



NORCONSULT NORGE AS
Att.:Kyrre Rosenvinge
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81158	9	ASTMEE	51/13	03.10.2025

Rammetillatelse - Oppgradering av overvannsanlegg - 3107-51/13/0/0 - Eiendom 51/13

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1384/25

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent

Du har søkt om:

- Oppgradering av overvannsanlegg fra Trondalsdammen til Ålekilene.

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.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 24.06.2025.

Søknaden gjelder

Saken gjelder oppgradering av overvannsanlegg fra Trondalsdammen til Ålekilene.

Det samlede tiltaksområde inndeles i områder benevnt A, B og C:

- område A er like nedenfor Trondalsdammene
- område B er fra vestsiden av Gamle Åleveitil kirkegård ved Gressvik kirke
- område C er fra Nordkilen og ned til utløp i Vesterelva.

Tiltaket innebærer i område A etablering av nye og noe større overvannsrør enn dagens overvannsanlegg. Trasé legges inntil vei som ligger langs nord- og vestsiden av jorden ved Trondalsveien 14-22.

Mellom område A og område B ønsker kommunen en mest mulig åpen vannvei langs eksisterende trasé for overvannsrør mellom innløp OV 380 mm like nedstrøms Trondalsveien 10 og nedstrøms utløp (nærmere Trondalsveien 6). Vannvei må dog være lukket i forbindelsen mellom større jorde på vestsiden av eksisterende trasé og mindre jorde

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.: 69305660

tilgrensende Trondalsveien. Det legges nye og noe større overvannsrør enn dagens overvannsanlegg fra innløp nedstrøms Trondalsveien 10 og i omtrent 25 m lengde. Videre nedstrøms nevnte lukkede rørstrekk, vil dagens åpne bekkeløp utbedres med graving, rensking og plastring. Like oppstrøms Trondalsveien 10 vil også eksisterende trelokk på overvannskum erstattes av betonglokk med kumlokk.

I tiltaksområde B vil det være behov for å anlegge en midlertidig vei for trafikk på østsiden av Gamle Åleveid idet man krysser Gamle Åleveid med nye overvannsledninger. I tiltaksområde B legges til grunn en løsning med to nye 800 mm overvannsrør parallelt over jorde fra nedstrøms ende med utløp i Ålebekken ved Gressvik kirke til oppstrøms ende på vestsiden av Gamle Åleveid ved Trondalsveien 2. Nytt plasstøpt bekkeinntak ved Trondalsveien 2 vil bygges med forbindelse til dagens vannvei. I tillegg vil enkelte eksisterende overvannsrør langs dagens vannvei i området bli utbedret med mest mulig gravefrie metoder (inntrekking av nye rør i eksisterende rør). I nedstrøms ende ved balløkke nord for kirkegården ved Gressvik kirke frem til dagens åpne del av Ålebekken vil det etableres en åpen forlengelse av Ålebekken. Hvor forlenget åpen bekk vil krysse eksisterende turvei (kjøresikker grusvei) legges to 1200 mm overvannsrør i parallell under turveien.

Tiltak mellom område B og område C omfatter hovedsakelig bekkerensk ned til fylkesvei 117 Storveien. Det er to eksisterende jordbruksveier (traktorveier) som krysser Ålebekken i området. Her vil eksisterende korte bekkelukkinger utbedres med to nye 1000 mm overvannsrør i parallell på hvert sted. Bekkeinntak like oppstrøms Nordkilen 7 vil også byttes ut. Videre i C området vil det være mulig at det skal innføres fremtidige tiltak som ikke er medtatt i denne søknaden.

Planstatus

Tiltaksområdet løper gjennom områder som er avsatt til nåværende område for formål LNF - tiltak for stedbunden næring, formål bebyggelse og anlegg og formål friområde i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltaket løper igjennom områder som er omfattet av følgende reguleringsplaner:

Reguleringsplan Åledalen – vedtatt 19. mars 1973 med PlanID 63:

- Formål 430 - Anlegg for lek
- Formål 110 – Boliger

Reguleringsplan Trondalen syd - vedtatt: 8. des. 2011 med PlanID 606

- Formål 311 - Gate m/fortau

Tiltaksområdet omfattes av hensynssonene H510 – Landbruk, H320_Flomvei, H530 Markahensyn friluftsliv og H310 – Ras- og skredfare.

Søknad om dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon for tiltak som er i strid med følgende bestemmelser:

1. Fredrikstad kommuneplans § 2: Krav til utarbeidelse av reguleringsplan – Plankrav
2. Fredrikstad kommuneplans arealformål «LNF-område»
3. Reguleringsplan Åledalen med formål «Anlegg for lek»

Søkers begrunnelse

«Dispensasjonsforhold 1) Plankrav

Et plankrav er i prinsippet et utredningskrav. I en vurdering av om det kan dispenseres fra plankravet skal bygningsmyndighetene stille seg spørsmålet om tiltaket medfører behov for ytterligere utredninger og/eller avklaringer gjennom en reguleringsprosess, og hva en eventuell reguleringsplan skal avklare i dette området. Deretter skal bygningsmyndighetene vurdere hvorvidt dette allerede er avklart på annet vis, for eksempel gjennom kommuneplanens bestemmelser, etablert infrastruktur eller bebyggelsesstruktur.

Omsøkt tiltak vil kun bestå i oppgradering av eksisterende overvannsanlegg og vann- og avløpsanlegg, der tiltaket omfatter nedlegging av nye ledninger for å avlaste det eksisterende overvannsanlegget. Det vil kun være anlegg under bakkenivå med tilhørende kummer på terrengnivå. Det er viktig at denne oppgraderingen finner sted slik at de regulerte arealene i kommuneplanen og reguleringsplanen kan være reelle og gjennomførbare. Tiltaket skal derfor anses som en del av den etablerte infrastrukturen, slik at en dispensasjon fra plankravet kan innvilges.

Hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra, samt nasjonale og regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket er av høy viktighet for å forhindre flom i området. Tiltaket er av en slik karakter at det skal påberegnes som en tvungen nødvendighet. Fordelene ved å gi dispensasjon gir samfunnet og miljøet en klar overvekt av fordeler ved en oppgradering av overvannsanlegget og vann- og avløpsanlegget. Ansvarlig søker kan ikke se at tiltaket som omsøkes utløser ytterligere krav utredninger.

Konklusjon

Omsøkte tiltak synes å være iht. kommuneplanens intensjoner. Det bes dermed om at det gis dispensasjon fra plankravet i Fredrikstad kommuneplans arealdel § 2. Plankrav, jf. samme plans bestemmelser pkt. 2.1 og 2.2 Plankrav.

Dispensasjonsforhold 2) LNF-områder

Tiltaket omfattes av Fredrikstad kommuneplans arealdel. Enkelte deler av det omsøkte tiltaket berører arealer som er avsatt til formålet LNF-områder i kommuneplanens arealdel. Omsøkte tiltak berører LNF-områder midlertidig i anleggsperioden der det skal graves, etableres pressegrøper eller etableres anleggsveier, det er kun et mindre antall kummer i dagen som vil berøre LNF-områdene varig.

Hensynet bak arealer som er avsatt til formål LNF-område:

Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, eller bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Det følger av lovkommentaren at LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon (herunder jordbruk, skogbruk og reindrift) og/eller som skal bli liggende som naturområder, og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Man kan i utgangspunktet si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak LNF-formålet i kommuneplanen er å ivareta natur-, friluft-, og landbruksinteresser i området.

Omsøkt tiltak vil kun bestå i oppgradering av eksisterende overvannsanlegg og vann- og avløpsanlegg, der tiltaket omfatter nedlegging av nye ledninger for å avlaste det eksisterende overvannsanlegget. Det vil kun være anlegg under bakkenivå med tilhørende kummer på terrengnivå. Det er viktig at denne oppgraderingen finner sted slik at de regulerte arealene i kommuneplanen og reguleringsplanen kan være reelle og gjennomførbare. Etablering av kummer på bakkenivå vil være et ubetydelig inngrep i jordbruksarealene sett opp imot fremtidige oversvømmelser og generell overvannsproblematikk. Tiltaket sikrer at jordbruksarealene i fremtiden kan være i drift årlig uten at flom og overvann ødelegger avlinger og matjordens kvalitet. Tiltaket skal derfor anses som en del av den etablerte infrastrukturen, slik at en dispensasjon fra formålet LNF-område kan innvilges.

Konklusjon

Omsøkte tiltak synes å være iht. kommuneplanens formålsintensjoner, da tiltaket ivaretar drift og kvalitet av jordbruksarealene i de berørte LNF-områdene. Det bes dermed om at det gis dispensasjon fra formålet LNF-område i Fredrikstad kommuneplan.

Dispensasjonsforhold 3) Anlegg for lek

Omsøkte tiltak er i strid med det regulerte formålet «Anlegg for lek» i gjeldende reguleringsplan «Åledalen» med vedtaksdato 19.03.1973. Tiltaket berører formålet «Anlegg for lek», da deler av det avsatte regulerte formålet blir berørt av at Ålebekken skal gjenåpnes.

Hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra samt hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon gir samfunnet og miljøet en klar overvekt av fordeler ved at oppgradering av overvanns-, vann- og avløpsanlegget vil sikre at området ikke oversvømmes ved flom og at vann- og avløpstjenester til innbyggerne sikres, samt at ivaretagelse av intensjonene i kommuneplanen om å gjenåpne bekkeløp er imøtekommet. Ulempen ved innvilgelse av dispensasjon er at området for lek blir noe mindre enn opprinnelig, men formålet «Anlegg for lek» er fortsatt gjennomførbart. Det må også tillegges at ulempene ellers ved tiltaket er midlertidig (Anleggsfasen), men fordelene er varige.

Området som er avsatt til «Anlegg for lek» er kun en gressplen som blir vedlikeholdt med ordinær gressklipping. En liten del av arealet avsatt til «anlegg for lek» blir tilbakeført til opprinnelig bekkeleie, noe som kommer tydelig frem som en ønsket utvikling av bynære områder i Fredrikstad kommuneplans arealdel pkt. 23 «Overvann», samme pkt. 23.3 «Bekker», bokstav a) Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. b) Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er gjennomførbart, og skal alltid vurderes i reguleringsplaner og byggesaker. Arealet som utgjør bekkeåpningen, er ikke av en slik karakter at det tilsidesetter fremtidig bruk av området til dets formål.

Konklusjon

Omsøkte tiltak synes å ivareta reguleringsplanens og kommuneplanens formålsintensjoner, da tiltaket sørger for å ivareta en mer forutsigbar drift i landbruket og bedrer kvaliteten av jordbruksarealene i de berørte LNFområdene.»

Høringsuttalelser

Fra fylkeskommunen kulturarv dat. 27.08.2025

«Tiltaket er i konflikt med bosetnings- og aktivitetsspor som er automatisk fredete i medhold av lov 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 4 første ledd.

Vedtak

Med hjemmel i kulturminneloven § 8 første ledd fatter Østfold fylkeskommune følgende vedtak:

I forbindelse med oppgradering av vann- og avløpsnettet fra Trondalsdammene ned mot Gamle Ålevei i Fredrikstad kommune gis det med dette tillatelse til å grave innenfor det automatisk fredete kulturminnet under id 326 493 – gnr. 50 og 51, div. bnr. – Fredrikstad kommune, jf. fig. 1 under.

Tillatelsen gjelder bare det omsøkte tiltaket og bortfaller dersom tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år fra dette brevet er mottatt.

Vilkår

Tillatelsen forutsetter at tiltaket følges slik det er beskrevet og skissert, jf. beskrivelse og figur under. Anleggsområdet må ikke utvides ved kulturminnet. Dette innebærer blant annet at det ikke må skaves av matjord utenfor VA-trassen innenfor det fredete arealet. Vi presiserer at det er tillatt å mellomlagre matjord innenfor det fredete arealet, men matjorda må legges oppå eksisterende matjord.

Vi skal kontaktes før anleggsarbeidet starter ved det fredete kulturminnet, slik at vi kan sette ut stikker e.l. som viser grensen for anleggsområdet.»

Fra Statsforvalteren i Østfold dat. 16.09.2025

«Vannforekomstene som blir berørt av tiltakene er i Vann-Nett registrert med dårlig økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Ifølge vannforskriften skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Tiltakene må ikke føre til en varig forringelse eller gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålene etter vannforskriften. Vi ber om at det blir redegjort for vannmiljø.

Ved lokalisering, utforming og etablering av tiltaket må det legges vekt på å begrense inngrep i eksisterende kantvegetasjon langs bekkeløp til et minimum. Ved inngrep som kan redusere kantsonens økologiske funksjon, skal Statsforvalteren vurdere om det er behov for en dispensasjon fra § 11 i vannressursloven. Vi ber ellers om at det legges til rette for en rask og god revegetering i berørte områder.

Tiltakene som innebærer inngrep i vassdrag, vil kreve tillatelse forskrift om fysiske tiltak i vassdrag dersom NVE ikke konsesjonsbehandler tiltaket. For vassdrag med sjørret eller edelkreps er Statsforvalteren myndighet etter forskriften.

Anleggsaktivitet kan medføre negativ effekt for fisk og vannlevende organismer både gjennom forurensning og biotopendring. Vi ber derfor om at det ved en eventuell dispensasjon stilles tilstrekkelige krav om løsninger og avbøtende tiltak for å unngå forurensende avrenning under anleggsperioden. Arbeidene må ikke gjennomføres i gyteperioden. Eventuell bruk av sprengstein ved erosjonssikring/plastring må ikke føre til økte tilførsler av nitrogen til vassdrag og sjø.

Vanlig forurensning fra midlertidig anleggsvirksomhet er tillatt uten behov for særskilt tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven § 11, jfr. forurensningsloven § 8 første ledd punkt 3.

Forurensning fra midlertidig anleggsvirksomhet som på grunn av art, omfang eller virkning ikke kan regnes som «vanlig forurensning», krever tillatelse. Dette skal vurderes i den enkelte sak ut fra en miljørisikovurdering for anleggsfasen der forurensningene vurderes i størrelse og type og ses i sammenheng med resipientens sårbarhet.

Ved graving i vassdrag er vi myndighet etter forurensningsloven og skal vurdere om tiltaket krever en tillatelse. Anleggsarbeidene må legge vekt på å unngå uheldig avrenning av forurensning eller partikler som fører til tilslamming, og arbeidene må skje utenom gyteperioden for ørret. Det skal alltid utarbeides en miljørisikovurdering før anleggsarbeidet starter opp. Miljørisikovurderingen danner grunnlaget for vurderingen av om det er behov for tillatelse. Vi viser til vår nettside hvor regelverket rundt tiltak i vassdrag er nærmere beskrevet.

Dersom det er mistanke om terrenginngrep i forurenset grunn, må kommunen utarbeide en tiltaksplan som også omfatter håndtering av eventuelt forurenset anleggsvann. I søknaden om rammetillatelse står det at det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) og en tiltaksplan for forurenset grunn for å ivareta alle miljøhensyn ved utbyggingen. Tiltaksplan for forurenset grunn utarbeides hvis det bekreftes funn ved fase 1 av forurenset grunn i prøvetaking.

Ved en eventuell dispensasjon er det viktig at inngrepet i naturen begrenses til et minimum. Det må settes vilkår i en eventuell dispensasjon som sikrer dette. Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes på et minimum og det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon.

Gravplass

Gravplasser skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier (jf. gravplassforskriften § 1). Gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.

Det er planlagt tiltak ved Gressvik kirkegård. Vi forutsetter at tiltaket planlegges gjennomført på en slik måte at det er til minst mulig ulempe for interessene ved gravplassen. Vi anbefaler at det tas kontakt med lokalt ansvarlige ved kirkegården for å avklare når arbeidene kan utføres, og eventuelt på hvilken måte.

Jordvern

Vi forutsetter at tiltaket blir gjennomført slik at varig omdisponering av dyrket jord blir så liten som mulig, og at jordbruksfaglig kompetanse benyttes. Tiltakene må ligge så dypt at de ikke kommer i konflikt med drenerør, andre hydrotekniske tiltak eller vanningsanlegg. Det vil si at tiltak må legges dypere enn 1 meter. For å opprettholde jordas produksjonsevne er det viktig at arbeidene blir gjennomført når jorda er laglig, at jordas opprinnelige sjikting opprettholdes og at grøftetilstanden ikke blir forringet.

Vi forutsetter at anleggsarbeid som berører dyrket jord og jordbruksdrenering blir gjennomført slik at jordstruktur og drenering ikke blir forringet eller ødelagt, bl.a. som følge av jordpakking. Vi legger videre til grunn at eventuelle skader blir reparert, slik at den dyrkede jorda blir gjenetablert med tilsvarende produksjonsevne som den hadde før tiltakene tok til.»

Fra fylkeskommunen dat. 17.09.2025

«Omsøkte tiltak med oppgradering av overvannsanlegg fra Trondalsdammen til Ålekilene er en omfattende oppgave. Bekkene i området er betegnet med «Dårlig økologisk tilstand» og punktutslipp fra regnvannsoverløp er satt til «Stor påvirkning». Det er derfor prisverdig at kommunen vil gjøre oppgraderinger og at det blir gitt innspill til overvannstiltak. Østfold fylkeskommune verdsetter at Fredrikstad kommune ønsker mest mulig åpen vannvei langs dagens trasé for overvann. Det er ingen enkel oppgave i et område som både har jordbruk og er tett bebyggt med boliger og næringsvirksomhet.

Tiltak for å oppgradere overvannsanlegg i området Trondalsdammene til Ålekilene er samfunnsnyttig og nødvendig. Etter vår vurdering foreligger det derfor en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon bygget på interesseavveining av fordeler og ulemper. Vi forutsetter at Fredrikstad kommune tar tilstrekkelige ivare de hensyn som er nevnt under hensynssoner i kommunens anmodning om uttalelse og i søknad om rammetillatelse. Vi anbefaler kommunen å følge våre råd, også ved framtidige overvannstiltak i tiltaksområde C – Nordkilen.

Kulturarv – arkeologi

I desember 2024 ble det gjennomført arkeologisk registrering innenfor deler av tiltaksområdet. Der ble det gjort en del funn rett nedenfor Trondalsdammene. Norconsult har i samråd med Kulturarv i fylkeskommunen justert tiltaket, slik at det er tatt hensyn til de forholdsvis omfattende funn. Imidlertid er tiltaket fortsatt i konflikt med deler av det fredete funnområde, hovedsakelig sikringssonen til kulturminnet. Av den grunn har vi sendt eget brev i saken, med kopi til kommunen, der vi har gitt tillatelse til inngrep i det fredete kulturminne. Tillatelsen er gitt med enkelte vilkår. I denne sammenheng viser vi til vårt brev av 27. august 2025.

Vannforvaltning

For å håndtere overvann er åpne bekker og vannveier best av flere grunner. De hindrer flom, demper forurensninger, øker naturmangfold, gagner folkehelsen og er ofte økonomisk

gunstig. Det er derfor viktig at kommunene sørger for mest mulig åpen bekk framfor å bruke overvannsrør. Når bekk går i rør, får vannet større hastighet. Det gir større flomfare og utløpspunktene er særlig sårbare.

Når en åpner bekker, er det best å anlegge naturlike løsninger. Åpnet bekk bør ikke få kanalpregede og rette løp, men svinger, vekslende bunn og underlag som gir lavere hastighet og bedre fordrøyning av vannet. Store stener i bekk vil også bremser vannhastigheten. Rette, plastrede bekkekanter bør en unngå. I korte overvannsrør med lavere vannhastighet bør en legge sand for å skape bekkebunn.

Vi råder kommunen til å lage 1,5 meter dype sedimentasjonsdammer flere steder før bekken går inn i rør, særlig i tiltaksområde C ved innløp og utløp av overvannsledning og i avslutning av område B ved kirkegården. Det får ned vannhastigheten og vil føre til bunnfelling slik at det blir færre partikler og mindre fosfor ut i vassdraget Vesterelva i Glomma. På lengre sikt vil det være formålstjenlig å åpne utløpet i nedre del av vann- og avløpsledningen til åpen bekk. Fylkeskommunen anbefaler kommunen å se til sedimentasjonsarbeid som er gjort i Ørebro kommune. Gode råd og forslag kan dere få hos Vannområde Glomma sør. Her er det mulig å få gratis trær for å sette langs bekker. Røttene binder bekkekanter godt og hindrer dermed vannet i å dra med seg jord og næringsstoffer. De bidrar samtidig til økt biologisk mangfold.

Østfold fylkeskommune viser ellers til Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv der ett av tiltakene er:

«Bidra til bedre restaurering og skjøtsel av elvekanter og kantsoner generelt for å redusere bekke- og elveløpserosjon, bedre klimatilpassing og biologisk mangfold (Miljødirektoratet, Landbruksdirektoratet og NVE)»

Samferdse

Vi minner om at tiltakshaver må søke tillatelse dersom dere skal grave, legge, flytte, reparere eller fjerne kabler og ledninger over, under eller langs fylkesvei og på fylkeskommunal grunn. Det er også krav om å søke dersom dere skal grave innenfor område som ligger tre meter fra veikant, uavhengig av hvem som eier grunnen. Mer opplysning finnes her: Tillatelse til graving og arbeid på fylkesvei (gravetillatelse og arbeidstillatelse) - Østfold fylkeskommune.

Sammenfatning av uttalelse

Østfold fylkeskommune vurderer at omsøkte tiltak ikke er i strid med regionale interesser som fylkeskommunen er satt til å ivareta og vi vil ikke ha innvendinger mot mulig dispensasjon. Samtidig ber vi kommunen ta med seg våre råd slik at det blir satt vilkår til dispensasjonene som beskrevet ovenfor i vår vurdering.»

Fra miljø og landbruk datert 08.09.2025

«I tiltaket skal det ikke gjennomføres bekkelukking, men derimot rehabilitering av eksisterende åpne bekker. Dette vurderes som svært positivt for naturmangfoldet i området. Selv om det ikke er lange strekker med åpne bekker, har disse åpne bekkene stor verdi som viktige økologiske korridorer og bidrar til leveområder for arter, både i vann og langs kantene, som igjen bidrar til å bevare det biologiske mangfoldet i området. For å ivareta naturverdiene er det viktig at rehabiliteringen gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendig inngrep og forstyrrelser – særlig med tanke på erosjon og utglidninger i kantsonene. Det anbefales også at arbeidet langs bekkene ikke gjennomføres i hekkeperioden fra april til juli, for å redusere negativ påvirkning i anleggsperioden.

Ved graving hvor det er fulldyrka jorda må det settes vilkår om at minimum 50 cm av topplaget legges til side og tas vare på, for så å bli lagt tilbake på plass etter fullført arbeid. Dette for å sikre at ikke kvaliteten på matjorda blir forringet, og at den vil være mulig og fortsatt dyrke etter endt arbeid. Av hensyn til framtidig drift av jorda, bør ledninger og rør

legges dypt, helst med en minimum dybde på 1,2 meter. For å redusere faren for marktrykkskader skal ikke gravingen utføres under våte og klinete forhold.

Kummer skal plasseres utenfor dyrket mark der det er mulig, hvis ikke skal de ligge godt under pløedybde, ca. 50 cm. Dersom kummer legges over pløedybde er det søknadspliktig i henhold til jordlovens § 9, omdisponering av dyrka mark. Utbedringer av skader som kan framkomme senere som følge av inngrepet, må med i avtale som inngås med grunneier.

Inngrep i bekk og kantsoner til bekk kan være avhengig av tillatelse fra Statsforvalter eller NVE etter vannressursloven.

Konklusjon

Virksomhet miljø og landbruk har ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon til tiltaket som omsøkt. Tiltaket må gjennomføres på en skånsom måte, slik at det i tiltaksgjennomføringen tas hensyn til natur og dyrket mark.»

Nabovarsel

I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det har kommet merknader fra Åletunet bolissameie (50/346), fra Camilla Marie Utne (50/10 m fl.) fra Anne Regine Utne (50/10 m fl.), fra Anne Sofie Frøyshov Larsen (50/4 m fl.), fra Lars Martin Hurrød.

Fra Åletunet boligsameie

Åletunet boligsameie har ved flere anledninger opplevd oversvømmelser svært nær bygningsmassen ved store nedbørsmengder. Videre har vannet funnet veien under støyskjermen mot gamle Åleveie hvor både fortau og vei har blitt kraftig oversvømt. Dette har tidligere ført til skade på fortau. De ser det derfor som svært positivt at det nå skal etableres et nytt bekkeløp og de antar da at det nye bekkeløpet vil være en god avlastning for nåværende løp slik at vi unngår lignende oversvømmelser. De vil anmode om at nåværende åpne bekkeløp gjennom deres eiendom blir rensset for vegetasjon. De håper at prosjektet kan gjennomføres så raskt som mulig.

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknad.

Tiltaket vil redusere flomfaren. Det er planlagt bekkerensk for denne strekningen av bekken (Tilkomst, tjuahekk osv. må koordineres ved anleggsgjennomføring).

Fra Camilla Marie Utne og Anne Revien Utne

«Et samlerør rett vest for kraftlinjen har utløp til grøft nedenfor Trondalsveien 10. Samlerøret må legges inn i ny overvannsledning nedstrøms Trondalsveien 10. Se vedlagt dreneringskart. Adkomst til jordet er traktorvei rett syd for Trondalsveien 10. Bekken går i åpen grøft gjennom en gammel granitt bro. Denne har kulturhistorisk verdi og vernes mot inngrep! Eiendomskart og grensebeskrivelse vedlegges til orientering. Trondalsveien 10 er festetomt, gbnr. 50, b.nr 10, feste nr. 75. Fester er orientert om planene som berører tomten.

Vedr. område B: For eiendommen g.nr 50, b.nr 9, feste 97 og g.nr 50, b.nr 131:

Vi kan ikke se at disse eiendommene blir berørt i vesentlig grad. Det må påpekes at utbedringen i bekken (rør, sten osv.), ikke er utført i den grad det burde vært gjort. Det er oppsamlinger av vann, som gjør at jordet ikke har like stort dyrkingsareal som tidligere. Det er mer vann på jordet synlig nå enn noen gang. Vi viser til bilder som vil vedlegges vedr. g. nr. 50, b.nr 80. Ber om at Norconsult tar kontakt for å komme å se på dette sammen med oss.

For Gamle Åleveie 63, g.nr 50, b.nr 80:

Av tilsendt materiale ser det ut som at det skal legges rør mellom Gamle Ålevei 63 og 65. Uansett løsning, må det tas hensyn til utløp fra to dreneringsrør. Nedenfor postkassestativ, mellom eiendommene 63 og 65, har et lukket dike muligens utløp til bekken. Det er i tillegg granittblokker tilhørende Gamle Ålevei 63 i utløpet av bekken, over Gamle Ålevei, disse skal ikke fjernes, må de tas bort, skal de tilbake til Gamle Ålevei 63.

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknad:

Granittbro like sør for Trondalsveien 10 blir ikke berørt av tiltaket. Eksisterende granittbro vil bli tatt hensyn under anleggsperioden.

Samlerør for overvann er ivaretatt i prosjekteringen av overvannsproblematikken i vest. Alle overvannsutløp til eksisterende grøfter blir ivaretatt ved Trondalsveien 10.

Område B: Tiltaket gjennomføres nettopp for å hindre problemer med flom og overvann. Befaring med grunneier er gjennomført. Setningsskader som oppstod i forbindelse ved et kommunalt bekkerenskingstiltak utført i 2024 og må følges opp av grunneier som tar kontakt med Fredrikstad kommune, kontakt i Fredrikstad kommune er Ruben Marco Arroyo ruemar@fredrikstad.kommune.no/ tlf. nr. 99125131.

For Gamle Ålevei 63, g.nr 50, b.nr 80: Tiltaket berører ikke omtalte område. Tiltak skal ikke utføres på eksisterende rør. Granittblokker blir ikke berørt av tiltaket.»

Fra Lars Martin Hurrød

«1. Jeg leier og driver dyrket mark på eiendom 51/10. Bortfester er Rune Krabberød. Jordet ble systematisk grøftet i 2019. Jeg legger med et kart/bilde over grøftene, slik at disse tas hensyn til, og ivaretas, i planlegging og gjennomføring av prosjektet.

2. Det virker som det er tegnet inn kum(mer) på overvannsledningen (kg2). Håper denne kummen kan legges nærmere de eksisterende kummene enn beskrevet på tegningen. Slik at minst mulig dyrket mark går ut av drift pga. dårlig arrondering. (For arronderingen sin del ville det beste vært å unngå flere kummer på jordet).

3. Jeg leier også eiendom 50/9/97 av Fredrikstad Kommune. Her ligger det en kommunal ovledning som ikke lenger er i bruk. (Den er ikke merket i vedlegget til nabovarslet, men følger retningen på den åpne bekkestrekningen). Denne ledningen ligger stedvis svært grunt, og burde bli fjernet når nye overvannsledninger blir etablert. Om noen deler av denne ovledningen er brukbare, kanskje de kan brukes oppstrøms innløpet til eksisterende ovledning merket svart på planen. Om man kunne bruke overskuddsmasser fra prosjektet å dekke rørene, ville arronderingen på eiendom 50/9/97 blitt bedre. Det er veldig fint med en tilbakemelding før gravearbeidene skal starte.

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknad:

1. Grøftene rundt jordet vil bli tatt hensyn til og ivaretas i planlegging og gjennomføring av prosjektet, ved eventuell avskjæring av drensledning vil denne omlegges og kobles til nytt overvannssystem.

2. 2 stk. kumlukk ved kumgruppe 2 (Kg2) i området B plasseres litt nord for eksisterende VA-kummer som er i bruk. Prosjektert løsning er utformet slik for å unngå ytterligere avvinklinger på de nye overvannsledningene samt for å unngå langsføring med eksisterende va-ledninger i byggefasen. Tiltaket vil etterstrebe at de nye kummene vil bli plassert så nære den eksisterende kumgruppen som mulig, sett ut ifra VA-tekniske hensyn.

3. Eksisterende overvannsledning over jordet skal opprettholdes for fremtiden. Vi har ikke kjennskap til eksisterende kommunale overvannsledninger som i dag ikke er i bruk. Bruk av overskuddsmasser må avklares med Fredrikstad kommune. Ny overvannsledning er vil bli lagt med overdekning på 70 cm eller mer for å ikke være til hinder for gjennomføringen av en god jordbruksdrift.»

Fra Anne Frøyshov Larsen

"Mellom område A og område B ønsker Fredrikstad kommune en mest mulig åpen vannvei langs eksisterende trasé for overvannsrør mellom innløp OV 380 mm like nedstrøms Trondalsveien 10 og nedstrøms utløp (nærmere Trondalsveien 6). Vannvei må dog være lukket i forbindelsen mellom større jorde på vestsiden av eksisterende trasé og mindre jorde tilgrensende Trondalsveien. Det legges nye og noe større overvannsrør enn dagens overvannsanlegg fra innløp nedstrøms Trondalsveien 10 og i omtrent 25 m lengde. Videre nedstrøms nevnte lukkede rørstrekk, vil dagens åpne bekkeløp utbedres med graving, rensking og plastring. Like oppstrøms Trondalsveien 10 vil også eksisterende trelukk på overvannskum erstattes av betonglukk med kumlukk. Se vedlagte tegninger G201, G212, G261, J261 og O212."

Denne teksten omhandler tiltak på min grunn (bortsett fra setningen om kumlukk ved Trondalsveien 10).

D01 Situasjonsskart G201 viser aktuelt område («mellom område A og område B»)

E09 Landskapsplan O212 viser endring av traseen, samt at tiltaket vil affisere matjord og endre hensynssonen.

E02 Plan og profil G212 viser det nye røret og nåværende bekketrasé.

E06 viser ikke målsatt prinsippssnitt for åpent bekkedrag over min eiendom, snitt E.

Jeg har inngått grunneieravtale om forundersøkelse og prosjektering og det ble utført befarings med prosjektleder fra Fredrikstad kommune, R.M. Arroyo 15.10.24.

Opplysningene som framkommer av situasjonsplan og ny plan G212 fraviker fra de opplysningene som ble gitt under befaringsen, da det ble sagt at utbedringen skulle skje langs eksisterende overvannsanlegg over min grunn. Tegningene viser imidlertid at det er tegnet inn nytt rør mellom mine to jorder og deretter reetablering av gammelt bekkeløp langs eiendomsgrensen, samt at eksisterende overvannsanlegg langs vann og avløpsledning skal utgå. Dette er således nye opplysninger for meg.

Eksisterende bekk, som har hatt lav vannføring før tømmingen av den største Trondalsdammen, har et slynget forløp i området og det er således stor fare for økt meandrering og graving fra vannmassene nå som vannføringen både vil øke og variere mer gjennom året. Bekken vil også måtte føre det vannet som per i dag går i overløpsanlegget over mitt jorde.

Åpning og utbedring av bekken ser ut til å ville medføre tap av matjord. Det ville vært en fordel om det nye røret mellom jordene forlenges litt før bekken er åpen, slik at det lille jordet får full bredde ut på det store jordet. Det arealet som en da vinner vil kunne kompensere for bortfallet langs bekken og den økte hensynssonen som ikke gir effektiv drift.

Det går en gammel vei nord for mitt lille jorde, og denne fortsatte tidligere over bekketraseen og oppover mot fjellet på vestsiden. Det ville være hensiktsmessig om røret var forlenget til forbi denne veien.

Grantrær ned mot dette området kan fjernes etter avtale dersom det er nødvendig for en god løsning og ikke går på bekostning av viltkorridoren.

Det er viktig at eksisterende drenering gjenopprettes ved tiltaket. Det bemerkes at bekken som kommer fra nord og løper sammen med bekken fra sør ved Trondalsveien 6 ikke ser ut til å være omfattet av planene. Dette er en bekk med periodevis relativt stor vannføring fra nedslagsfeltet nord i Trondalen.

Oppsummert tilbakemelding:

Utbedring av bekken er nødvendig og riktig. Framlagte planer avviker fra tidligere opplysninger. Over min eiendom (50/4) ønsker jeg at røret forlenges noe mot nord, slik at jorda kan drives effektivt og tapt matjord ved åpning av bekken videre nedstrøms (nordover) kompenseres. Skisse vedlegges. Eksisterende trær kan fjernes der det er nødvendig for en god løsning som ikke går på bekostning av viltkorridoren.

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknad:

Vi har etterkommet grunneiers ønske om forlengelse av røret med ca. 20-30 meter for å ivareta matjorden.

Ny løsning med forlengelse av røret, reduserer tap av matjord. Kompensasjon for tap av matjord må tas opp med Fredrikstad kommune. Tiltaket i seg selv vil medføre bedre utnyttelse og vekstvilkår.

Viltkorridoren skal ikke berøres. Fjerning av trær vil holdes til et minimum og kun gjennomføres der det er strengt nødvendig. Det er søkt om tillatelse for bekkerensingen og bekkeåpningen til Østfold fylkeskommune.»

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Vurdering

Nabomerknader

Nabomerknadene er vurdert av ansvarlig søker. Bygningsmyndighetene har ingen ytterligere kommentarer til nabomerknadene.

Geoteknisk rapport

Deler av tiltaket ligger i et aktsomhetsområde der det **kan** finnes kvikkleire **og** der det **kan** være fare for skred. I tillegg inneholder aktsomhetsområdet mulige utløpssoner for skred og det kan være fare for flomfare langs bekken. Det er foretatt grunnundersøkelser og det er utarbeidet en geoteknisk rapport datert 11.04.2025. Punkt 8 i rapporten inneholder plan for kontroll og oppfølging. «Før arbeidet starter, er det byggherrens og kontrahert entreprenørs ansvar å sørge for at det er utarbeidet en detaljert plan for hvordan arbeidet skal gjennomføres.» Bygningsmyndighetene forutsetter at planen følges i det videre arbeidet.

Dispensasjon

Bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon dersom begge vilkårene i loven er oppfylt. Det første vilkåret er at hensyn som ligger bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjonen må være større enn ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av fordeler ved dispensasjonen i den enkelte sak. Ved dispensasjon fra loven og forskrift til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Reglene om dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynet bak plankrav

Et plankrav er i prinsippet et utredningskrav. I en vurdering av om det kan dispenseres fra plankravet skal bygningsmyndighetene stille seg spørsmålet om tiltaket medfører behov for ytterligere utredninger og/eller avklaringer gjennom en reguleringsprosess, og *hva* en eventuell reguleringsplan skal avklare i dette området. Deretter skal bygningsmyndighetene vurdere hvorvidt dette allerede er avklart på annet vis, for eksempel gjennom kommuneplanens bestemmelser, etablert infrastruktur eller bebyggelsesstruktur. Et sentralt hensyn bak plankravet er å sikre at et fastsatt område blir undergitt en helhetlig, planfaglig vurdering av hvilken arealbruk som er ønskelig, og styre utviklingen innenfor det aktuelle planområdet.

Det er lite sannsynlig at kommunen gjennom en reguleringsprosess vil styre arealbruken i området på en annen måte enn det som er tilfellet i dag. Det har blitt utført geotekniske undersøkelser i området, som blir lagt til grunn for videre prosjektering av tiltaket. Det overordnede hensynet bak plankravet som er ivaretagelse av hensynssonene innenfor dette område anses ivaretatt.

Vi vurderer at hensynene bak plankravet ikke settes vesentlig til side ved en dispensasjon i denne saken.

Hensynet bak LNF-område

Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, eller bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Det følger av lovkommentaren at LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon (herunder jordbruk, skogbruk og reindrift) og/eller som skal bli liggende som naturområder, og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Man kan i utgangspunktet si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak LNF-formålet i kommuneplanen er å ivareta natur-, friluft-, og landbruksinteresser i området. Gravearbeidene vil begrense seg til arealet som kreves. Uttalelsene fra de eksterne og interne høringsinstansene må etterkommes.

På bakgrunn av det ovennevnte, anser vi at hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Hensynet bak reguleringsformålet lek

Hensynet bak reguleringsformålet lek er å ivareta barns og ungers interesse.

Området av satt til lek er en gressplen som blir vedlikeholdt med ordinær gressklipping. En liten del av dette området blir tilbakeført til opprinnelig bekkeleie. Arealet som utgjør bekkeåpningen er ikke av en slik karakter at det tilsidesetter fremtidig bruk av området til dets formål.

Vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket vurderes under ett

Fordelene ved å gi dispensasjon gir samfunnet og miljøet en klar overvekt av fordeler ved at oppgradering av overvanns-, vann- og avløpsanlegget vil sikre at området ikke oversvømmes ved flom og at vann- og avløpstjenester til innbyggerne sikres, samt at ivaretagelse av intensjonene i kommuneplanen om å gjenåpne bekkeløp er imøtekommet. De samfunnsmessige fordelene er i dette tilfellet klart større enn ulempene.

Etter en helhetlig vurdering er vi av den oppfatning at fordelene er klart større enn ulempene for å innvilge en dispensasjon i dette tilfellet. Begge vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt, og dispensasjon kan innvilges.

Vedtak

Din søknad om oppgradering av overvannsanlegg fra Trondalsdammen til Ålekilene godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformål LNF-område i kommuneplanens arealdel og kommuneplanens bestemmelse om plankrav § 2 plan-id 913. Det gis videre dispensasjon fra formål «Anlegg for lek i reguleringsplanen for Åledalen plan-id 63 for omsøkte tiltak.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Vilkår fra Statsforvalteren i Østfold datert 16.09.2025 blir ivaretatt.
- Vilkår fra Østfold fylkeskommune datert 27.08.2025 og 16.09.2025 blir ivaretatt.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

4 D01 Situasjonsskart G201

- 5 E10 Landskapsplan O213
- 6 E11 Vei Y201
- 7 E01 Plan og profil G211
- 8 E09 Landskapsplan O212
- 9 E03 Plan og profil G213
- 10 E02 Plan og profil G212
- 11 E05 Detalj G295
- 12 E04 Detalj G261
- 13 E08 Prinsippsnitt J272
- 14 E06 Prinsippsnitt J261
- 15 E07 Prinsippsnitt J271

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Dokumentasjon på at vilkår for dispensasjon er oppfylt (jf. innkomne høringsuttalelser som ligger vedlagt saken).
- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Innmålingsrapport for VA-anlegg.

Plassering

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

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
Dispensasjon (25)	20700,00	1	20700,00
Tillegg for dispensasjon som skal på ekstern høring (25)	3800,00	1	3800,00
Stikkledninger, vann- og avløpsledninger - pr. påbegynt 200 løpemeter (25)	5800,00	12	69600,00

Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. 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

Caroline Marie Johansen
avdelingsleder byggesak

Astrid Meek
overingeniør

Vedlegg

- 1 Uttalelse fra miljø og landbruk - oppgradering av overvannsledning - Trondalen - Ålekilene
- 2 Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppgradering av overvannsanlegg fra Trondalsdammen til Ålekilene - eiendom 51/13
- 3 Uttalelse til dispensasjonssøknad - Oppgradering av overvannsanlegg fra Trondalsdammen til Ålekilene
- 4 Oppgradering av overvannsanlegg - Trondalsdammene i Fredrikstad kommune - tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne, jf. kulturminneloven § 8, 1. ledd

Kopi til eksterne mottakere:

FREDRIKSTAD KOMMUNE	Marco Arroyo Ruben	Postboks 1405	1602	FREDRIKSTAD
Anne S Frøyshov Larsen		Haugeveien 31	1621	Gressvik
Lars Martin Hurrød		Skolegata 1	1606	Fredrikstad
Camilla Marie Utne		Gamle Åleve 63	1621	Gressvik
Anne Regine Utne		Refsnesalleen 96 B	1518	Moss
ÅLETUNET BOLIGSAMEIE		c/o Per Holsteen	1621	GRESSVIK
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS		Åletunet 2		
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE		Postboks 325	1502	MOSS
		Oscar Pedersens vei 39	1721	SARPSBORG