

# Planinitiativ; Detaljregulering for KB12 og del av Åsgårdfjellet

Arbeidstitel planarbeid (adresse/stedsnavn): KB12 og del av Åsgårdfjellet	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): del av 423/2	
Plankonsulent og org.nr.: Griff Arkitektur AS, 987529490	
Adresse: Stadion 21, 1671 Kråkerøy	
E-post: kjersti@griffarkitektur.no	
Tlf: 979 50 828	
Forslagsstiller og org.nr.: Værste Utvikling AS, 912367029	
Fakturaadresse: PB 96, 1601 Fredrikstad	



Utsnitt av volumstudie for planområdet sett mot syd. Dokka sør-planområde i forgrunn

## 1. Formålet med planen

### Hensikten med planen:

Forslagsstiller og grunneier Værste Utvikling AS ønsker å detaljregulere området slik at det kan etableres 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, 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. 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.

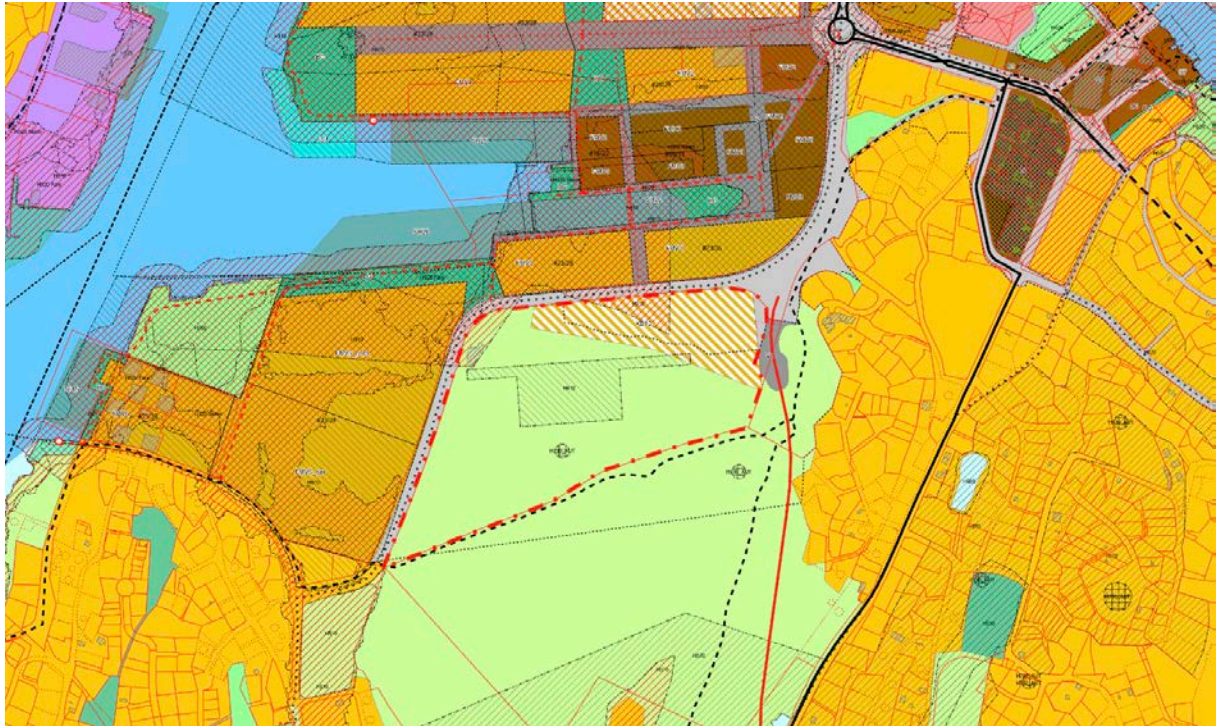


Figur 1.1: Planområdet markert på oversiktskart over Fredrikstad.

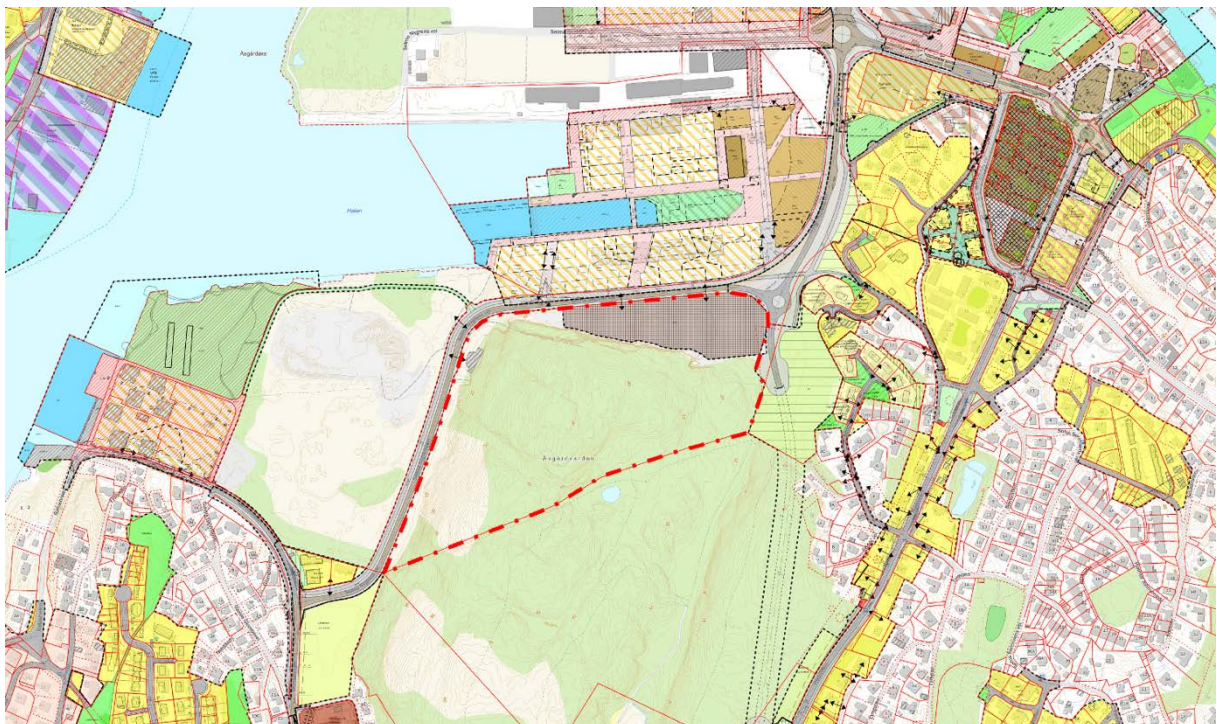
Framtidig arealformål:

Området skal reguleres til nærings-, tjenesteyting-, fjernvarmeanlegg-, grønnstruktur-, samferdselsanlegg- og teknisk infrastrukturformål.

**2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**



Figur 2.1: Planområdet markert på oversiktskart Kommuneplanens arealdel.



Figur 2.2: Planområdet i forhold til eiendomsgrenser og gjeldende reguleringsplaner.

### Beliggenhet:

Planområdet, som blant annet heter delfelt KB12 i kommuneplanens arealdel, ligger på FMV Vest-området på nordre Kråkerøy i Fredrikstad sentrum.

### Avgrensning:

I nord og vest avgrenses planområdet mot regulert veikant fv. 451 Selma Nygrens vei. I øst grenser planområdet mot reguleringsplan for rundkjøring og tunnel gjennom Åsgårdfjellet. I sør avgrenses planområdet mot forslagsstillers eiendomsgrense på Åsgårdfjellet.

### Størrelse:

Planområdets areal er ca. 114 mål hvorav ca. 25 mål er avsatt til nytt byggeformål (KB12) i KPA.

### Dagens arealbruk:

Nordre del av planområdet (KB12) er ubebygget og benyttes i dag til midlertidig parkering, lagrings- og riggområde, med kjøreatkomst fra Selma Nygrens vei. KB12 ligger i en skjæring ved foten av Åsgårdfjellet, hvor masser ble fjernet på 1960-tallet parallelt med utbygging av Dokka-området. Søndre del av planområdet omfatter en del av Åsgårdfjellet; et grønt naturområde med turstier og kulturminnet Åsgårdvarden på toppen. I fjellet under varden er det flere større tunneller som ble etablert i etterkrigstiden. I nordvest planlegges etablering av en ny varmesentral for Fredrikstad fjernvarme langs Selma Nygrens vei.



Figur 2.3: Planområdet markert på ortofoto.

### Eiendomsforhold:

Forlagsstiller er grunneier i planområdet, med unntak av veikant langs Selma Nygrens vei som eies av Østfold fylkeskommune.

### Tilstøtende arealbruk:

Nord for planområdet ligger Dokka Sør-området, som er ferdig regulert og skal utvikles til en ny bydel med boliger og sentrumsbebyggelse. I øst ligger boligområdet på Åsgård – Snorres vei. I sør ligger et sammenhengende naturområde med Åsgårdvarden som høyeste punkt. I vest ligger det ubebygde området FMV5, et framtidig utbyggingsområde for boliger, skole og barnehage.

### Landskap, lokalklima:

Nordre del av planområdet langs Selma Nygrens vei ligger på ca. kote 10. Skjæringen går opp til ca. kote 40, og terrenget stiger videre sørover opp til Åsgårdvarden på ca kote 50. Framherskende vindretning er fra sørvest og nordøst.



Figur 2.4: Planområdet sett fra Selma Nygrens vei mot skjæringen og Åsgårdfjellet.

### Mulige virkninger av planen, både positive og negative:

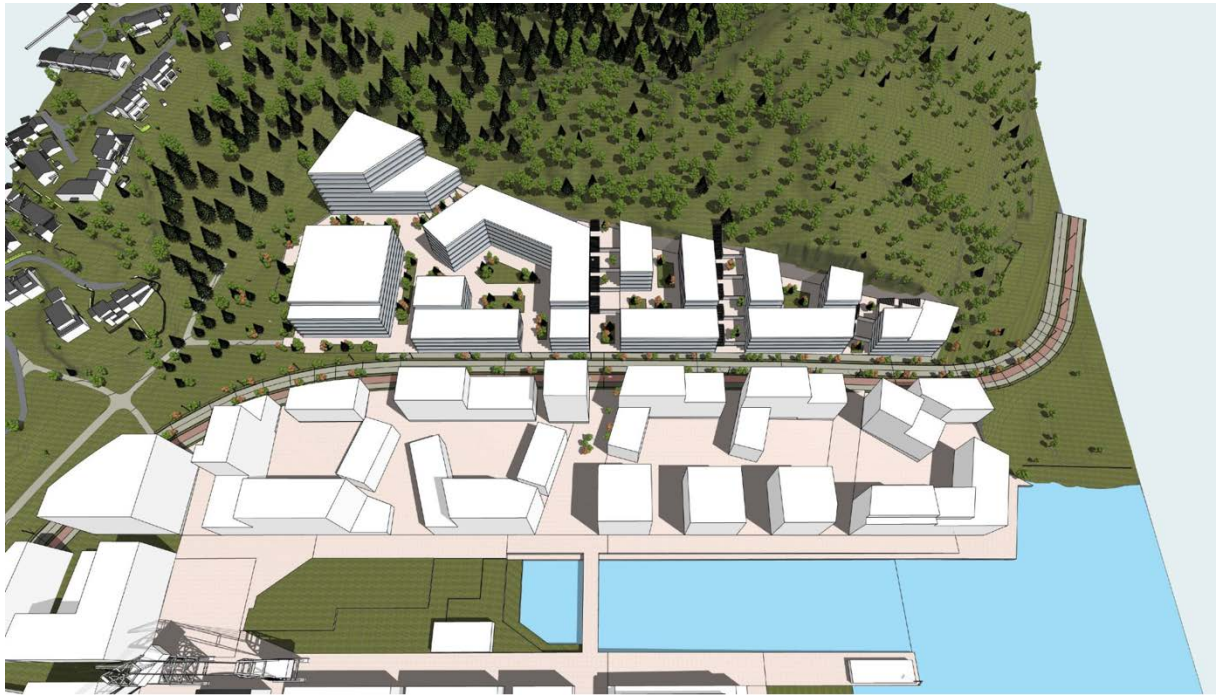
Planen vil åpne for etablering av bebyggelse for næring og tjenesteyting i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel og i sammenheng med eksisterende og planlagte naboprojekter. KB12 ligger sentralt og strategisk plassert, tett på store utbyggingsområder for boliger og sentrumsformål, og vil kunne bidra over tid til å redusere transportbehov mellom bolig og arbeidsplass med sin lokalisering i sentrum. Området har kapasitet til å dekke framtidig behov for etablering av ny grønn næring i skjæringspunktet mellom forskning, utvikling og produksjon.

For Værste AS er disse arealene tiltenkt å videreutvikle den teknologiklynge som VAS har bygd opp over de siste 20 årene med HiØ og selskaper som Cowi, Norsus, Det norske Veritas, Norxe, Xscreen og mange fler.

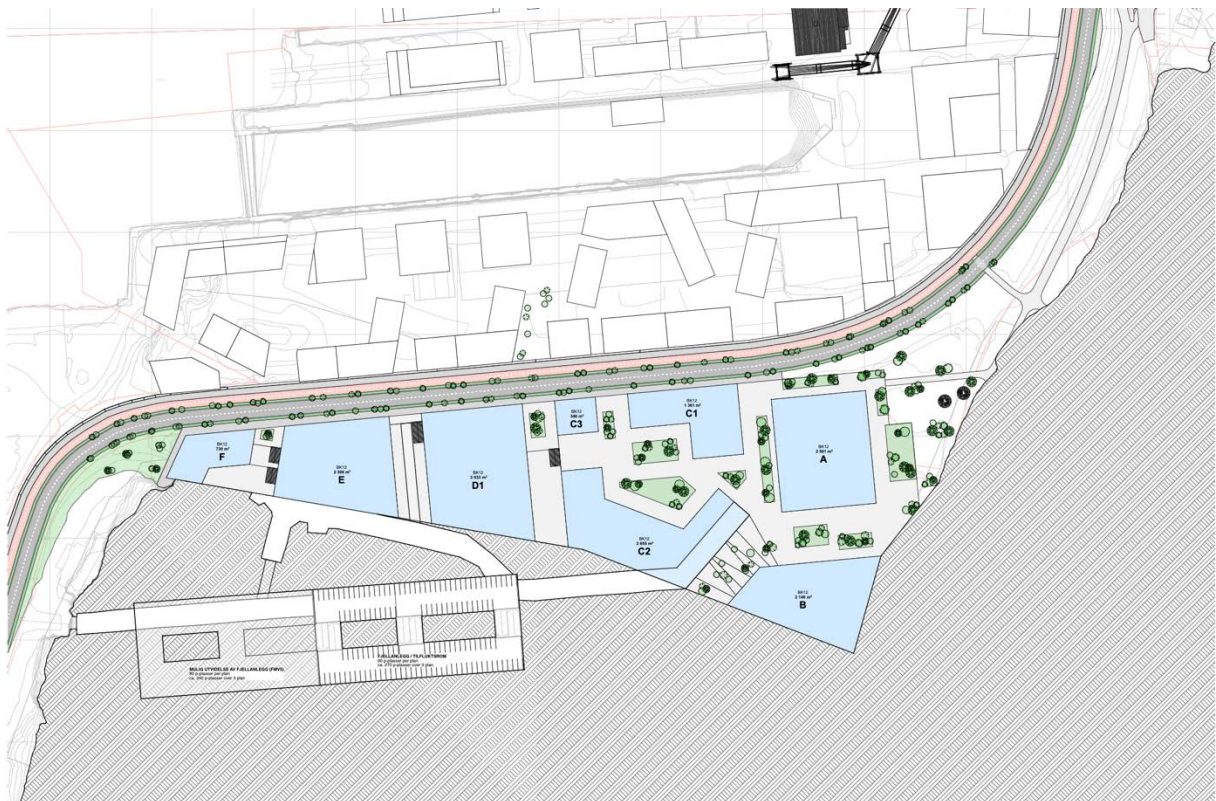
Forbedret tilkomst til Åsgårdfjellet som friluftsområde skal sikres i planen. Planen vil medføre økt trafikk på Selma Nygrens vei. Dette er allerede forutsatt i sammenheng med veileder for Mobilitet for FMV vest, og senest som en forutsetning i KU og trafikkplanlegging for naboplanen Dokka sør.

### **3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Det er utarbeidet et volumstudie som danner utgangspunkt for planprosessen. Planen legger seg inntil, og tar utgangspunkt i reguleringsplan for Dokka Sør, hvor struktur, viktige siktlinjer i gateløp, og høydemessige sammenhenger, legger premisser for inndeling av utbyggingsfelter. Det etableres kontaktpunkter videre opp til landskapet ved at bebyggelse og mellomrom terrasserer seg opp og skjuler dagens fjellskjæring. Bebyggelsen får slik funksjon av å reparere sammenhengen i landskapet, som bedrer kvaliteten på uterom og dagslysforhold i mellomrommene. Bebyggelse trekkes sydover langs Selma Nygrens vei for å gi rom for trekker og grønnstruktur langs gate, og et bredt fortau på 4 m. Dette bredder ut gateløpet til ca 20 m total gatebredde. Parkering planlegges primært lagt inn som fjellanlegg, som en utvidelse av dagens fjelltunneler, og kan utvides til også å dekke parkeringsbehov lengre vest for FMV 5. Fjellhaller planlegges for tiltenkt dobbeltfunksjon som tilfluktsrom for den nye bydelen på FMV vest. I fjellanlegget planlegges også ulike infrastrukturfunksjoner og arealer for lagring.



Figur 3.1: Volumstudie av bebyggelse inn mot Åsgårdfjellet, Selma Nygrens vei og Dokka Sør.



Figur 3.2: Foreløpig 1.etasjeplan med byggeområder og anlegg i fjell

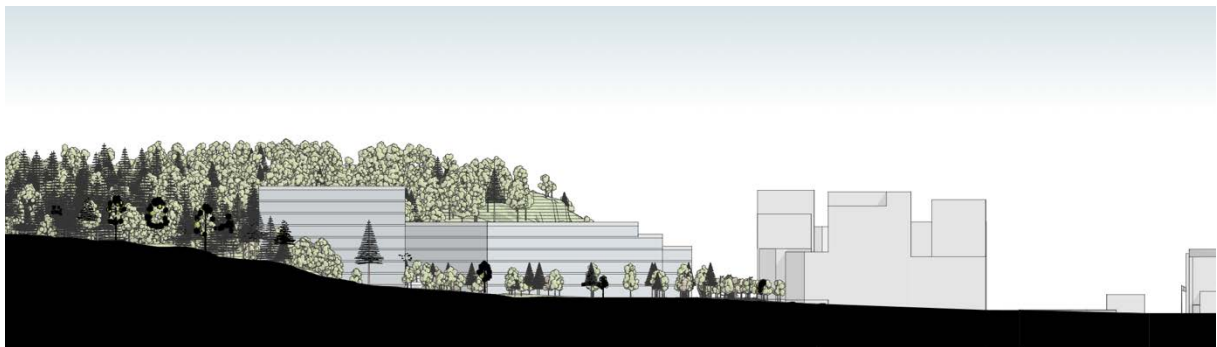
Illustrasjonene viser et foreløpig utgangspunkt for videre planlegging, og vil justeres og detaljeres nærmere i forbindelse med planarbeidet.

#### 4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

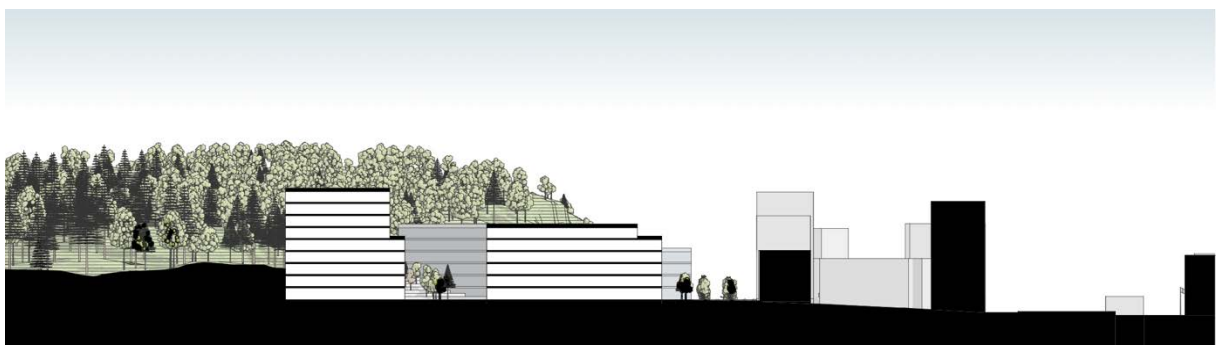
Bestemmelser for KB12 i kommunedelplanens arealdel definerer egne krav til utredning av landskapshensyn knyttet til avstandsvirkning fra elva og Gressviklandet. I videre planprosess vil man derfor spesielt utrede høydevirkning ifht Åsgårdfjellet/fjernvirkning/bylandskapet. I det foreløpige volumstudiet er bebyggelse tilpasset Åsgårdfjellets landskapsform slik at bebyggelse tydelig underordner seg landskapet. Langs Selma Nygrens vei er bebyggelsen vist med fire etasjer med opptrapping mot syd tilpasset nevnte landskapshensyn. Foreløpig skissert utbyggingsvolum er ca. 70 000 m<sup>2</sup> BRA (lyse arealer) i planområdet + ca 20 000 m<sup>2</sup> BRA i fjellhall.



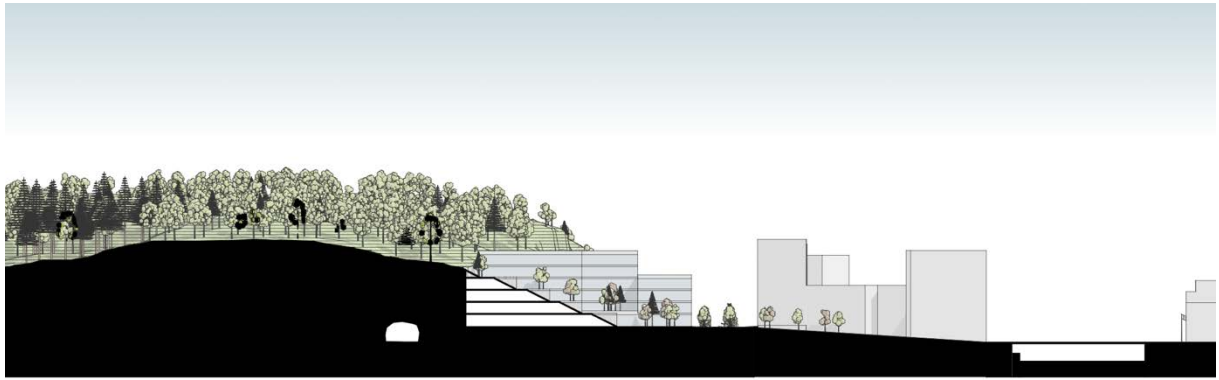
Figur 4.1: Volumstudie for planområdet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



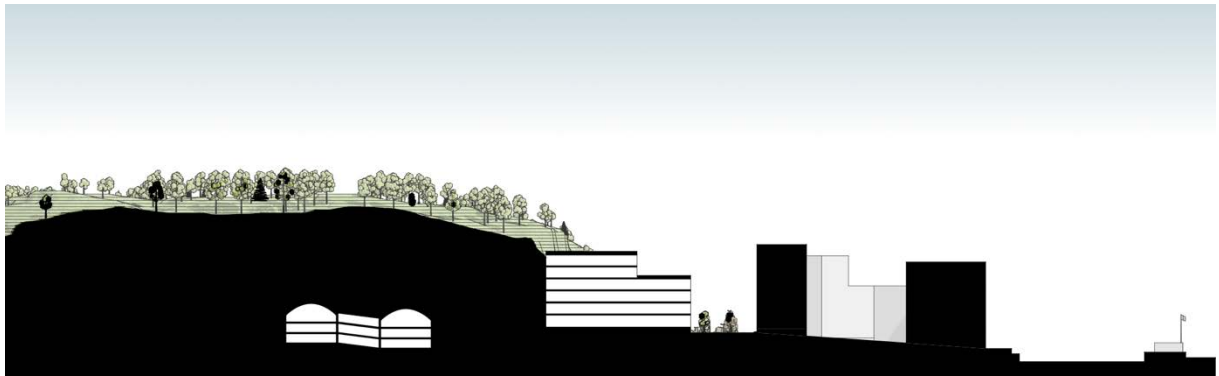
Figur 4.2: Snitt 1 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



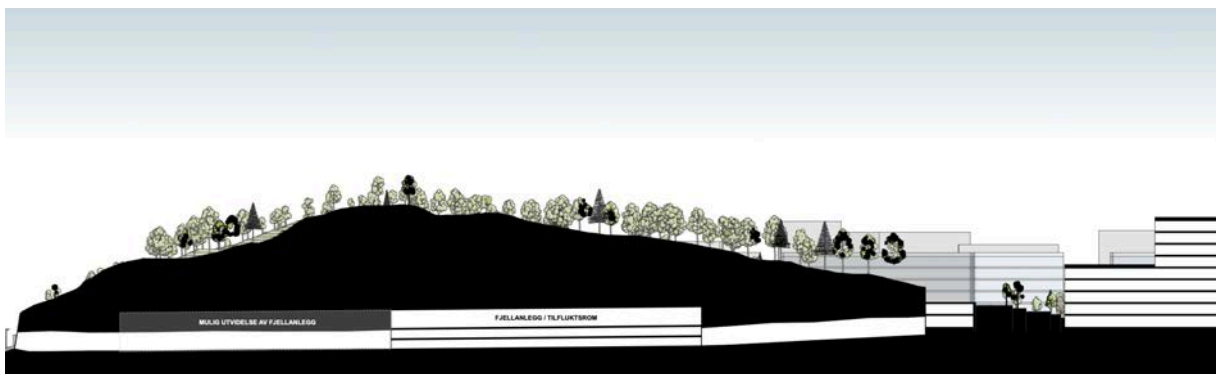
Figur 4.3: Snitt 2 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



Figur 4.4: Snitt 3 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



Figur 4.5: Snitt 4 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



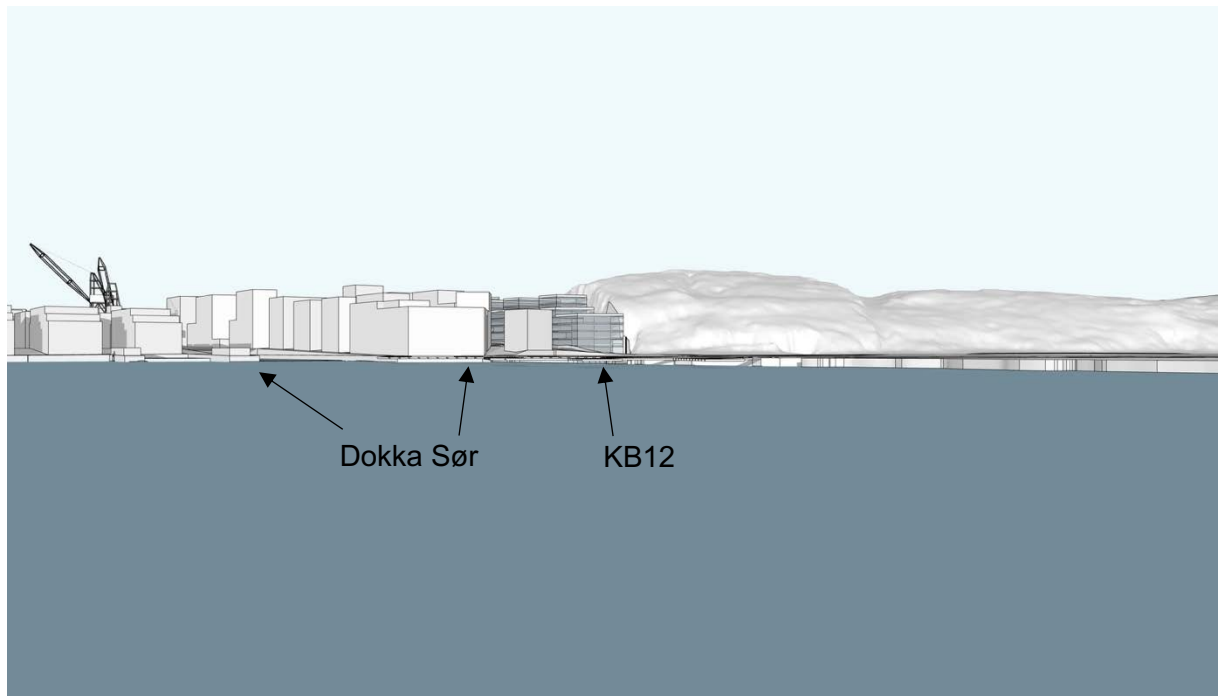
Figur 4.6: Snitt 5 som viser volumstudiet sett fra syd med utvidelse av fjellanlegg under Åsgårdfjellet



Figur 4.7: Volumstudie sett mot nord.



Figur 4.8: Den nordlige delen av planområdet vist med bebyggelse tilpasset plan for Dokka sør



Figur 4.9: Landskapsvirkning sett fra Gressvik mot syd. Landskap vist uten vegetasjon



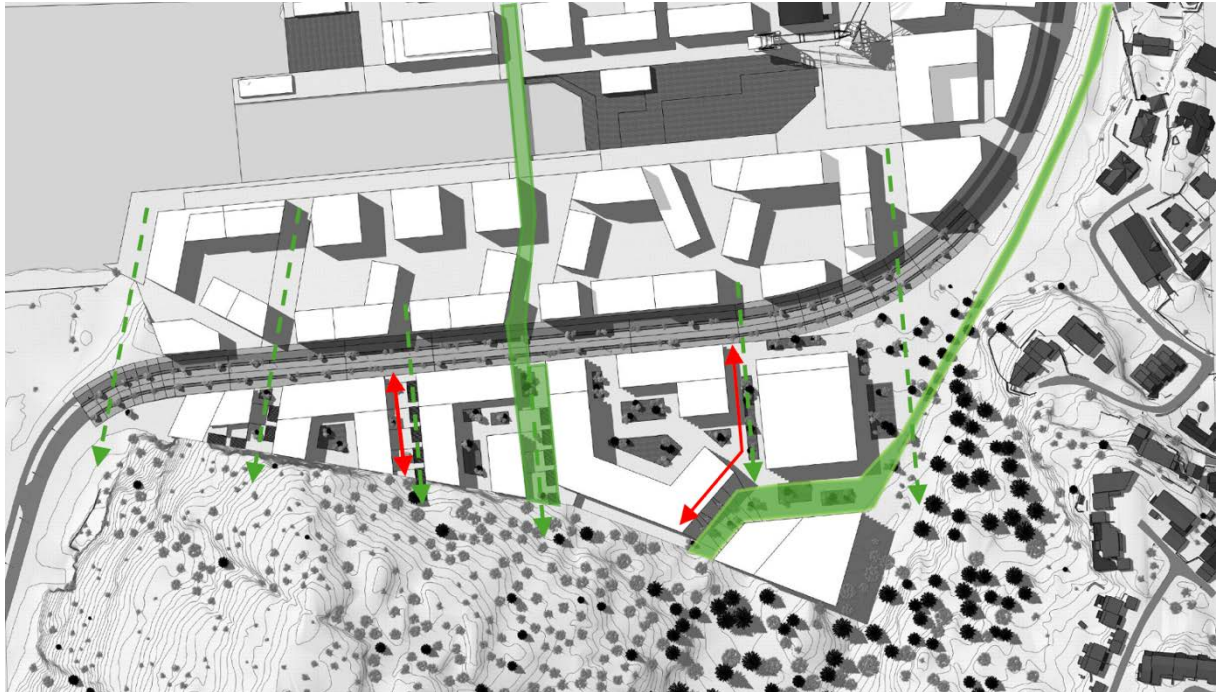
Figur 4.10: Landskapsvirkning sett fra Gressvik mot øst. Landskap vist uten vegetasjon

## 5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

- *Plangrep:* Formål og bestemmelser fastsatt i KPA legges til grunn for planen. KB12 ønskes utvidet noe mot vest, slik at byggeområdet sammenfaller med det utsprengte arealet, og slik at bebyggelsen dekker til hele fjellskjæringen.
- *Uterom og uteoppholdsareal:* Gate- og byromstruktur skal sikre god sammenheng med planlagt nabobebyggelse. Vurdering av sol, støy og andre miljøfaktorer vil vektlegges for å ivareta sosiale møteplasser med gode oppholdskvaliteter.
- *Grønnstruktur:* Gjennomgående grønnstruktur skal sikres.
- *Funksjoner:* Det planlegges gang-/sykkelforbindelse og grønnstruktur langs fv 451 Selma Nygrens vei. I KB12 etableres kvartaler med nærings- og tjenesteytingsbebyggelse som får hovedhenvendelse mot Selma Nygrens vei. Mellom kvartalene etableres tverrforbindelser som gir sikt og tilgang mot Åsgårdfjellet. I fjellet lokaliseres parkering, tilfluktsrom, tekniske anlegg, lager og lignende funksjoner.
- *Arkitektur og estetiske forhold:* Nødvendige tilpasningsgrep ifht. tiltakenes funksjon, stedets karakter samt hensynssone kulturmiljø vil avklares i planarbeidet.
- *Siktlinjer:* Ivaretagelse av Åsgårdfjellets silhuett vektlagt ved fastsettelse av høydebestemmelser for KB12, og ligger til grunn for det foreløpige skisseprosjektet. Siktlinjer fra gatestrukturen i Dokka Sør mot Åsgårdfjellet er også vektlagt. Forholdet til siktlinjer vil vurderes nærmere og synliggjøres i planarbeidet.
- *Landskapstilpasning:* Landskapstilpasning er vurdert i KPA og ligger til grunn for høydebestemmelser og øvrige rammer for planområdet. Disse ligger til grunn for det foreløpige volumstudiet. Forholdet til landskapet vil vurderes og synliggjøres i planarbeidet.
- *Kulturminner, Kulturminnehensyn* Nødvendige hensyn til kulturmiljø vil avklares og sikres i plan for bebyggelse og anlegg.
- *Naturverdier:* Ingen naturverdier er registrert i planlagt byggeområde. LNF-området oppe på Åsgårdfjellet opprettholdes uendret. Etablering av gjennomgående blågrønn struktur vil ivaretas iht. gjeldende krav i planområdet for å styrke biologisk mangfold.
- *Atkomst:* Atkomst vil bli fra Selma Nygrens vei. Løsninger vil vurderes og koordineres med Dokka Sør-planen.
- *Forhold til viktige målpunkt - tilgjengelighet og barrierer:* Gode gang- og sykkelforbindelser mot målpunkter som sentrum, kollektivholdeplasser, tiliggende byggeområder og rekreasjonsområder skal sikres. Planen vil forbedre tilkomsten til Åsgårdfjellet som friluftsområde.
- *Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning:* Parkeringskrav og -behov vil avhenge av hvilken bruk/virksomhet det legges til rette for, og avklares i planarbeidet. Parkering planlegges hovedsakelig i fjell.
- *Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger:* Overvann håndteres lokalt, inkl. flomvei fra omkringliggende område iht. felles veileder for FMV vest. Vann/avløp/infrastruktur avklares i samråd med anleggseier og i henhold til grunneieravtale som er under utarbeidelse.

## 6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket vil medføre etablering av ny bebyggelse og byrom i et område som i dag er ubebygget, «grått» areal uten spesielle kvaliteter for omgivelsene. Prosjektet skal utformes med hensyn til Åsgårdfjellets silhuett. Tiltaket vil tilføre kvaliteter i form av ny aktivitet og næringsvirksomhet, og forsterkede forbindelser mot Åsgårdfjellet som friluftsområde. Sikt- og bevegelseslinjer i planlagt nabobebyggelse på Dokka Sør videreføres gjennom KB12.



Figur 6.1: Sikt- og bevegelseslinjer i forhold til omgivelsene. Foreløpig tilkomst parkering vist i rødt



Figur 6.2: Møtet med planområdet langs Selma Nygrens vei mot vest. Dokka sør på høyre side av vei.



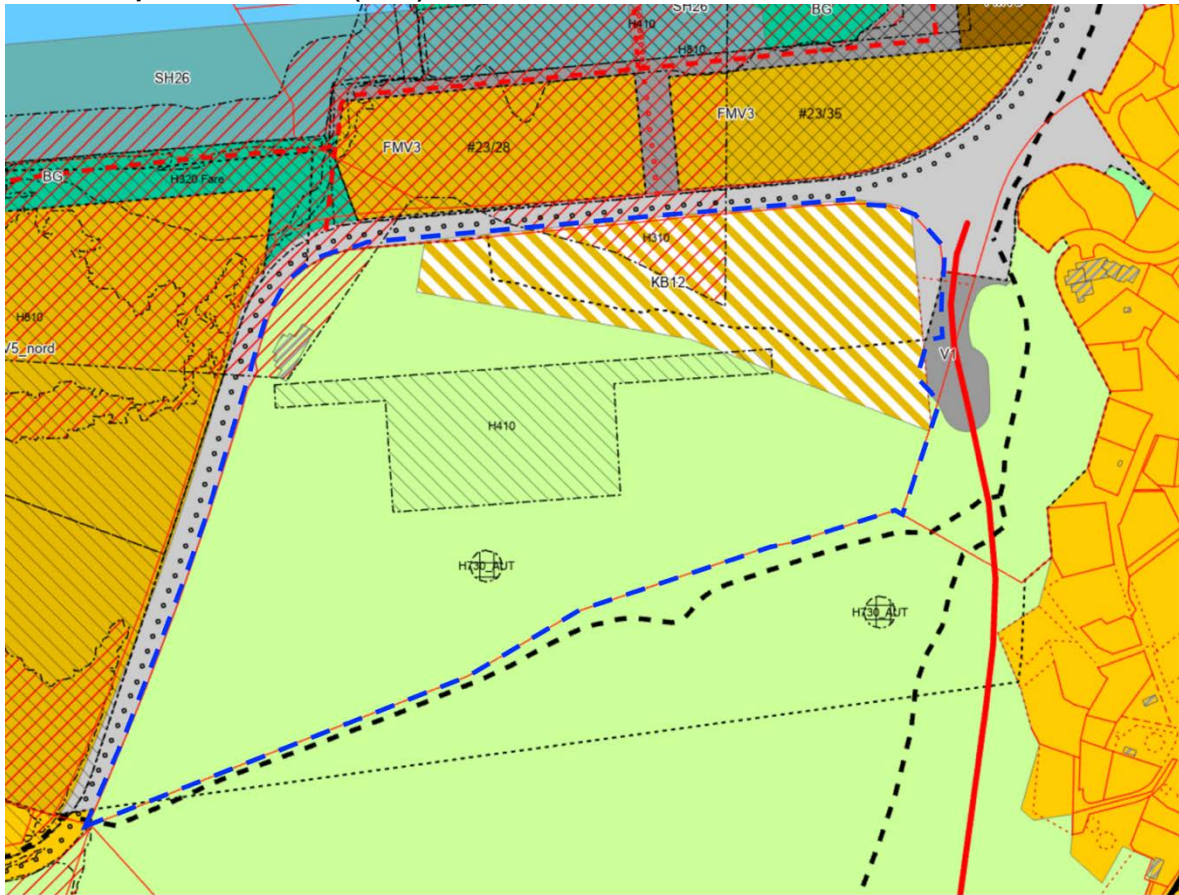
Figur 6.3: Sammenheng i gatestruktur tilpasset Dokka sør som sikrer visuell og fysisk kontakt med Åsgårdfjellet



Figur 6.4: Møtet med bebyggelse langs Selma Nygrøns vei i bevegelse mot øst. Dokka sør til venstre

## 7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

### Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035:



Figur 7.1: Planområdet markert med blå, stiplet linje på kommuneplankartet.

Nordre del av planområdet er avsatt til formål framtidig næring og tjenesteyting (KB12) og samferdselsformål (Selma Nygrens vei), og berøres av hensynssone H310 ras- og skredfare. Søndre del av planområdet er avsatt til nåværende LNF-område. Her ligger også hensynssone H410 hensyn infrastruktur, knyttet til eksisterende fjellhall, samt hensynssone kulturmiljø H730 på Åsgårdsvarden. Nordre del av planområdet ligger i sentrumsområdet og søndre del ligger i byområdet.

Utbyggingsområdet er i KPA kalt KB12, med følgende bestemmelse:

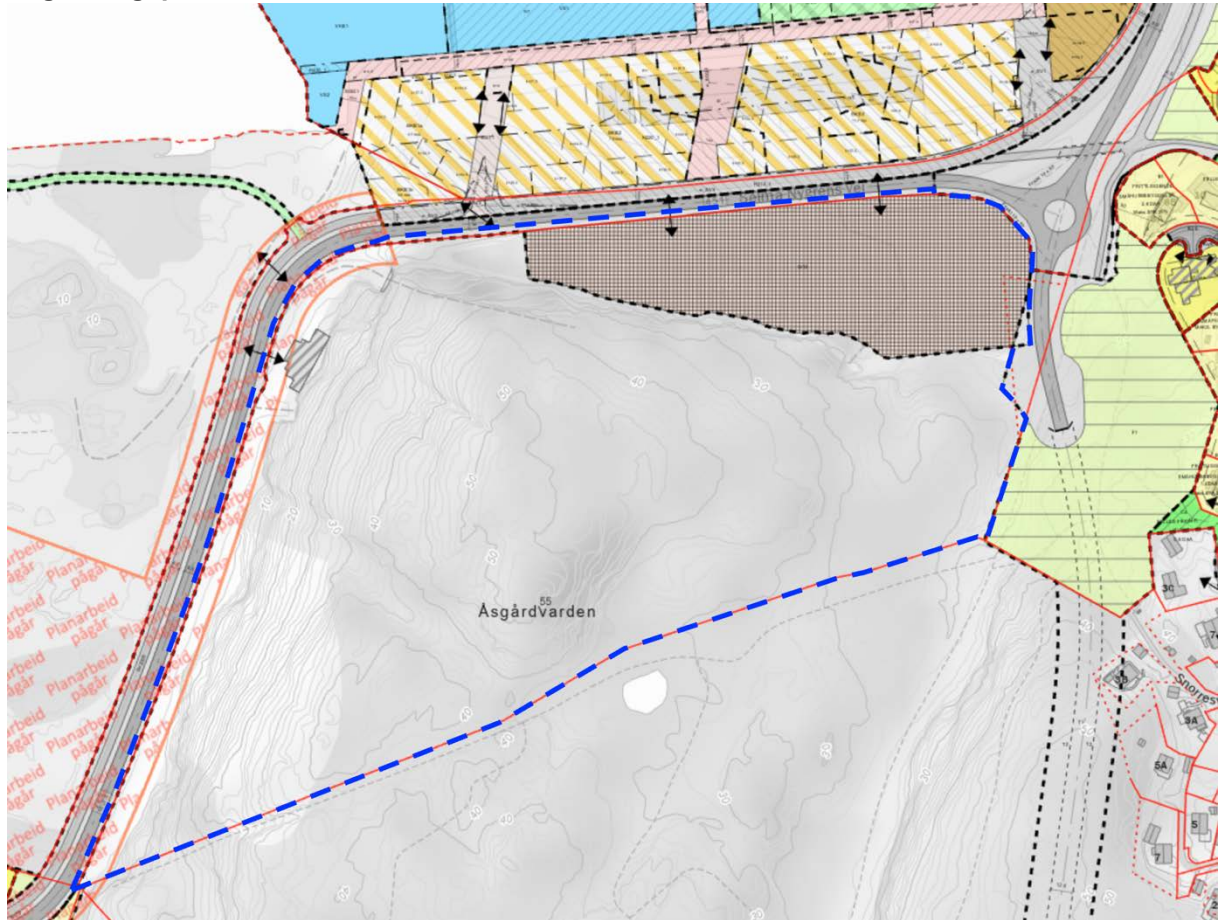
Åsgård	KB12	Formål næring/tjenesteyting. Tilgjengelighet til Åsgårdsfjellet som friluftsområde skal forbedres.
--------	------	--

KB12 er gitt en egen høydebestemmelse i KPA:

- d) Åsgård KB12: Det skal gjøres særskilte vurderinger av byggehøyder i det videre planarbeidet. Kollelandskapet skal bevares sett fra sjøen/Gressvik med Åsgårdsvarden som silhuett.

Nær planområdet fastsetter kommuneplanen følgende rammer som detaljreguleringen vil forholde seg til og hensynta: Eksisterende turveitraséer på Åsgårdfjellet, hovedsykkeltasé langs Selma Nygrens vei og planlagt rundkjøring og tunnel gjennom Åsgårdfjellet øst for planområdet.

## Reguleringsplaner:



Figur 7.2: Planområdet markert med blå, stiplet linje ifht. gjeldende og pågående reguleringsplaner.

### Gjeldende reguleringsplaner:

- Nordre del av planområdet er regulert ved plan *Ny RV 108 – Ny vei til Glombo*, plan-ID 530, vedtatt 31.03.2005. Her er det regulert et midlertidig riggområde knyttet til utbyggingen av Selma Nygrens vei. Det er regulert avkjørsler til planområdet fra Selma Nygrens vei i nord og vest. Veianlegget er ferdig utbygd. Søndre del av planområdet er uregulert.

### Tilgrensende reguleringsplaner:

- *Ny RV 108 – Parsell Kråkerøy – Nordre del*, plan-ID 528, vedtatt 31.03.2005. Planen regulerer Værstebroa og Selma Nygrens vei med en rundkjøring øst for planområdet. Veianlegget er ferdig utbygd med unntak av rundkjøringen.
- *Ny RV 108 – Parsell Kråkerøy – Søndre del*, plan-ID 531, vedtatt 31.05.2005. Planen regulerer tunnel gjennom Åsgårdfjellet øst for planområdet. Tunnelen er ikke gjennomført.
- *Dokka Sør*, plan-ID 1180, vedtatt 12.09.2024. Planen omfatter FMV3 og deler av FMV2, nord for planområdet. Planen tilrettelegger for bolig- og næringsbebyggelse, parkeringshus, gater, torv, park og uteoppholdsareal m.m. Utbyggingen er ikke igangsatt.

### Pågående reguleringsplaner:

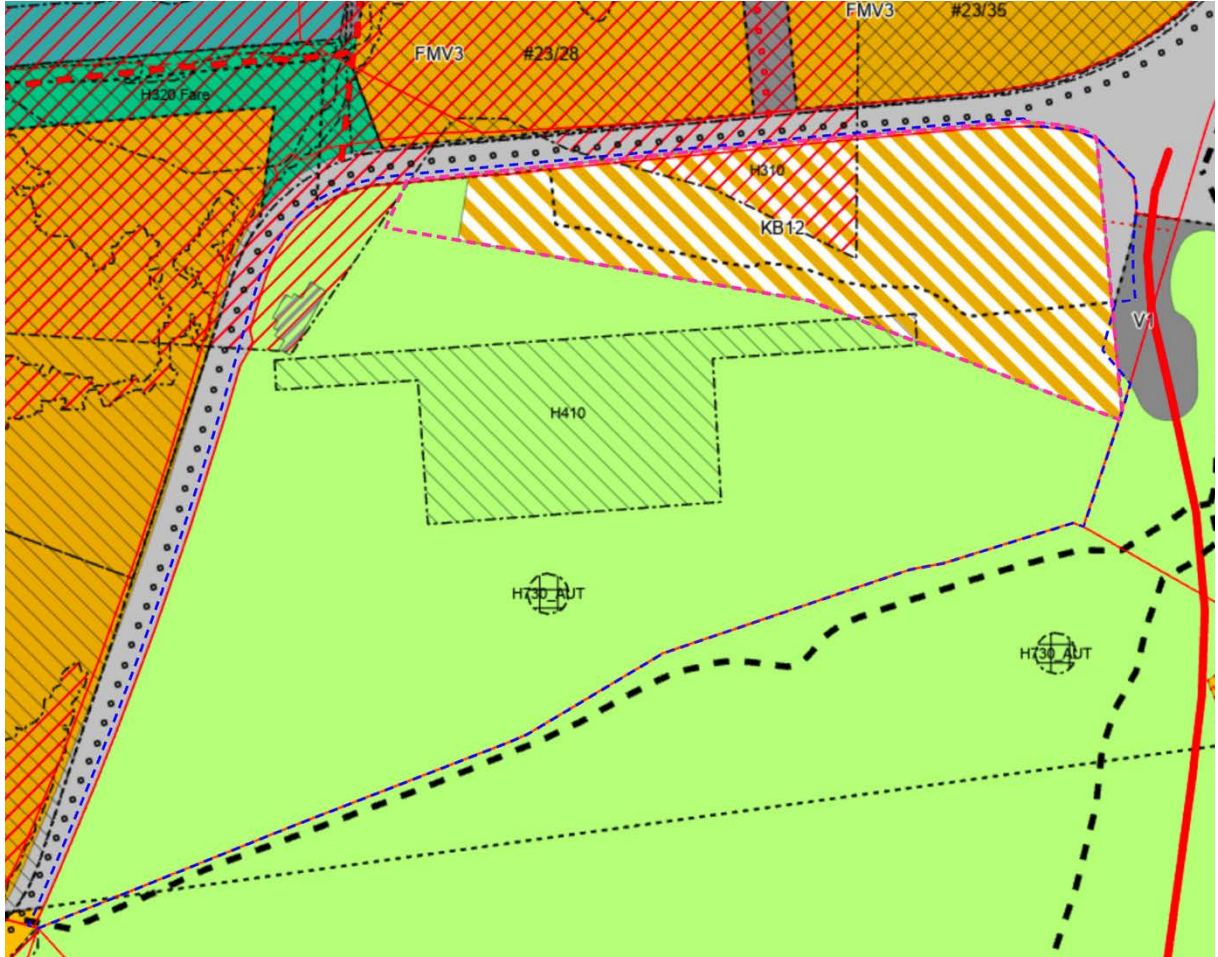
- *FMV5 Syd*, plan-ID 1221, oppstart varslet 19.08.2022. Planen skal legge til rette for etablering av boliger, barnehage og skole. Planarbeidet er stilt i bero i påvente av kommunens skoleplan, som vil avklare areal- og funksjonsbehov på den framtidige skoletomta på FMV5 Syd.

## 8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- *Eiendomsforhold*

Planområdet har sikre grenser, med unntak av et område i øst mot 423/1. Grense her vil avklares tidlig i planprosessen.

- *Planforhold*



Figur 8.1: Planområdet ifht. kommuneplanens arealdel (KPA). Blå avgrensning viser planområdet. Rosa avgrensning viser foreslått byggeområde. Dette strekker seg noe lenger vest enn delfelt KB12. Se redogjørelse under.

- Det foreslås å utvide byggeområdet KB12 med ca. 900 m<sup>2</sup> mot vest. Foreslått areal for utvidelse er i KPA avsatt til LNF-formål, men består av en utsprengt, grå flate langs en fjellskjæring. Utvidelsen gjøres slik at byggeområdet kan omfatte hele den utsprengte fjellkanten mot nord og at bebyggelsen kan dekke til fjellskjæringsflaten også her. Berørt areal har ingen verdi mht. landbruk, natur eller friluftsliv, og formåls grensen i KPA antas dermed å være tegnet grovmasket og omtrentlig. Arealet lenger vest, mellom KB12 og varmesentralen, vil opprettholdes som LNF-formål. I tillegg vil det i KB12 etableres flere tverrforbindelser med gjennomgående blågrønn struktur inkl. forbedret tilgjengelighet til Åsgårdfjellet som friluftsområde. Utvidelsen vurderes dermed å være i tråd med hensyn og intensjoner i KPA.



Figur 8.2: Utsprengt fjellskjæring i aktuelt område for bebyggelse.

- Planen vil grense til fylkesvei, inkl. regulert rundkjøring og planlagt framtidig tunnel gjennom Åsgårdfjellet. Forholdet til denne veiplanen avklares med fylkeskommunen tidlig i planprosessen.
- *Berørte grunneiere*  
423/2: Værste Utvikling AS  
506/3: (Selma Nygrens vei) – Østfold fylkeskommune
- *Berørte naboer/gjenboere*  
423/1, 423/118: Ekheim Invest AS  
423/121: (Dokka Sør) – Jotne FMV Vest AS  
423/144, 423/145, 423/146, 423/147, 423/152, 423/153 m.fl.: Boligeiendommer øst for planområdet.
- *Lokalsamfunn og velforeninger*  
Planen vurderes ikke å påvirke lokalsamfunn/velforeninger i vesentlig grad. Planen vil utarbeides i tråd med KPA som har vært gjenstand for en bred offentlig prosess og medvirkning. Planinitiativet skal iht. kommunens krav oversendes lokalsamfunnsutvalget til uttalelse før det behandles i planutvalget.
- *Overordna myndigheter*  
Planen vurderes ikke å påvirke overordna myndigheters interesseområder i vesentlig grad. Planen vil utarbeides i tråd med KPA som har vært gjenstand for en bred offentlig prosess og medvirkning. Overordna myndigheters interesseområder vil belyses i planarbeidet.
- *Naturmangfold*  
Ingen naturverdier registrert i planområdets byggeområde avsatt i KPA. Etablering av gjennomgående blågrønn struktur vil ivaretas i planområdet iht. gjeldende krav for å styrke biologisk mangfold.
- *Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensning, grunnforhold, mm.)*

Gjeldende krav til klimatilpasning, bærekraft og overordnede miljømål skal legges til grunn for planarbeidet. Området er støyutsatt fra tiliggende vei, og tema vurderes og ivaretas iht. gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging. Eventuell grunnforurensning avklares og tiltaksplan sikres ivaretatt gjennom gjeldende lovverk.

- *Kulturminner, kulturmiljø*  
Sør for byggeområdet ligger Åsgårdvarden, avsatt til hensynssone kulturmiljø. Varden er et automatisk fredet gravminne fra bronsealder-jernalder. Sørøst for planområdet er det registrert et automatisk fredet bosetning-aktivitetsområde fra yngre steinalder. Kulturminnene og omkringliggende LNF-område vil ikke endres eller berøres av tiltak i planen, og bevares uendret.
- *Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse*  
Tilpasning til omgivelser og områdekarakter vil vurderes og ivaretas i planarbeidet. I henhold til krav i KPA skal bebyggelsens høyde tilpasses slik at Åsgårdfjellets silhuett bevares sett fra elva og Gressvik.
- *Barn og unges oppvekstvilkår*  
Planen berører ingen nåværende leke-/oppholdsareal for barn/unge. Tilrettelegging for trygg ferdsel og opphold skal sikres i tråd med gjeldende krav og føringer, herunder at reguleringsplanen skal forbedre tilkomsten til Åsgårdfjellet som friluftsområde.

## **9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

ROS-analyse vil utarbeides iht. DSB sin veileder og metode for ROS-analyse fra 2017, og følge planforslaget. Kjente risiko og sårbarhetstema for planområdet omfatter:

- *Grunnforhold:* Grunnen består av fyllmasse over marine avsetninger og bart fjell med stedvis tynt dekke. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet og evt. kvikkleireforekomst skal gjennomføres i planarbeidet.
- *Overvann:* Lokal håndtering av overvann, avrenning og flomvei må avklares i planarbeidet.
- *Kulturmiljø:* Forholdet til hensynssone kulturmiljø avklares i planarbeidet.
- *Vei:* Trafikkendringer som følge av planen og kapasitet avklares. Atkomst og veianlegg dimensjoneres iht dette.
- *Beredskap (politi, brann, sivilforsvar):* Slokkevann og tilgjengelighet for brannmannskap og annen utrykning/beredskap må sikres for ny bebyggelse.
- *Vannforsyning, infrastruktur:* Tilknytning til framtidig, felles infrastruktur for FMV Vest avklares i planarbeidet og gjennom grunneieravtale for FMV Vest.
- *Støy:* Området er støyutsatt pga. nærhet til fylkesvei. Støyfaglig utredning og evt. nødvendige avbøtende tiltak avklares i planprosessen iht. T-1442.
- *Luftkvalitet:* Luftkvalitet vurderes i forbindelse med planarbeidet og evt. nødvendige avbøtende tiltak avklares i planprosessen iht. T-1520.
- *Forurensset grunn:* Sannsynlighet for å påtreffes forurensede masser (tidl. Industriområde). Nødvendige tiltak sikres gjennom tiltaksplan etter forurensningsforskriften kap. 2.
- *Høyspent, strømforsyning:* Eksisterende anlegg kartlegges og hensyntas. Kapasitet og behov for omlegging/nye anlegg avklares i planarbeidet.
- *Trafikksikkerhet:* Veganlegg, kryss, avkjørsler og frisikt utformes etter gjeldende krav.

## **10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Naboer, gjenboere og aktuelle myndigheter og interesseorganisasjoner varsles i henhold til Fredrikstad kommunes varslingsrutiner for plansaker.

## 11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Medvirkning vil ivaretas etter gjeldende krav ved varsel om oppstart, høring av planprogram og høring av planforslaget. Barn og unges medvirkning ivaretas ved varsel til nærliggende skoler og barnehager samt Fredrikstad ungdomsråd. Det er p.t. ikke vurdert behov for særskilte medvirkningsopplegg ut over dette da planen vil utarbeides i tråd med nylig vedtatt KPA, men dette kan avklares nærmere basert på innspill som mottas ved varsel om oppstart. Det vil bli avholdt møte med Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg før planoppstart, i henhold til kommunens rutine for plansaker.

Fredrikstad kommune som regulator og framtidig anleggseier har hovedansvar for en samlet teknisk infrastruktur på FMV Vest og tilstøtende områder. Kommunen må dermed ta ansvar for prosessen med å få en omforent grunneieravtale på plass, parallelt med pågående reguleringsplanarbeid, i samråd med aktuelle grunneiere/ forslagsstillere.

## 12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.

Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning FOR-2017-06-21-854.

Etter forskriften § 6 b) skal planer alltid konsekvensutredes og ha planprogram dersom de omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i tråd med denne tidligere planen.

Planen vil omfatte tiltak i vedlegg I, punkt 24: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.*

Byggeområdet (KB12) i planområdet er ca. 25 mål. Med forventet utnyttelsesgrad og høyde i henhold til KPA, ansås det å ligge til rette for etablering av ca. 70 000 m<sup>2</sup> BRA bygg for næring/tjenesteyting i planområdet.

Det er dermed vurdert at planen utløser krav om KU og planprogram.

### Utredningstema:

Utredningstema jf. KU-forskriften § 21, og om tema vurderes relevant for planen, framgår av tabellen under:

Utredningstema jf. KU-forskriften § 21	Relevant for KU?	Kommentar
Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Det planlegges ingen inngrep i naturområde / LNF-område på Åsgårdfjellet. Ingen registrerte naturverdier i aktuelt byggeområde.
Økosystemtjenester	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Jf. punkt over, samt at lokal overvannshåndtering og gjennomgående grønnstruktur sikres iht. gjeldende krav.
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen.
Kulturminner og kulturmiljø	Ja	Belyse konsekvenser av tiltaket mht. påvirkning/synlighet sett fra to nærliggende automatisk fredete kulturminner på Åsgårdfjellet.
Friluftsliv	Ja	Belyse konsekvenser av tiltaket for friluftsliv, jf. KPA-krav om at utbygging av KB12 skal forbedre tilgjengelighet til Åsgårdfjellet som friluftsområde.
Landskap	Ja	Belyse konsekvenser av tiltaket i forhold til kollelandskapet, jf. KPA-krav om at Åsgårdfjellets silhuett skal bevares sett fra elva/Gressvik.

Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Vurdering av luftkvalitet, klimagassutslipp, grunnforurensning og støyfaglig utredning vil gjennomføres etter gjeldende krav.
Vannmiljø, jf. vannforskriften	Nei	Ikke relevant. Tiltaket medfører ingen inngrep i elv, og overvann håndteres lokalt i planområdet.
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Nei	Ikke relevant. Planen omfatter LNF-område, men dette skal bevares uendres.
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Nei	Ikke relevant.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Nei	Vurderes og belyses i trafikkanalyse og planbeskrivelsen.
Beredskap og ulykkesrisiko	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Tilgang til friluftsområde på Åsgårdfjellet belyses gjennom KU Friluftsliv.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Tilgang til friluftsområde på Åsgårdfjellet belyses gjennom KU Friluftsliv.
Barn og unges oppvekstvilkår	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Ingen eksisterende leke-/uteoppholdsarealer for barn berøres av tiltak. Tilgang til friluftsområde på Åsgårdfjellet belyses gjennom KU Friluftsliv.
Kriminalitetsforebygging	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen.

#### Utredningsalternativ:

Det foreslås å konsekvensutrede følgende utbyggingsalternativ:

Alt 1: Utbygging i planområdet som illustrert i dette planinitiativet.

#### Nullalternativ:

Konsekvenser vurderes opp mot dagens situasjon (Alt. 0) uten utbygging, hvor KB12 er ubebygd og i bruk som parkerings-, rigg- og lagringsområde. Dagens tilkomst til friluftsområdet samt eksisterende fjellhall/tunnel i Åsgårdfjellet legges til grunn. Det foreslås videre å legge til grunn at den godkjente varmesentralen (som er under planlegging) er ferdigstilt.