

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Michael Barnard Støle-Hansen

Arkivsaksnr.: 2023/2337-61

Saksgang

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
23/26	Planutvalget	03.06.2026

### Detaljregulering for Folkestad 4 - 2. gangs offentlig ettersyn

#### **Kommunedirektørens forslag**

I medhold av plan- og bygningsloven §12 – 12, legges detaljregulering for Folkestad 4 ut til offentlig ettersyn i minimum åtte uker.

#### **Planutvalgets behandling av sak 23/2026 i møte den 03.06.2026:**

##### **Behandling**

Kommunedirektørens forslag vedtatt enstemmig.

##### **Vedtak**

I medhold av plan- og bygningsloven §12 – 12, legges detaljregulering for Folkestad 4 ut til offentlig ettersyn i minimum åtte uker.

##### **Vedlegg**

- 1 Plankart som viser ny kryssplassering**

- 2 Folkestad 4 - Reguleringsbestemmelser**
- 3 Folkestad 4 - Planbeskrivelse**
- 4 Uttalelsene offentlig ettersyn oppsummert FS4 (1. gangs behandling)**
- 5 Samlet saksfremstilling - Folkestad 4 - 1. gangs behandling etter endringer i planen**
- 6 Uttalelse til offentlig ettersyn med teknisk innsigelse - Østfold Fylkeskommune - Folkestad 4 - Detaljreguleringsplan - GNRBNR 21 - 41 - 327 og 33**
- 7 Høringsuttalelse - Personlig - Detaljregulering for Folkestad 4**
- 8 Statens Vegvesen Uttalelse**
- 9 Statsforvalteren Uttalelse**
- 10 Uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljregulering for Folkestad 4**
- 11 Varsel utvidelse\_oppheving Folkestad 4**
- 12 V1\_Varlingskart Folkestad 4**
- 13 V2\_Varlingskart inkl. oppheving/endret regulering Folkestad 3**
- 14 Våler - Innspill til varslet utvidelse av planområdet til detaljregulering for Folkestad 4.pdf**
- 15 Uttalelse til varsel om planoppstart - Våler kommune - detaljreguleringsplan - gbnr. 2\_1 - 4\_1 - 3\_27 og 3\_3 - Folkestad 4.pdf**

## **Faktiske opplysninger**

Planforslaget fremmes av Arkitekturverket AS på vegne av Knut Bjerke AS. Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt Folkestad 1, 2 og 3. Hovedadkomst til området skjer via Torsnesveien og Borgaråsen, og det planlegges gang og sykkelveier som knytter området til eksisterende nettverk.

Området er i kommuneplanens arealdel 2022 til 2033 avsatt til boligformål og er en naturlig videreføring av utviklingen på Folkestad i tråd med intensjonen i tilstøtende planer.

Planområdet grenser til boligbebyggelse i øst og ellers mot skog, og området består i stor grad av skogsområde der det er drevet omfattende flatehogst.

Planforslaget legger til rette for variert boligbebyggelse. Det er lagt opp til rekkehus, kjedede eneboliger, blokkbebyggelse og frittliggende eneboliger, med totalt 259 nye boenheter fordelt på flere boligtyper.

Planforslaget har tidligere vært behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn. Kommunen mottok fem uttalelser, hvorav en med innsigelse. Uttalelsene er oppsummert i kort og kommentert av kommunedirektøren i vedlegg 4. Uttalelsene ligger også i sin helhet som vedlegg 6 – 10. Håndtering av innsigelsen blir redegjort for under våre vurderinger. Etter dette er planområdet utvidet for å inkludere kryssområdet mellom fv. 121 og Torsnesveien, og det er gjort enkelte endringer i plankart og bestemmelser. Saksfremlegget avgrensner derfor vurderingene til endringene og tema som berøres av endringene, og viser ellers til tidligere saksframstilling (vedlegg 5).

Planen måtte derfor varsles på nytt etter utvidelsen og oppheving av en del av Folkestad 3. Varsling dokumenter ligger som vedlegg 11 – 13. Etter at planen ble utvidet og varslet på nytt, kom det fire nye uttalelser. To av disse hadde ingen konkrete merknader til utvidelsen og opphevelsen, mens to uttalelser hadde merknader som oppsummeres nedenfor.

MOVAR presiserer forhold knyttet til plassering av renovasjonsbeholderer.

Kommunedirektøren vurderer at dette er ivaretatt i planforslaget. Østfold fylkeskommune peker på at planområdet med fordel kan utvides sørover for å muliggjøre utredning av alternativ adkomst lenger sør, og at dette kan være aktuelt dersom planlagt adkomst lenger nord utløser uforholdsmessig omfattende omlegging av fv. 121. Uttalelsene i sin helhet er lagt ved som vedlegg 14 og 15. Innspillet tas til orientering.

### Innsigelse fra Østfold Fylkeskommunen (ØFK)

Østfold fylkeskommune fremmer teknisk innsigelse knyttet til samferdsel og trafiksikkerhet. Innsigelsen gjelder adkomstkrysset mellom fv. 121 og Torsnesveien, og at krysset må inngå i planavgrensningen og plankartet slik at det kan planlegges i tråd med gjeldende krav og trafikkanalysen (inkludert behov for venstresvingefelt). Videre krever fylkeskommunen at det utarbeides og oversendes teknisk plan for krysset i henhold til Statens vegvesens håndbok 700 før planen kan vedtas, samt at krav om godkjenning av byggeplan tas inn som egen rekkefølgebestemmelse og at det presiseres at krysset skal opparbeides i henhold til godkjent byggeplan. Uttalelsen med teknisk innsigelse ligger i sin helhet som vedlegg 6.

## **Folkehelsekonsekvenser**

Endringene i planen vurderes å ha begrenset betydning for folkehelse, men enkelte justeringer styrker brukskvalitet og hverdagsmobilitet. Det er lagt inn krav om at 10 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være ekstra store, slik at det også er plass til blant annet sykkelvogn. Videre er det gjort mindre justeringer i enkelte byggeområder og tomtestruktur, uten at dette endrer hovedgrepet i planen. Støyforholdene er vurdert, og oppdatert kartgrunnlag viser at planområdet ikke er støypåvirket slik at det utløser behov for særskilte støytiltak i denne runden.

Kommunedirektøren vurderer at endringene samlet sett ikke svekker hensynet til folkehelse, og at planens tidligere vurderinger på temaet ellers står fast.

### Barn og unge

Endringene i planen berører særlig lekeareal. Lekeplassen LEK4 er justert slik at den ikke lenger grenser direkte mot parkeringsareal. Buffer er løst ved at BK5 ligger mellom LEK4 og parkeringsplassen, noe som styrker trafikksikkerheten for barn. I tillegg videreføres løsningen med at lekeareal i BK feltene sikres gjennom krav til areal og kvaliteter i bestemmelsene, og hensynssone rundt myra (H560\_2) ligger som en buffersone for å hindre tiltak som kan påvirke myrområdet. Kommunedirektøren vurderer samlet at endringene ikke svekker barns og unges interesser, men heller gir en tydelig forbedring knyttet til LEK4 og trafikksikkerhet.

## **Vurderinger**

### Trafikk og adkomst

ØFK og utbygger ble enige om å utvide planområdet med totalt 3,0 daa for å muliggjøre justering av kryssområdet mellom fv.121 og Torsnesveien. Utvidelsen omfatter arealer regulert til kjøreveg, gang- og sykkelveg samt sidearealer, og legger til rette for en mindre justering av kurvaturen på fv.121 for etablering av nytt kryss med venstresvingefelt. Tiltaket er nødvendig for å oppfylle krav til sikt, kurvatur og trafikksikkerhet i tråd med trafikkanalysen og gjeldende regelverk.

Utvidelsen av planområdet og endringen i kryssløsningen er gjort for å imøtekomme den tekniske innsigelsen knyttet til samferdsel og trafikksikkerhet. Videre innspill fra Østfold fylkeskommune om å vurdere en alternativ adkomst lenger sør tas til orientering, men endrer ikke planens foreslåtte løsning i denne runden.

### Bygge estetikk

Planen er justert med redusert maksimal byggehøyde til 12 meter i aktuelle felt, som bidrar til en mer tilpasset skala og bedre helhet i bebyggelsen. Det er også innarbeidet krav om gjerde, hekk eller annen fysisk avgrensning der byggeområder grenser mot skog og friområder, for å ivareta tydelige overganger og sikre allmennhetens tilgang til nærliggende friluftsområder.

## Skogbruk

Som følge av endringene i planavgrensningen og oppdatering av formål er arealer avsatt til skogbruk tatt ut av planen, sammen med tilhørende bestemmelser.

## Renovasjon og teknisk infrastruktur

MOVAR har presisert forhold knyttet til plassering av renovasjonsbeholdere. Kommunedirektøren vurderer at dette allerede er ivaretatt i planforslaget, og endringene ved 2. gangs offentlig ettersyn medfører ikke behov for nye vurderinger på dette punktet.

## Øvrige tema vurderes som uberørt

Følgende tema vurderes som uendret, da endringene ved 2. gangs offentlig ettersyn ikke berører disse: trafikkmengder og hovedgrep for internveier utover kryssområdet, grønnstruktur og stier, klima og klimatilpasning, risiko og sårbarhet, utbyggingsrekkefølge, samt øvrige overordnede planfaglige vurderinger. Det vises til vurderingene i saksfremlegget for 1. gangs behandling.

## **Konklusjon**

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget nå er oppdatert på en måte som ivaretar de forholdene som ligger til grunn for den tekniske innsigelsen knyttet til samferdsel og trafikksikkerhet, gjennom utvidelse av planområdet og oppfølging av krav knyttet til planlegging og gjennomføring av kryssløsningen ved fv. 121 x Torsnesveien. Samtidig er det gjort enkelte justeringer i planforslaget som styrker trafikksikkerhet og bokvalitet, uten at hovedgrepet i planen endres.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at detaljregulering for Folkestad 4 legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn i minimum åtte uker, avgrenset til endringene som er gjort etter forrige runde og tema som berøres av disse. Det konkluderes i tråd med forslag til vedtak.