

**FORSLAG TIL**

# **PLANPROGRAM**

Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning (KU)  
for KB12 og del av Åsgårdfjellet

**Plan-ID: 3107 1242**



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>BAKGRUNN</b>	<b>3</b>
1.1	FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT OG PLANMYNDIGHET	3
1.2	HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	3
1.3	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING (KU)	3
1.4	PLANPROGRAM	4
<b>2</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET</b>	<b>4</b>
2.1	BELIGGENHET	4
2.2	AVGRENSNING OG BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
2.3	PLANEN/PLANFORSLAGET	6
2.4	INFLUENSOMRÅDET	13
2.5	ALTERNATIVER	13
2.6	NULLALTERNATIVET	13
<b>3</b>	<b>GJELDENDE PLANER, RETNINGSLINJER OG FØRINGER</b>	<b>14</b>
3.1	STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	14
3.2	REGIONALE PLANER	14
3.3	KOMMUNEPLANENS AREALDEL (KPA) 2023-3035	15
3.4	REGULERINGSPLANER	16
3.5	TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN	17
<b>4</b>	<b>OVERSIKT OVER TEMA SOM SKAL BESKRIVES ELLER KONSEKVENsutREDES</b>	<b>18</b>
4.1	TEMA SOM SKAL BESKRIVES ELLER KONSEKVENsutREDES	18
4.2	KRAV TIL UTREDNING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	19
4.3	KRAV TIL UTREDNING AV FRILUFTSLIV	20
4.4	KRAV TIL UTREDNING AV LANDSKAP	21
4.5	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	21
<b>5</b>	<b>PLANPROSESS, MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT</b>	<b>22</b>
5.1	INFORMASJON OG MEDVIRKNING	22
5.2	FRAMDRIFTSPLAN	23

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Forslagsstiller, plankonsulent og planmyndighet

- Forslagsstiller er Værste Utvikling AS v/Trond Delbekk; [trond.delbekk@vaerste.no](mailto:trond.delbekk@vaerste.no)
- Plankonsulent er Griff Arkitektur AS v/ Kjersti Grotle; [kjersti@griffarkitektur.no](mailto:kjersti@griffarkitektur.no)
- Planmyndighet er Fredrikstad kommune.

## 1.2 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.

## 1.3 Krav om konsekvensutredning (KU)

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, anslås det å ligge til rette for etablering av ca. 70 000 m<sup>2</sup> BRA bygg for næring/tjenesteyting i planområdet, og ca. 20 000 m<sup>2</sup> BRA i fjellhaller. Tallene kan bli noe korrigert etter videre vurderinger av kapasitet i planområdet.

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

## 1.4 Planprogram

Et planprogram (dette dokumentet) beskriver hvordan prosessen for en reguleringsplan med konsekvensutredning skal gjennomføres. Planprogrammet skal legge rammene for utredningsprosessen, og avklare hvilke tema som skal konsekvensutredes, redegjøre for formålet med planarbeidet, beskrive planprosessen med frister og deltakere med opplegg for medvirkning, og avklare hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

# 2 Beskrivelse av planområdet

## 2.1 Beliggenhet

Planområdet, som bl.a. omfatter delfelt KB12 i kommuneplanens arealdel, ligger på FMV Vest-området på nordre Kråkerøy i Fredrikstad sentrum.



Figur 2.1.1: Planområdet markert på oversiktskart.

## 2.2 Avgrensning og beskrivelse av planområdet



Figur 2.2.1: Planområdet markert på ortofoto.

### 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.

### Eiendomsforhold:

Forlagsstiller er grunneier i planområdet, med unntak av veikant langs Selma Nygrens vei som eies av Østfold fylkeskommune, samt en liten del av 423/1 i øst som eies av Ekheim Invest.

### 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:

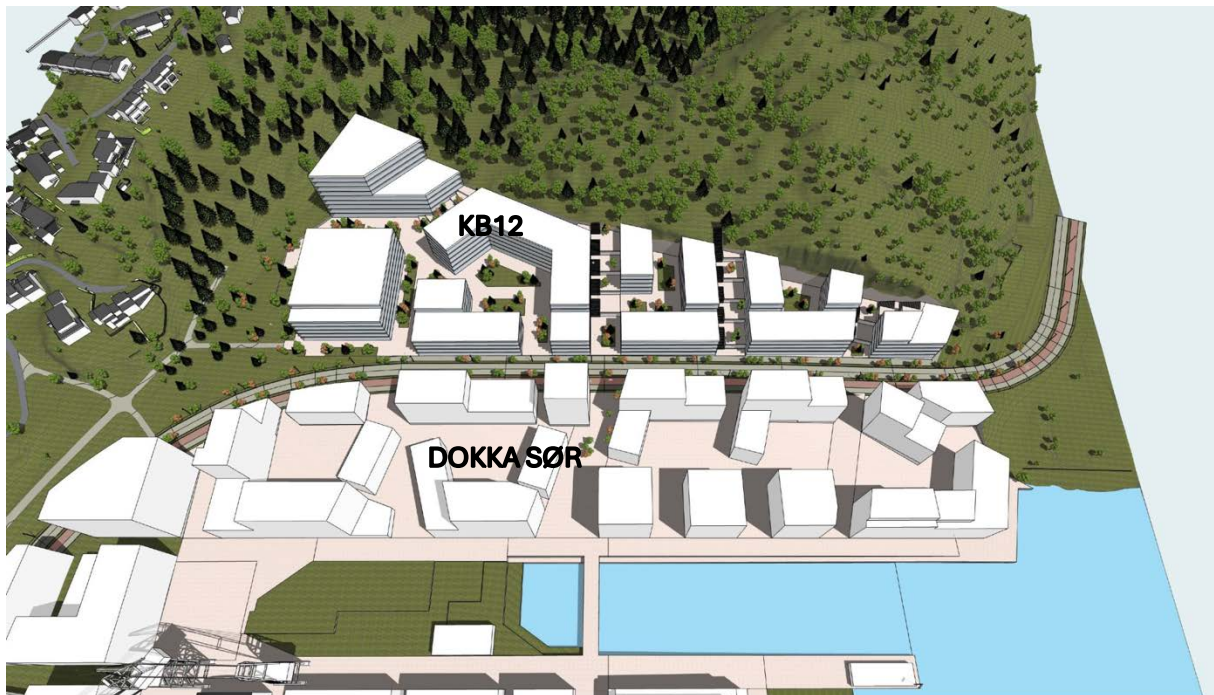
Nordre del av planområdet langs Selma Nygrens vei ligger på ca. kote 10. Skjæringen går opp til ca. kote 40, og terrenget stiger videre sørover opp til Åsgårdvarden på ca. kote 50. Framherskende vindretning er fra sørvest og nordøst.



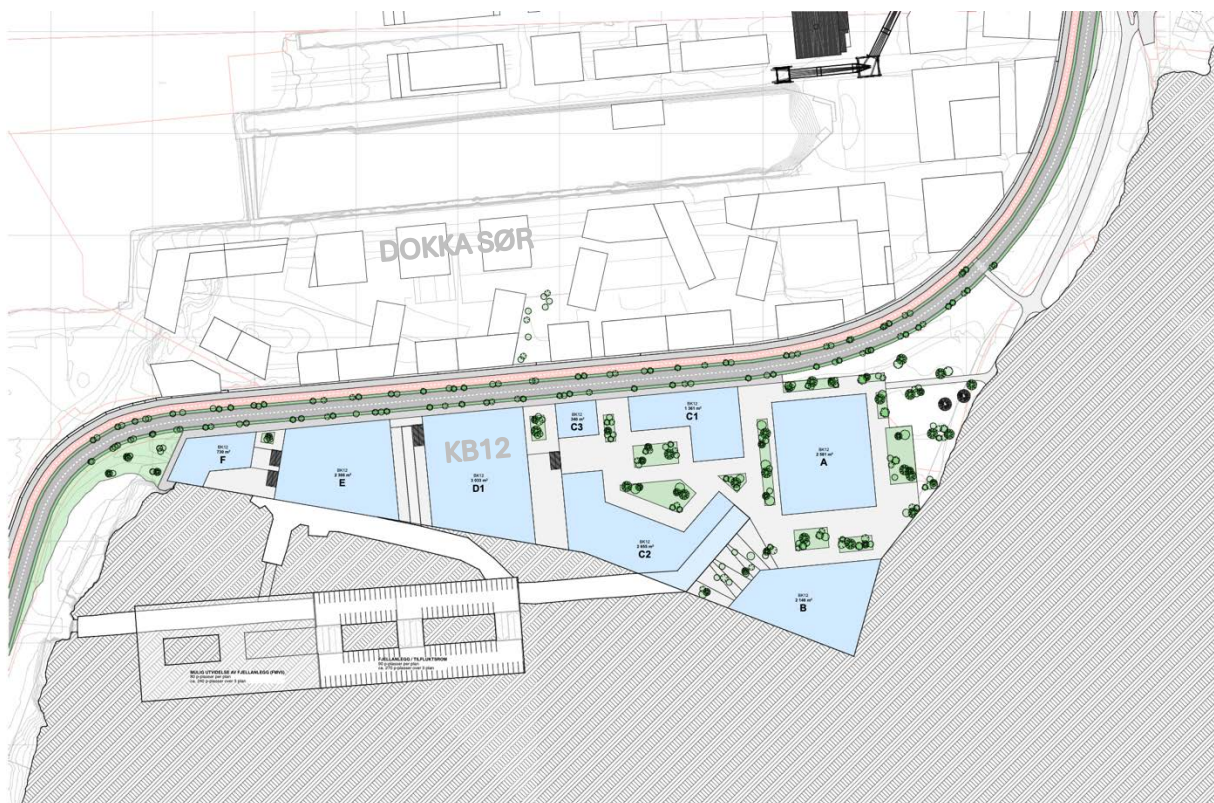
Figur 2.4: Planområdet sett fra Selma Nygrens vei mot skjæringen og Åsgårdfjellet.

## 2.3 Planen/planforslaget

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.



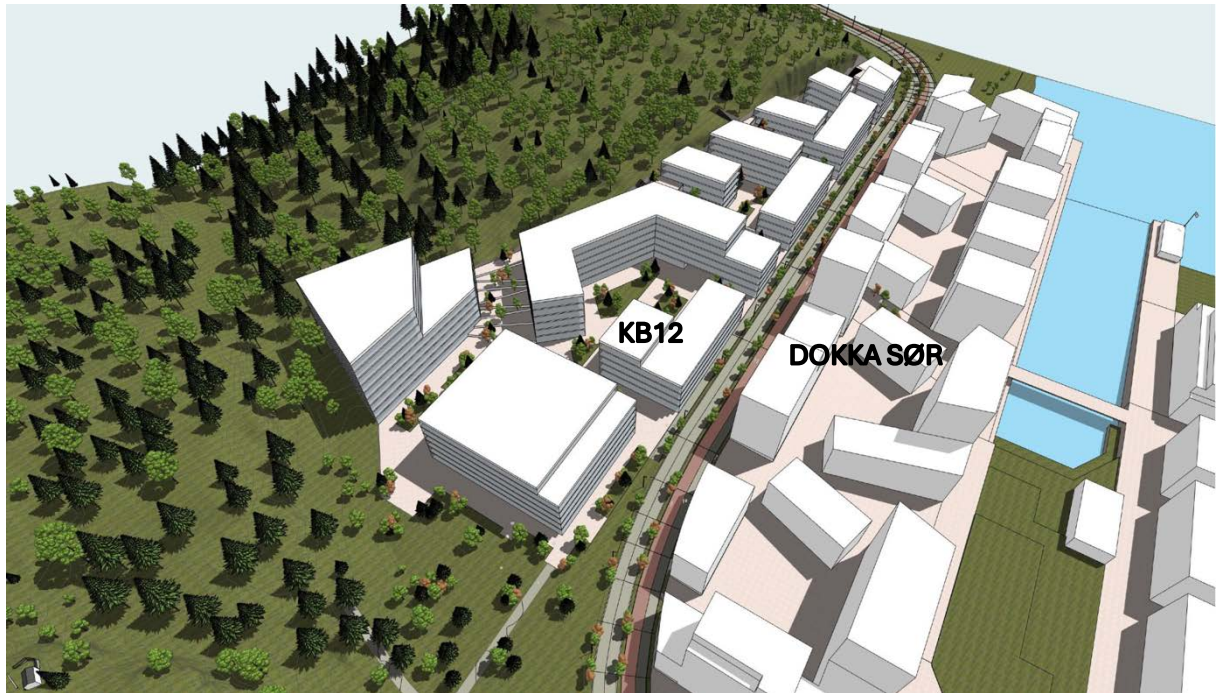
Figur 2.3.1: Volumstudie av bebyggelse inn mot Åsgårdfjellet, Selma Nygrens vei og Dokka Sør.



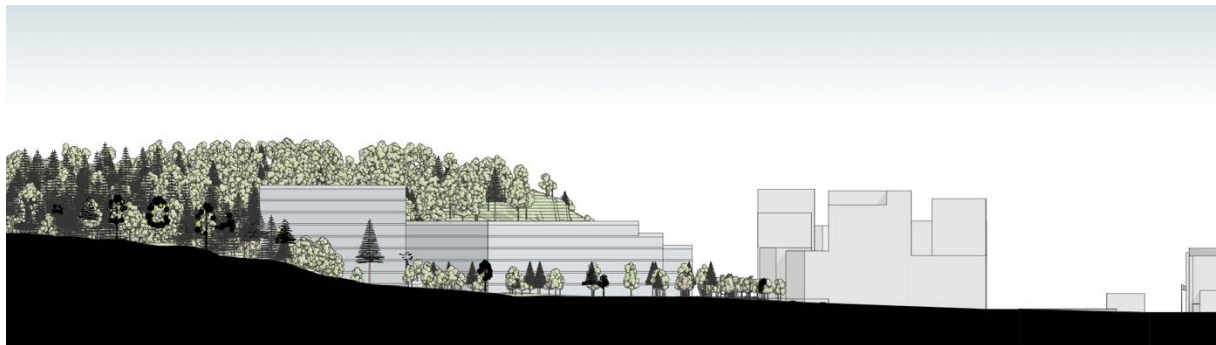
Figur 2.3.2: Foreløpig 1.etasjeplan med byggeområder og anlegg i fjell

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

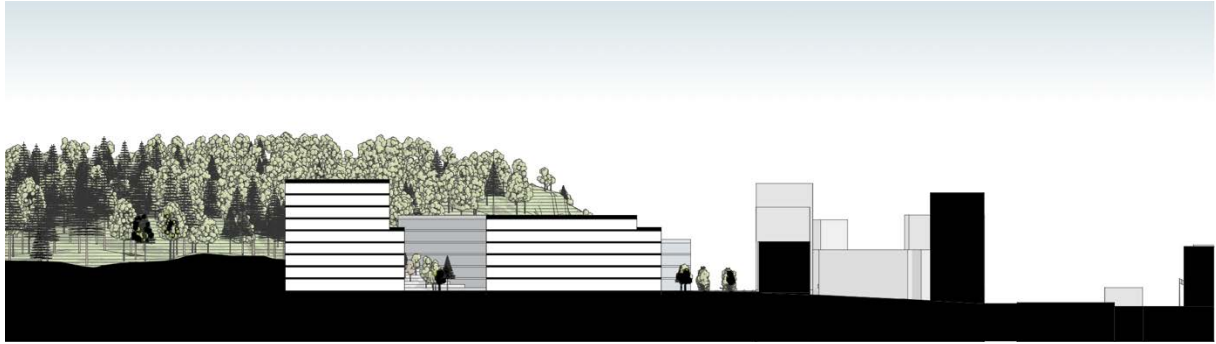
Bestemmelser for KB12 i kommunedelplanens arealdel definerer egne krav til utredning av landskapshensyn knyttet til avstandsvirkning fra elva og Gressviklandet. I videre planprosess vil man derfor spesielt utrede høydevirkning ifht Åsgårdfjellet/fjernvirkning/bylandskapet. I det foreløpige volumstudiet 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.



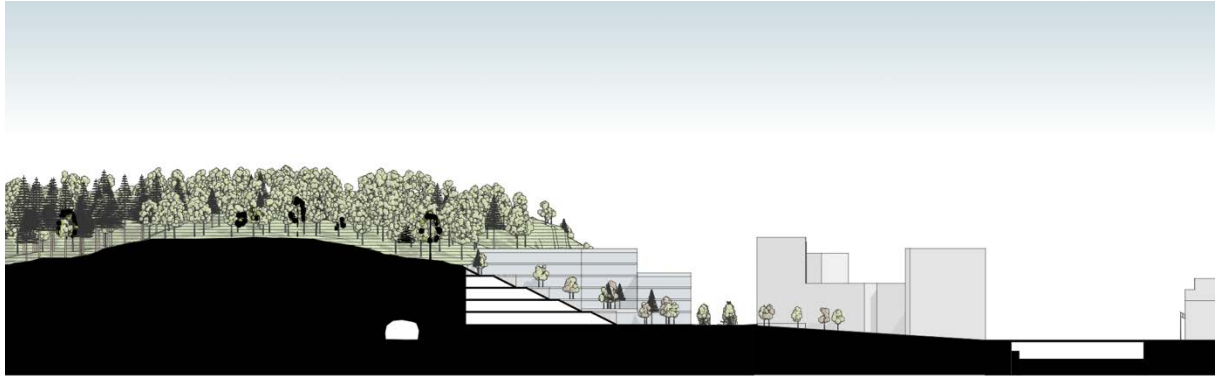
Figur 2.3.3: Volumstudie for planområdet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



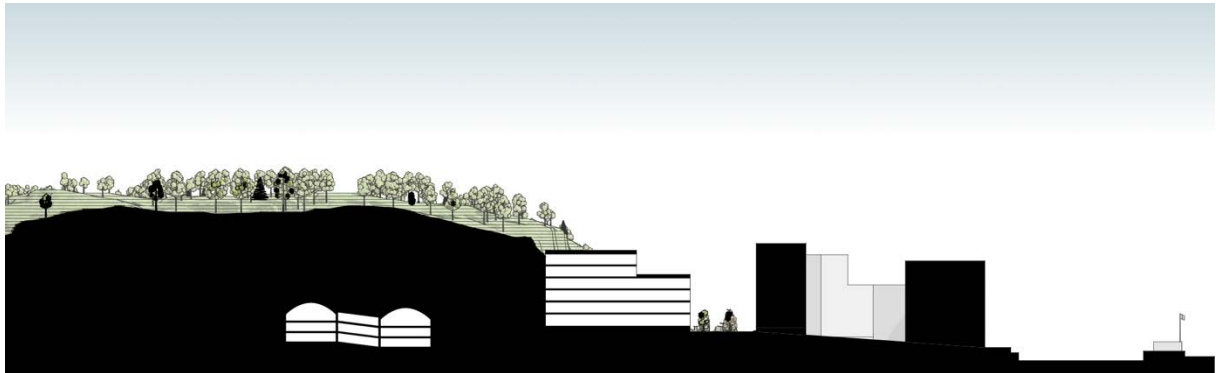
Figur 2.3.4: Snitt 1 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



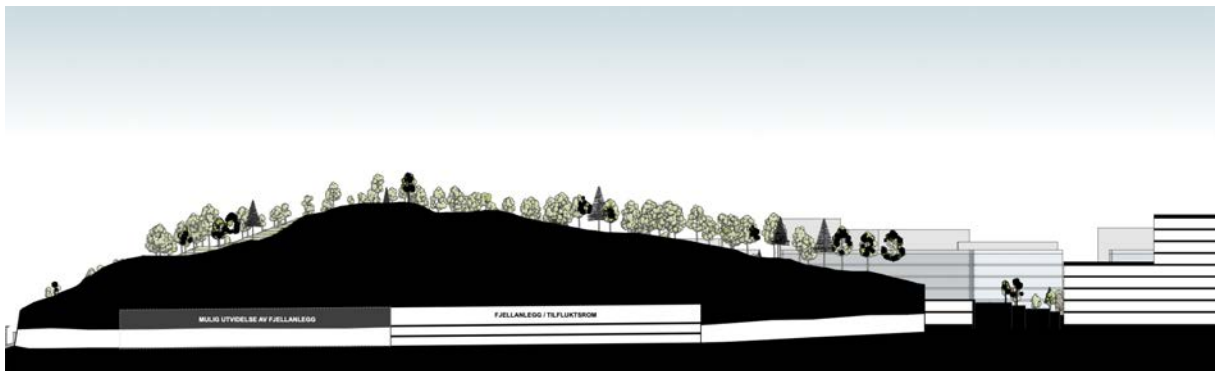
Figur 2.3.5: Snitt 2 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



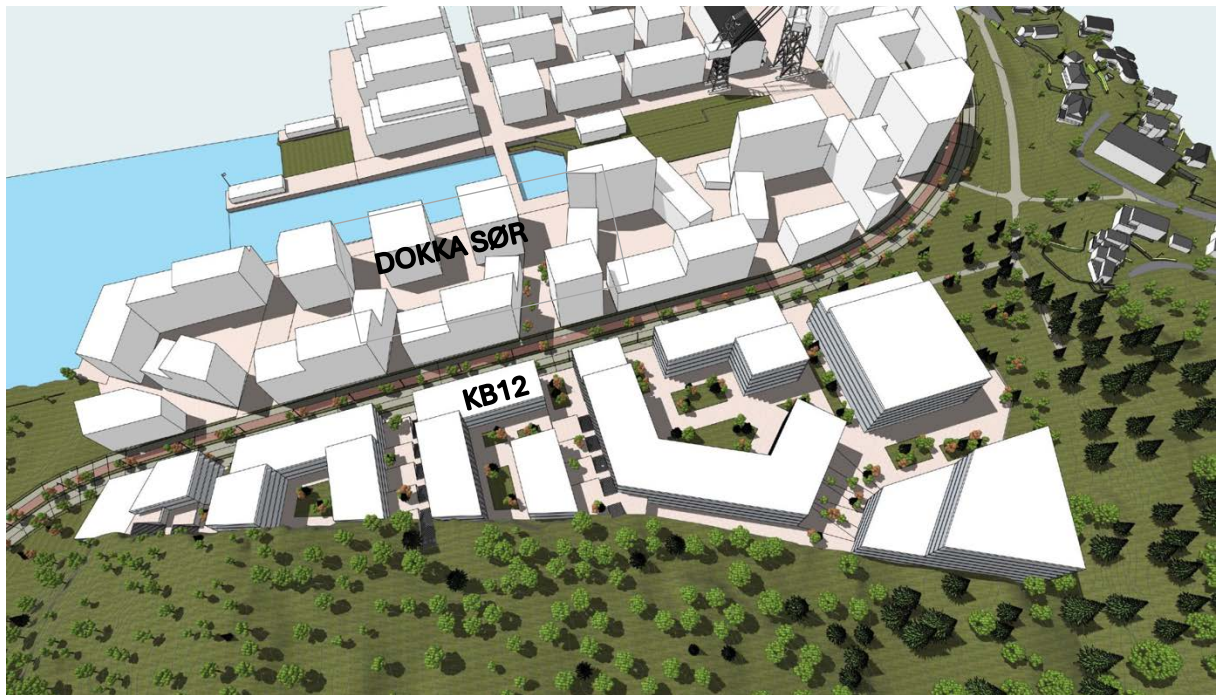
Figur 2.3.6: Snitt 3 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



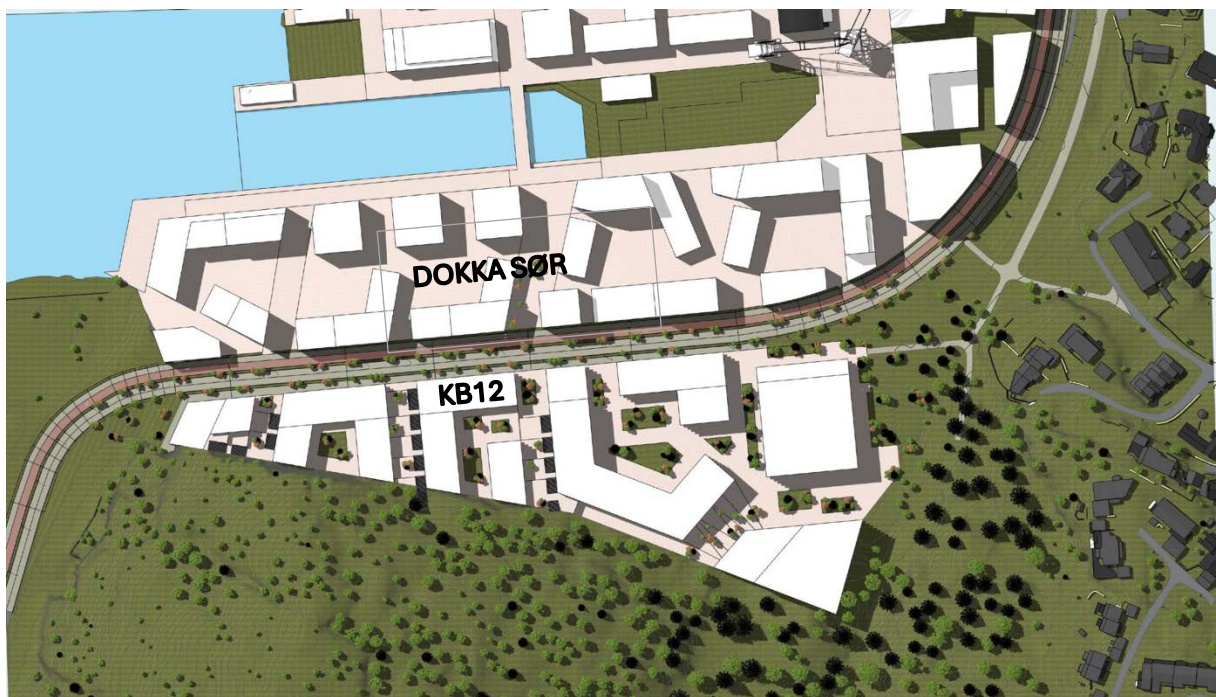
Figur 2.3.7: Snitt 4 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



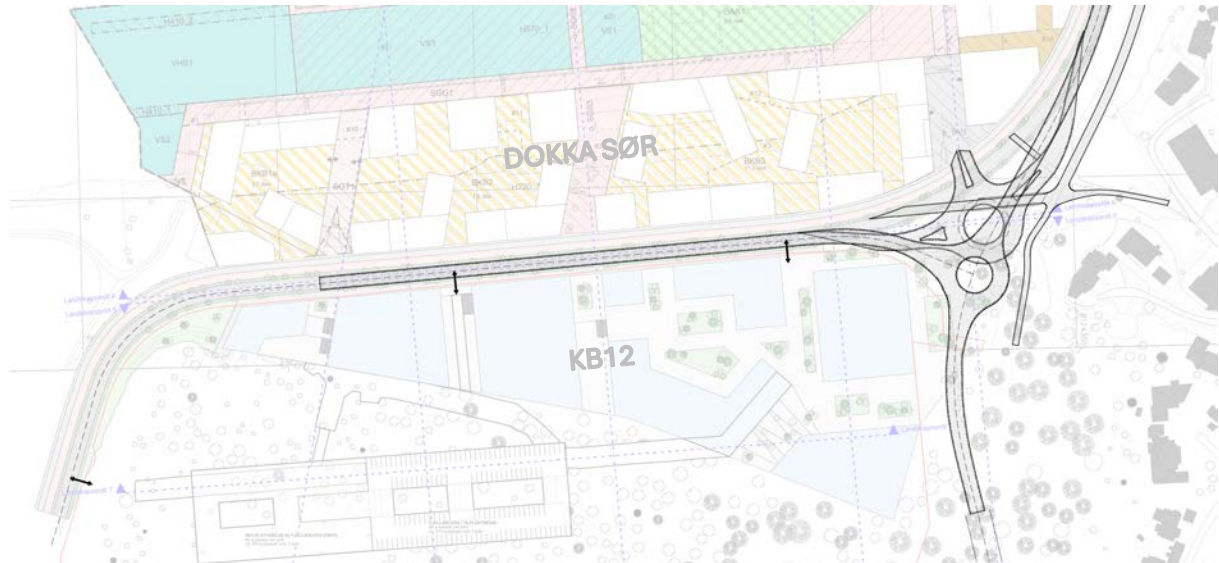
Figur 2.3.8: Snitt 5 som viser volumstudiet sett fra syd med utvidelse av fjellanlegg under Åsgårdfjellet



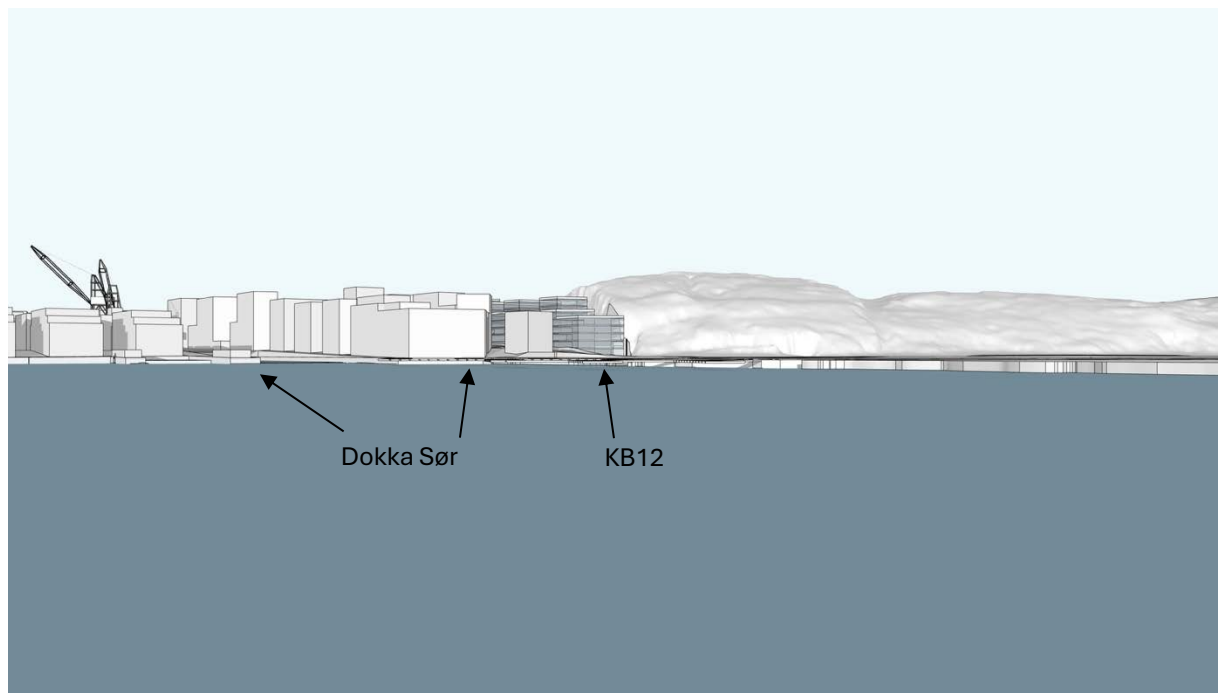
Figur 2.3.9: Volumstudie sett mot nord.



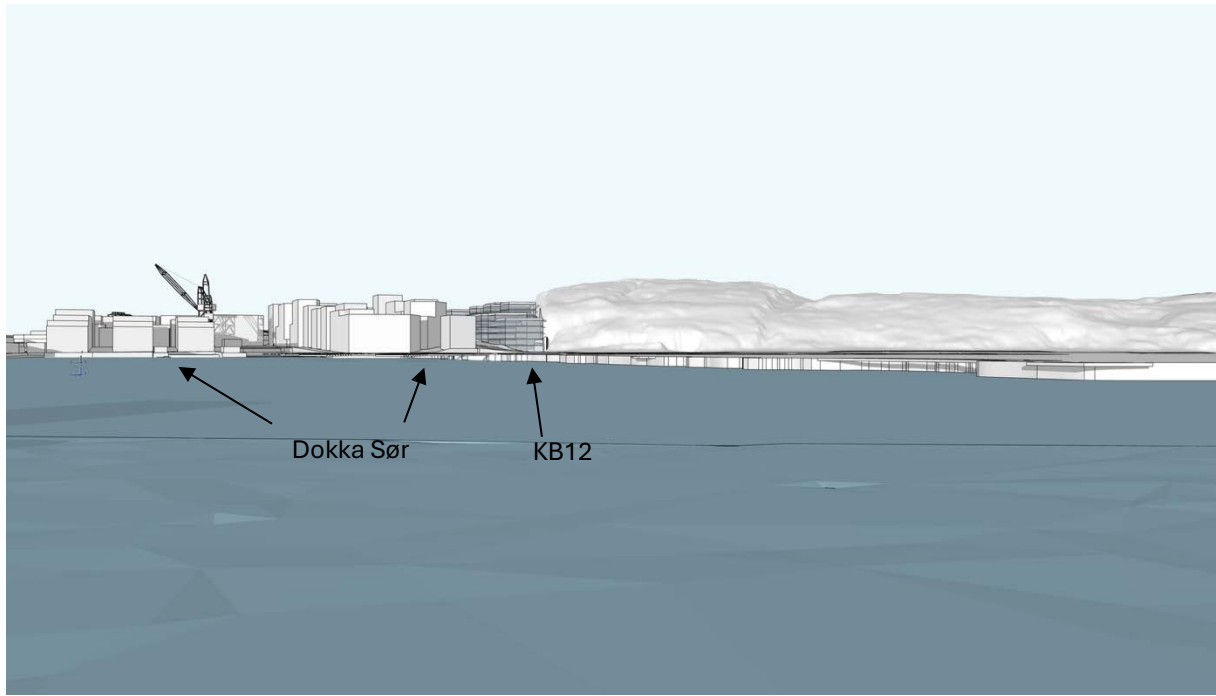
Figur 2.3.10: Den nordlige delen av planområdet vist med bebyggelse tilpasset plan for Dokka sør



Figur 2.3.11: Planlagt bebyggelse i KB12 i forhold til regulert rundkjøring. Her vises to versjoner: Den nordligste (øverste) er rundkjøringen slik den er vist i Dokka Sør sin tekniske detaljplan (vedtatt 2024). Den søndre figuren viser rundkjøring og tunnelinnslag som regulert i 2005.



Figur 2.3.12: Landskapsvirkning sett fra Gressvik mot syd. Landskap vist uten vegetasjon.



*Figur 2.3.13: Landskapsvirkning sett fra Gressvik mot øst. Landskap vist uten vegetasjon.*

## 2.4 Influensområdet

Influensområde for planen kan være området som ny bebyggelse og anlegg berører, området hvor bebyggelse og anlegg vil være synlig fra, eller på annen måte vil påvirke. Hvordan influensområdet avgrenses geografisk vil variere ut fra hvilket fagtema man vurderer og skal beskrives og begrunnes i den enkelte konsekvensutredningsrapport, jf. kap. 4.

## 2.5 Alternativer

Utbyggingsalternativet som skal konsekvensutredes er planen/tiltaket som beskrevet og illustrert ovenfor i kapittel 2.3. Dette er det utbyggingsalternativet som forslagsstiller anser som relevant og realistisk å kunne realisere på eiendommen.

Forslagsstiller har tidligere vurdert annen bebyggelse som bl.a. datasenter, høyhus og parkering på tomta. Man har imidlertid gått bort fra disse variantene, som følge av både markedsvurdering og overordnet planstatus. Utbyggingsalternativet som her foreslås er en videreutvikling av et case som ble illustrert og spilt inn ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2022. Bebyggelsen som nå foreslås er i tråd med føringene i gjeldende kommuneplan, og tilpasset omkringliggende/planlagt nabobebyggelse og landskap.

## 2.6 Nullalternativet

Nullalternativet brukes som sammenlikningsgrunnlag når det vurderes hvilken påvirkning en plan eller et tiltak vil ha.

Som nullalternativ i denne saken tas det utgangspunkt i at nåværende arealbruk, miljøtilstand og planstatus i kommuneplanens arealdel videreføres uendret i planområdet:

Konsekvenser av utbyggingsalternativet vurderes opp mot dagens situasjon 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 fjernvarmesentralen (som er under planlegging) er ferdigstilt.

Nullalternativet vil kunne beskrives nærmere i KU, i forbindelse med at nå-situasjon for KU-temaene kartlegges nærmere.

## 3 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

### 3.1 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025): Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planretningslinjene har differensierte retningslinjer for regioner med større byer, og distriktsområdene. Det er generelle retningslinjer som gjelder for hele landet, som omhandler samordnet areal- og transportplanlegging, sentrumsutvikling, handel og tjenester, bolig og boligsammensetning, fritidsboliger, næring og industri, reindrift og samisk utmarksbruk, villrein, jordvern, klima, naturmangfold og friluftsliv, samfunnsikkerhet, beredskap og naturfare, trafikksikkerhet, kulturmiljø, stedstilpasning og universell utforming.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024): Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, fylkeskommunene og kommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995): Retningslinjen skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen og setter blant annet krav til gode oppvekstvilkår i nærmiljøet, samt krav til utformingen av arealer og anlegg. Arealer og anlegg som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nabolaget skal det finnes arealer for utfoldelse og til å skape sitt eget lekemiljø. Kommunen skal påse at det avsettes tilstrekkelig store og egnede arealer til barnehager. Ved omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk, skal det skaffes fullverdig erstatning.

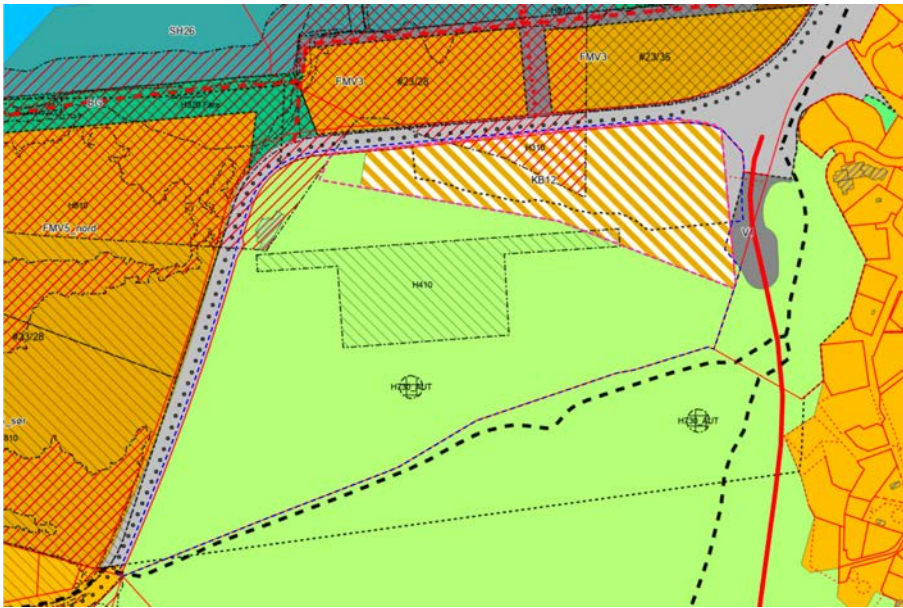
### 3.2 Regionale planer

I fylkesplan for Østfold mot 2050 er området avsatt til nåværende og framtidig tettbebyggelse.



Figur 3.1: Planområdet markert med blått på fylkesplankartet.

### 3.3 Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-3035



Figur 3.2: Planområdet markert med blå, stiplede grense på kommuneplankartet. Foreslått byggeområde markert med rosa, stiplede grense.

Nordøstre 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. Vestre og 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 Åsgårdvarden. 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 Åsgårdvarden som silhuett.
---

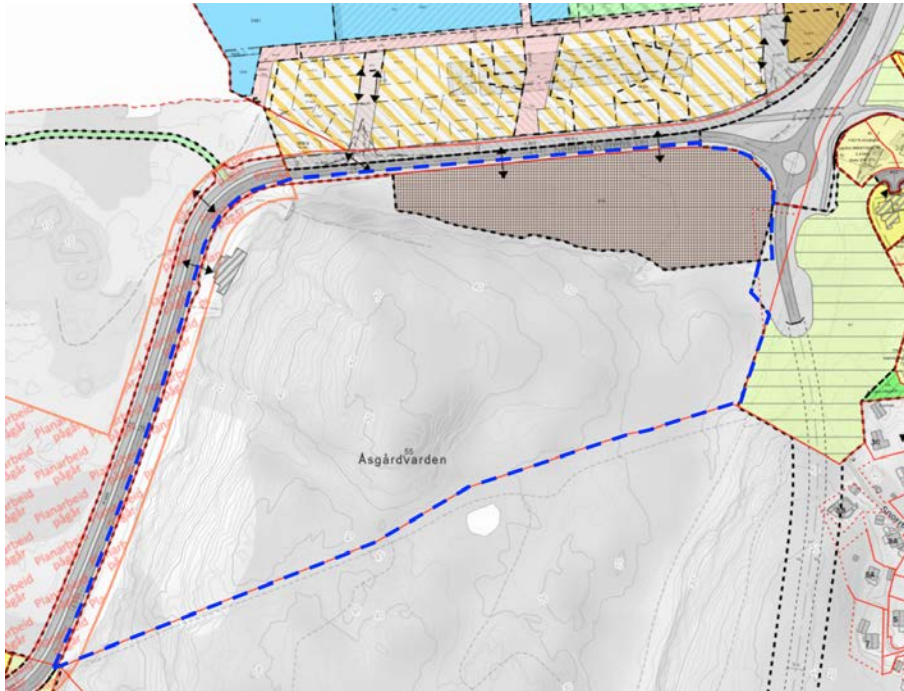
Nær planområdet fastsetter kommuneplanen følgende rammer som detaljreguleringen vil forholde seg til og hensynta: Eksisterende turveitraséer på Åsgårdfjellet, hovedsykkeltrasé langs Selma Nygrens vei og planlagt rundkjøring og tunnel gjennom Åsgårdfjellet øst for planområdet.

Reguleringsplanarbeidet for KB12 vil vurdere muligheten for å utvide byggeområdet noe vestover slik at det berører ca. 0,9 mål avsatt til LNF. (Se rosa avgrensning på illustrasjonen over). Dette arealet er en del av den grå, utsprengte flaten langs fjellskjæringen, og vurderes i utgangspunktet ikke å ha særskilte landskaps-, natur- eller friluftslivverdier. Dersom slik omdisponering blir aktuelt, skal virkninger belyses grundig i plandokumentene, inkl. gjennom KU landskap og KU friluftsliv, samt gjennom vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Kommunedelplaner/temaplaner/områdeplaner:

- Lokalsamfunnsrapporter
- Veinorm for Fredrikstad
- Renovasjonsveileder
- Brannteknisk veileder

### 3.4 Reguleringsplaner



Figur 3.3: Planområdet markert på kart med gjeldende og pågående reguleringsplaner.

- Gjeldende reguleringsplaner:
  - Søndre del av planområdet er uregulert. Nordre del av planområdet er regulert ved plan *Ny RV 108 – Ny vei til Glombo*, plan-ID 530, vedtatt 31.03.2005. Det er regulert avkjørsler til planområdet fra Selma Nygrens vei i nord og vest. Området er regulert til midlertidig trafikk-/anleggsområde frem til anleggsarbeider på tilstøtende trafikkarealer ferdigstilles. Selma Nygrens vei nord for planområdet er ferdigstilt, mens regulert rundkjøring og tunnel øst for planområdet ikke er realisert. Anleggsområdet kan i prinsippet dermed ha en funksjon knyttet til dette. Arealet har stått ubebygget siden 2005 uten at tunnelprosjektet er igangsatt, som kan indikere at anleggsformålet ikke lenger har en praktisk funksjon. Dette avklares i planarbeidet. Samtidig må vurderingen ta hensyn til at KB12 i kommuneplanens arealdel er avsatt til utbyggingsområde med formål framtidig næring og tjenesteyting, og det er dermed i overordnet plan tatt stilling til at området ikke videreføres som anleggsområde på sikt. Tema belyses i planarbeidet mht. behov knyttet til framtidig infrastrukturarbeid.
- 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.

### 3.5 Tidligere vedtak i saken

Planinitiativet ble behandlet i planutvalget, 26.03.2026 med følgende vedtak:

**Planutvalgets vedtak 26.03.2026:**

1. Planutvalget stiller seg bak planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for KB 12 og del av Åsgårdfjellet.

## 4 Oversikt over tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

### 4.1 Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Oversikt over forholdene som etter KU-forskriften kapittel 5, § 21 skal beskrives eller konsekvensutredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap, jf. KU-forskriften § 14, punkt b:

Tema	KU	Planbeskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven.		X		Omtales i planbeskrivelsen. Det planlegges ingen inngrep i naturområdet / LNF-området oppe på Åsgårdfjellet. Ingen registrerte naturverdier i aktuelt byggeområde. Planen kan berøre et mindre areal avsatt til LNF vest for KB12, men dette området er del av utsprengt areal langs eksisterende fjellskjæring. Virkninger av en eventuell omdisponering av dette LNF-areale skal belyses tydelig i konsekvensutredning av tema landskap og friluftsliv, og gjennom vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i planbeskrivelsen.
Økosystemtjenester		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon, inkl. forholdet til FN17 samt sentrale og kommunale klima- og miljøføringer.
<b>Kulturminner og kulturmiljø</b>	<b>X</b>		M-1941. Se nærmere beskrivelse under.	<b>Konsekvensutredes.</b> Ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet, men planområdets nærhet til to automatisk fredete kulturminner på Åsgårdfjellet vurderes å utløse behov for KU av kulturminner/kulturmiljø.
<b>Friluftsliv</b>	<b>X</b>		M-1941. Se nærmere beskrivelse under.	<b>Konsekvensutredes</b> pga. nærhet til turområdet på Åsgårdfjellet, jf. KPA-krav om at utbygging av KB12 skal forbedre tilgjengelighet til Åsgårdfjellet som friluftsområde.
<b>Landskap</b>	<b>X</b>		M-1941. Se nærmere beskrivelse under.	<b>Konsekvensutredes.</b> Belyse konsekvenser av tiltak i forhold til landskap, jf. KPA-krav om at Åsgårdfjellets silhuett skal bevares sett fra elva/Gressvik.
Forurensning (luft, klimagassutslipp, vann, grunn, støy)		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Vannmiljø		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon. Deler av planområdet er avsatt til LNF-formål,

Tema	KU	Planbeskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
				men berører ingen landbruks- eller kjente mineralressurser.
Samisk natur- og kulturgrunnlag				Ikke relevant i eller ved planområdet.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Beredskap og ulykkesrisiko		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Virkningsområde som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Barn og unges oppvekstvilkår		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Kriminalitetsforebygging		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		X		Omtales i planbeskrivelsen iht. gjeldende krav til plandokumentasjon.

#### 4.2 Krav til utredning av kulturminner og kulturmiljø

Stikkord	Krav til kartlegging og utredning	Spesifisering av metode og presentasjon
<b>Influensområde</b>	Influensområdet vil minimum omfatte planområdet og de to aktuelle automatisk fredete kulturminnene på Åsgårdfjellet. Influensområde skal fastsettes og redegjøres for basert på kulturminnefaglig vurdering.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.
<b>Status/nå-tilstand, kartlegging</b>	Planområdet er avsatt til utbyggingsformål med krav til høyde ifht. Åsgårdfjellet. De to kulturminnene er registrert som automatisk fredete. Eksisterende kulturminneverdi undersøkes, kartlegges og beskrives ifbm KU. Aktuelle databaser benyttes, som Askeladden	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.

	og Kulturminnesøk samt befarings- og kartlegging av området.	
<b>Utredning</b>	KU av kulturminner og kulturmiljø omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av planens påvirkning og konsekvens for kulturminnene, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.  KU Kulturminner/-miljø presenteres i egen (del-) rapport. Konsekvens for alle KU-tema skal også sammenstilles.

#### 4.3 Krav til utredning av friluftsliv

Stikkord	Krav til kartlegging og utredning	Spesifisering av metode og presentasjon
<b>Influensområde</b>	Influensområdet vil minimum omfatte planområdet og atkomsten til turområdet på Åsgårdfjellet, og skal fastsettes og redegjøres for basert på faglig vurdering.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.
<b>Status/nå-tilstand og kartlegging</b>	Deler av planområdet (Åsgårdfjellet) benyttes som turområde. Dagens bruk av planområdet skal undersøkes, kartlegges og beskrives ifbm KU.  Aktuelle databaser benyttes, som Naturbase Kart (miljodirektoratet.no), Ut.no, kommunens karttjenester, samt lokalkunnskap og befarings- og kartlegging.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.
<b>Utredning</b>	KU Friluftsliv omfatter beskrivelse av dagens tilstand og bruk, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av planens påvirkning og konsekvens for friluftsliv (jf. KPA-krav om at utbygging av KB12 skal forbedre tilgjengelighet til Åsgårdfjellet som friluftsområde. Konsekvenser for friluftsliv ved omdisponering av LNF-areal vest for KB12 skal også belyses). Vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.  KU Friluftsliv presenteres i egen (del-) rapport. Konsekvens for alle KU-tema skal også sammenstilles.

#### 4.4 Krav til utredning av landskap

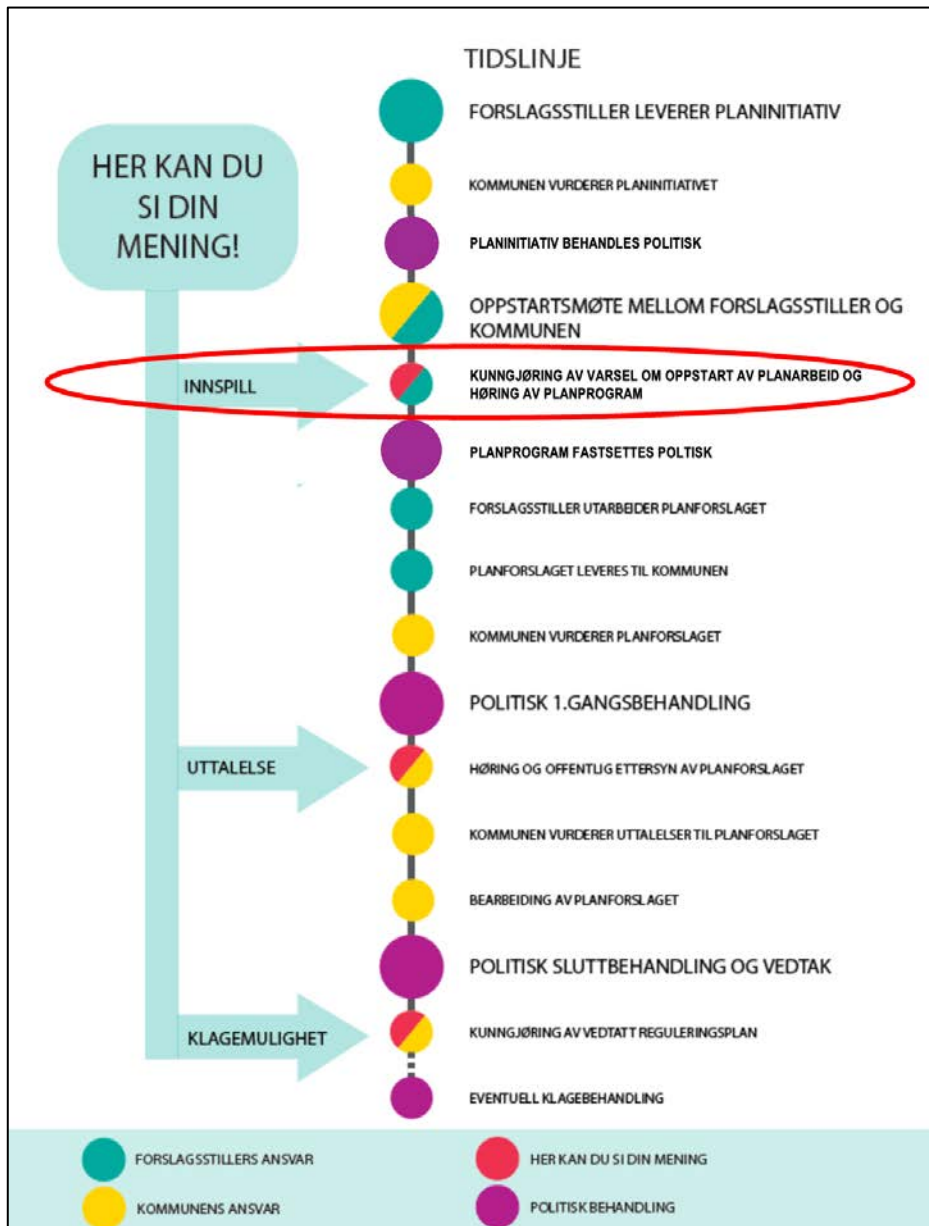
Stikkord	Krav til kartlegging og utredning	Spesifisering av metode og presentasjon
<b>Influensområde</b>	Influensområdet vil minimum omfatte planområdet, samt et utvalg relevante standpunkter i omgivelsene hvor planområdet er synlig fra for mange. Influensområdet skal fastsettes og redegjøres for basert på landskapsfaglig vurdering.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.
<b>Status/nå-tilstand og kartlegging</b>	Planområdet er avsatt til bebyggelses- og anleggsformål samt LNF-formål og er i dag ubebygd. Aktuelle databaser benyttes, som Naturbase kart (miljodirektoratet.no), Kilden (nibio.no), NiN-landskap kart (artsdatabanken.no). digital 3D-modell av området, flyfoto samt befarings.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.
<b>Utredning</b>	KU Landskap omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av planens påvirkning og konsekvens for landskapet (jf. KPA-krav om at Åsgårdfjellets silhuett skal bevares sett fra elva/Gressvik. Konsekvenser for landskap ved omdisponering av LNF-areal vest for KB12 skal også belyses). Vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.	Metode og presentasjon iht. Håndbok M-1941.  Konsekvenser visualiseres med 3D-modeller og/eller fotomontasjer som synliggjør virkningene i landskapet sett fra relevante standpunkt.  KU Landskap presenteres i egen (del-) rapport. Konsekvens for alle KU-tema skal også sammenstilles.

#### 4.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse skal utarbeides i planarbeidet iht. krav i plan- og bygningsloven. En tidlig vurdering tilsier at bl.a. tema som stabilitet, ras- og skredfare (mht. bl.a. planlagt sprenging og renskjæring av fjell), etablering av fjellhaller (mht. bl.a. røykspredning, evakuering og innsatsmulighet), og risiko/sårbarhet for tilliggende terreng og friluftsområde på Åsgårdfjellet, er aktuelle å vurdere nærmere for å kartlegge og forebygge uønskede hendelser i og ved planområdet. DSBs veileder for samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) legges til grunn for ROS-analysen.

## 5 Planprosess, medvirkning og framdrift

### 5.1 Informasjon og medvirkning



Figur 5.1.1: Tidslinje for planprosessen og i hvilke faser det er mulig å medvirke/delta. Den røde ellipsen viser hvor vi er per nå i planprosessen.

I tillegg til medvirkningsmulighetene over vil barn og unge v/ Fredrikstad ungdomsråd og Kråkeby barnehage i varslingsperioden inviteres særskilt til å komme med innspill på hvordan barn og unge bruker området i dag, og om de har ønsker eller innspill til forbedret tilgjengelighet til Åsgårdfjellet som friluftsområde. Eventuell dialog/møter med andre parter vurderes løpende, basert på innspill som mottas til varsel om oppstart og videre i planprosessen.

## 5.2 Framdriftsplan

Framdrift i planprosesser påvirkes av en rekke forhold og kan bli endret underveis, men nedenfor følger en tentativ framdriftsplan:

- Varsel om oppstart av planarbeid og høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram: *Vår/sommer 2026*
- Informasjons- og medvirkningsmøte: *Vår/sommer 2026*
- Fastsetting av planprogram: *Høst 2026*
- Utarbeide planforslag med konsekvensutredning: *Vår-Høst 2026*.
- Planbehandling: *Vinter 2026*
- Høring og offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning: *Vinter/Vår 2026-2027*
- Merknadsbehandling: *Vår/sommer 2027*
- Sluttbehandling: *Høst 2027*
- Kunngjøring av vedtatt plan: *Høst 2027*