer. Eksempelvis ligger det til rette i den gamle planen for at fylkesveien skal forskyves østover på strekningen, etablering av kulvert under fylkesveien m.m. Det er derfor behov for å komme opp med enklere løsninger som bygger på veien slik den ligger i dag. Det er viktig for å sikre et bedre tilbud til gående og syklende i området i nær fremtid. Tiltaket har store samfunnsmessige fordeler i form av bedre trafiksikkerhet, bedre framkommelighet for myke trafikanter m.m. En dispensasjon legger videre til rette for en rask gjennomføring.

Enhver søknad om dispensasjon må vurderes konkret.

Bygningsmyndighetene finner at søknaden om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan er særlig godt begrunnet og vel belyst. Bygningsmyndighetene ser her ikke grunn til å gjenta fylkeskommunens vurderinger av hensynene bak bestemmelsen i gjeldende plan, om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt eller om fordelene er klart større enn ulempene, da bygningsmyndighetene er fullt ut enige i fylkeskommunens ordlyd og begrunnelse for dispensasjon fra gjeldende bestemmelse.

Etablering av gang- og sykkelvei på et areal som er avsatt til kjørevei i gjeldende plan, vil bidra til økt trafiksikkerhet og framkommelighet for gående og syklende, i tråd med overordnede mål. Tilrettelegging for gående og syklende er også et bidrag til folkehelsen.

I likhet med fylkeskommunen vurderer vi at hensynene bak bestemmelsen i gjeldende reguleringsplan ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første punktum. Byggningsmyndighetene er også enig med fylkeskommunen i at fordelene klart overstiger ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd annet punktum.

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Byggningsmyndighetene vurderer her at hensynene bak lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte endring. Vi vurderer også at fordelene er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

De rettslige vilkårene for å kunne gi dispensasjon er dermed innfridd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd.

Andre forhold

Geoteknisk vurderingsrapport

Det foreligger geoteknisk vurderingsrapport, datert 24.12.24.

VAO-plan

Det foreligger VAO-plan, datert 14.02.25.

Grunneieravtaler

Det forutsettes at arbeidene er avklart med de ulike grunneierne.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registrert utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

Oppsummering og konklusjon

Byggningsmyndighetene finner etter en konkret vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon, at det ligger til rette for å innvilge en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, som omsøkt.

Hensynene bak den bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene synes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtak

- I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon for etablering av gang- og sykkelvei på et areal som er avsatt til kjørevei i reguleringsplanen for Rv. 108 Parsell Kråkerøy – Søndre del, planID 531 for (Kode 160).

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Det stille krav om matjordplan.

Følgende tegninger legges til grunn for vedtaket:

4 GH001.pdf
5 GH002.pdf
7 C001.pdf

8 C002.pdf
9 F001.pdf

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2025. Gebyr beregnes slik:

	Sats	Antall	Beløp
Mindre dispensasjoner fra reguleringsplan/kommuneplan (25)	10800,00	1	10800,00

Dispensasjonens varighet

Dispensasjonsvedtaket er gyldig i 3 år, det vil si at tillatelse til tiltak må være gitt i løpet av 3 år. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
virksomhetsleder

Margrethe Nødtveidt
overingeniør