

Til grunneiere, naboer, berørte parter, offentlige og private høringsinstanser

Deres referanse:
KB12, plan-ID 3107 1242

Vår referanse:
333708

Dato:
30.05.2026

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING OG HØRING AV PLANPROGRAMFORSLAG FOR KB12 OG DEL AV ÅSGÅRDFJELLET. PLAN-ID 3107 1242, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

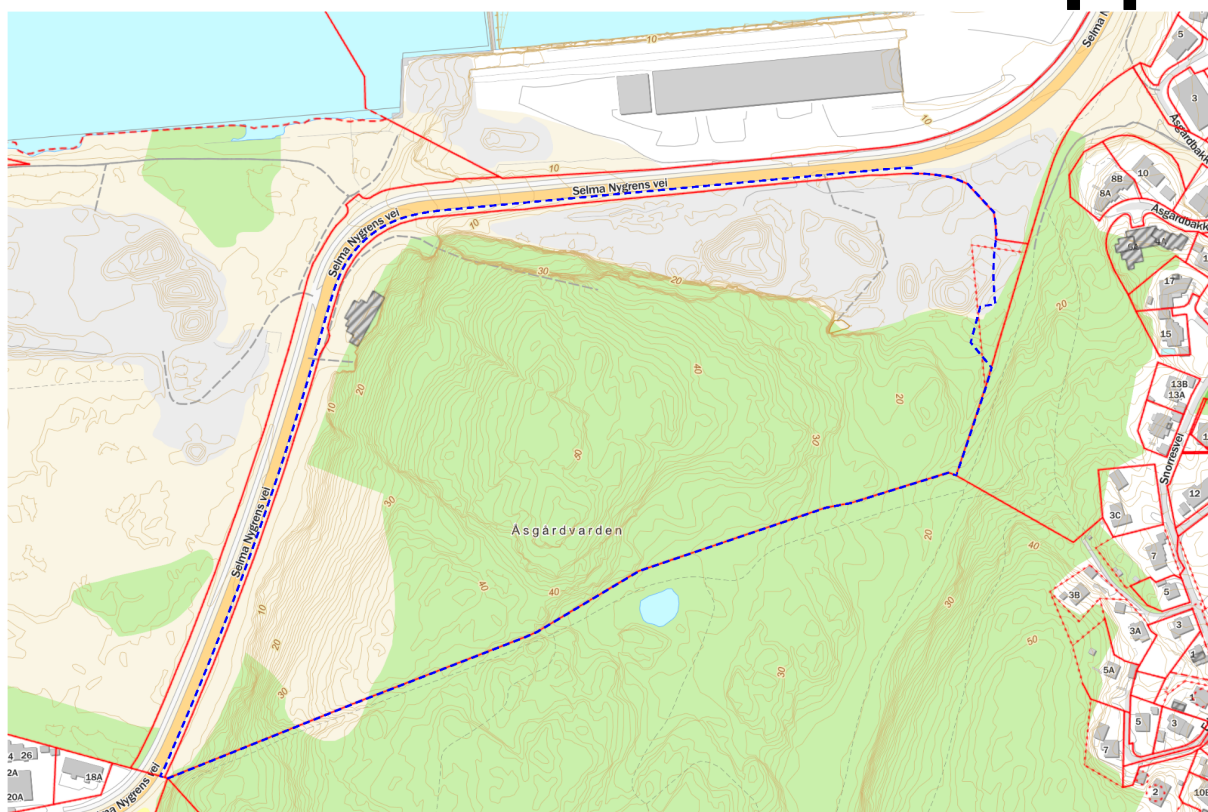
På vegne av forslagsstiller Værste Utvikling AS varsler vi med dette om oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning (KU) for KB12 og del av Åsgårdfjellet, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8. Forslag til planprogram sendes samtidig på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 12-9. Vi varsler samtidig om at det kan bli aktuelt å innlede forhandlinger om utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune, jf. pbl kap. 17. Vi varsler også om at det i denne saken kan bli aktuelt med felles plan- og byggesaksbehandling etter pbl § 12-15. Det vil si at rammesøknad kan nabovarsles samtidig som at reguleringsplanforslaget legges ut til offentlig ettersyn, rammesøknaden behandles parallelt med planen og rammetillatelse til ny bebyggelse kan gis samtidig som reguleringsplanen vedtas. Det blir altså ikke ny nabovarsling i byggesak dersom den vedtatte planen blir detaljert nok til å benytte adgangen i 21-3 femte ledd.

Planområdet



Planområdets beliggenhet i Fredrikstad, markert med rødt.

Planområdet ligger langs Selma Nygrens vei på FMV Vest, nordvest på Kråkerøy, innenfor Fredrikstad sentrumsområde og byområde. Planområdet (varslingsgrensen) har et areal på ca. 114 daa. Plangrensen vil kunne tilpasses/reduceres ifbm. at bebyggelse og anlegg blir mer detaljert avklart i planarbeidet.



Planområdet markert med blå, stiplet linje ifht. eiendomsgrenser (røde linjer).

Eiendommer som helt eller delvis inngår i varslet planområde:

Eiendom gnr/bnr	Hjemmelshaver
423/2 (del)	Værste Utvikling AS
506/3 (del)	Østfold fylkeskommune
423/1 (del)	Ekheim Invest AS

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av bebyggelse og anlegg innenfor felt KB12 med formålene næring/tjenesteyting, i tråd med rammene i kommuneplanens arealdel (KPA). Bebyggelsen planlegges på et «grått» område ved en fjellskjæring hvor det i dag er parkerings- og rigg- og lagringsområde. Det foreslås å utvide KB12 noe mot vest inn i et areal avsatt til LNF, slik at byggeområdet kan omfatte hele den utsprengte flaten og at bebyggelsen dekker til fjellskjæringsflaten også her.

En del av Åsgårdfjellet (vertikalnivå under terreng) vil også reguleres for å utvide eksisterende fjellhall til parkering, offentlig tilfluktsrom, infrastruktur, lagring o.l. Med hensyn til det aktuelle behovet for offentlige tilfluktsrom grunnet den sikkerhetsmessige nasjonale situasjonen, vil man her kunne sikre en løsning for både for eksisterende og ny bebyggelse i denne delen av byen. Naturområdet (LNF) oppe på Åsgårdfjellet med Åsgårdvarden vil ikke berøres av tiltak og opprettholdes uendret.

Reguleringsplanen vil iht. formålsgrenser i KPA medføre en renskjæring av fjellskråning mot nord, som i dag består av ulike sprang og overganger, for å kunne legge bebyggelse inntil skjæringen. Dette masseuttaket planlegges benyttet sammen med stenmasser fra uttak i fjellet til utfylling og forbelastning av utbyggingsflatene på FMV 4 og FMV 5.

I tillegg vil planen bekrefte godkjent arealbruk til en ny varmesentral som er under etablering av Fredrikstad Fjernvarme i vest langs Selma Nygrens vei. Denne er omsøkt og godkjent tidligere i egen søknadsprosess.

Planområdet vil de neste 20 årene være grunneier Værste AS (VAS) sitt primære tomteområde for videreutvikling av den allerede godt etablerte klyngen for undervisning, teknologi, forskning og utvikling, helse- og omsorgsbygg. Dette inngår i VAS sin langsiktige strategi for utvikling av klart definerte utviklingsklynger som så langt har medført tilførsel av et stort antall virksomheter og flere tusen nye arbeidsplasser til Fredrikstad sentrum. Planen vil med sin sentrale plassering tilrettelegge for å begrense transportbehov iht. målsetninger som er nedfelt i Byvekstavtalen med staten.

Aktuelle reguleringsformål for ovennevnte bebyggelse og anlegg er bl.a. nærings-, tjenesteytings-, fjernvarmeanlegg-, grønnstruktur-, samferdselsanlegg- og teknisk infrastrukturformål. Formål for tilfluktsrom vil avklares i planarbeidet.

Skisseprosjekt for planområdet er presentert i vedlagt forslag til planprogram.

Forholdet til gjeldende planer

Planområdet er hovedsakelig uregulert, men nordre del er siden 2005 regulert til midlertidig anleggsområde knyttet til fylkesveiutbygging. Planområdet er avsatt som område for tettbebyggelse i fylkesplan for Østfold, og til nærings/tjenesteytings- og LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Gjeldende planstatus er nærmere omtalt i vedlagt forslag til planprogram.

Forholdet til konsekvensutredningsforskriften

Det er vurdert at planen utløser krav om konsekvensutredning (KU) med planprogram. Aktuelle utredningstemaer er kulturminner og kulturmiljø, , friluftsliv og landskap. Se planprogram for nærmere omtale av KU-tema, utredningsalternativ og -metode.

Informasjon og medvirkning

Informasjon om planarbeidet kan finnes på Fredrikstad kommunes hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/samfunn-planarbeid-medvirkning/hoeringer-og-kunngjoeringer/#section-2>

Vedlagt planinitiativ og oppstartsmøtereferat er innledende avklaringer med kommunen om planarbeidet, mens [forslag til planprogram](#) viser siste oppdaterte informasjon om det kommende planarbeidet og medvirkningsopplegg. Spørsmål om planarbeidet kan rettes til undertegnede.

Innspill til oppstart av planarbeidet og/eller til forslag til planprogram sendes som svar på digitalt planvarsel, per e-post til kjersti@griffarkitektur.no eller per brev til Griff Arkitektur AS, Stadion 21, 1671 Kråkerøy, **innen 08.08.2026**.

Videre saksgang

Etter innspillsfristen vil planprogrammet bearbeides og sendes kommunen for politisk behandling og fastsetting. Konsekvensutredning og planforslag vil deretter utarbeides, og sendes Fredrikstad kommune til førstegangs behandling. Alle innspill som mottas til planprogram og planoppstart vil bli vedlagt og kommentert når plandokumentene sendes til kommunen.

Etter førstegangs behandling av planforslaget blir planen sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Naboer og myndigheter får da en ny anledning til å komme med merknader og innspill til planforslaget. Deretter vurderes høringsinnspillene, planen bearbeides og sendes til politisk sluttbehandling og vedtak (godkjenning). Vedtatt detaljreguleringsplan skal følges når det søkes om byggetillatelse i planområdet.

Med vennlig hilsen

Kjersti Grotle

arkitekt | plankonsulent | **Griff Arkitektur AS**

kjersti@griffarkitektur.no | +47 979 50 828

Stadion 21 | 1671 Kråkerøy | Norway