



Saksnr.: 2026/584  
Dokumentnr.: 11  
Løpenr.: 145173/2026  
Klassering: Arena Fredrikstad og FII

## Møtebok

Behandlet av Planutvalget	Møtedato 04.06.2026	Utvalgssaksnr. 53/26
------------------------------	------------------------	-------------------------

### Forslag til forenklet endring av detaljregulering for FMV1 arena og skole ArealplanID 1172 - Kråkerøy Forslagsstiller: Østfold fylkeskommune

#### Kommunedirektørens innstilling

1. I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes forslag til forenklet endring av reguleringsplan for FMV1 arena og skole, arealplan-ID 1172, plankart datert 26.10.2022, sist revidert 20.03.2026, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 02.11.2022, sist revidert 20.03.2026.

#### Planutvalgets vedtak 04.06.2026:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes forslag til forenklet endring av reguleringsplan for FMV1 arena og skole, arealplan-ID 1172, plankart datert 26.10.2022, sist revidert 20.03.2026, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 02.11.2022, sist revidert 20.03.2026.

#### Planutvalgets behandling:

##### Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 29.06.2026

Rett utskrift

Elin Engum Segerblad  
Utvalgssekretær

Utskrift til:

Øyvind Juel Kristiansen, saksbehandler  
Per-Erik Torp, direktør Samfunn og byutvikling

#### Sammendrag

Østfold fylkeskommune (ØFK) har søkt om en forenklet planendring innenfor «Detaljregulering for FMV1 arena og skole», arealplan-ID: 1172. Denne detaljreguleringen ble vedtatt av Fredrikstad kommune 15.06.2023.

Endringsforslaget gjelder formålsflaten i plankartet med feltbenevnelse BKB1. Her er arealene blant annet avsatt til ishall (bestemmelsesområde #2), idrettshall (bestemmelsesområde #3), og videregående skole (bestemmelsesområdet #4).

Innenfor bestemmelsesområdet #3 er det i gjeldende plan forutsatt oppført en idrettshall gjennom et interkommunalt samarbeid mellom Fredrikstad kommune, Sarpsborg kommune og ØFK. Grunnlaget for dette samarbeidet er ikke lenger til stede, og samarbeidsavtalen er opphevet. ØFK, som også er grunneier, ønsker derfor å endre reguleringsbestemmelsene og plankartet. Endringen presiserer bruken for bestemmelsesområde #3 og #4 til idrettshall og videregående skole for å gi fleksibilitet i forhold til plassering av ulike funksjoner og bygg innenfor disse bestemmelsesområdene.

De foreslåtte endringene vurderes å ikke endre hoveddrammene i planen, og vil ikke vanskeliggjøre gjennomføringen av planen for øvrig. De vil heller ikke utløse konsekvenser av negativ karakter. Endringene berører ikke viktige natur- eller friluftsområder. Det vil være positivt med fleksibilitet for plasseringen av bygg og funksjoner ved at man kan se bestemmelsesområdene under ett når ny videregående skole nå skal etableres.

Endringsforslaget er forelagt berørte myndigheter, naboer og hjemmelshavere. Det foreligger ingen innvendinger mot endringsforslaget eller behandlingsmåten. Grunnlaget for en forenklet planendring er dermed til stede, og kommunedirektøren anbefaler at endringsforslaget vedtas.

### **Vedlegg**

- 1 Oversiktskart
- 2 Søknad om forenklet planendring, Østfold fylkeskommune, datert 24.03.2026
- 3 Plankart - forenklet planendring, revidert 20.03.2026
- 4 Reguleringsbestemmelser - forenklet planendring, revidert 20.03.2026.
- 5 Gjeldende plankart, vedtatt 15.06.2023
- 6 Gjeldende reguleringsbestemmelser, vedtatt 15.06.2023

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Øvrige dokumenter i arkivsak 2026/584.

### **Saksopplysninger**

#### Bakgrunn for planarbeidet

Innenfor formålsflaten BKB1, bestemmelsesområdet #3, er det i gjeldende plan forutsatt oppført en idrettshall gjennom et interkommunalt samarbeid mellom Fredrikstad kommune, Sarpsborg kommune og ØFK. Grunnlaget for dette samarbeidet er ikke lenger til stede, og samarbeidsavtalen er opphevet. ØFK, som også er grunneier, ønsker derfor å endre reguleringsbestemmelsene og plankartet.

ØFK er forslagsstiller. Endringene i reguleringsbestemmelsene og plankartet er av marginal karakter og er derfor foretatt av fylkeskommunen selv, og med bistand fra kommunens geomatikkavdeling.

Planutvalget fattet i sitt møte 23.03.2026 vedtak om at planendringen kunne gjennomføres uten forutgående utarbeidelse og behandling av planinitiativ (sak 30/26): *Det igangsettes arbeid med en forenklet endring av detaljregulering for FMV1 arena og skole uten forutgående utarbeidelse og behandling av planinitiativ.*

#### Foreslåtte endringer

Endringene går utelukkende på å presisere bruken av bestemmelsesområde #3 og #4 til idrettshall og videregående skole for å gi fleksibilitet i forhold til plassering av ulike

funksjoner og bygg innenfor disse arealene.

Endringer i bestemmelsene:

- Punkt 1: Navnet «Frederik II» strykes. Betegnelsen «Interkommunal flerbrukshall» endres til «idrettshall».
- Punkt 4.1.1: Første punktum endres til: «Innenfor formålet tillates det opparbeidet ishall (#2), idrettshall og videregående skole (#3 og 4), samt tilhørende anlegg».
- Punkt 6.3: «Idrettshall» endres til «idrettshall og videregående skole.» I første kulepunkt endres «idrettshall» til «nye bygg».
- Punkt 6.4: Overskriften endres til: «6.4 Bestemmelsesområde #4 idrettshall og videregående skole, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1». Første kulepunkt endres til: «Nye bygg skal knytte sammen Campustorvet (# 1) i øst, Parkgata (#5) i sør, Sagparken (o\_GP) i vest og elvepromenade (o\_SGG) i nord.»
- Punkt 7.3.2: Første avsnitt endres til: «Arealene i Sagparken (o\_GP) som forutsettes disponert av skolen skal ferdigstilles før bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #3 og #4 tas i bruk.» 3. kulepunkt, 1. punktum endres til: «Etablering av sykkelhotell skal knyttes til brukstillatelse for idrettshall og videregående skole (#3) og (#4).

Endringer i plankartet:

- Benevnelsen for bestemmelsesområde #3 – «idrettshall» endres til «idrettshall og videregående skole»
- Benevnelsen for bestemmelsesområde #4 – «videregående skole» endres til «idrettshall og videregående skole».

Endringene er nærmere beskrevet og begrunnet i vedlagt søknad fra ØFK, datert 24.03.2026 (vedlegg nr. 2).

#### Overordnet planstatus

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er området avsatt til framtidig kombinert bebyggelses- og anleggsformål, idrett og tjenesteyting.

#### Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan for FMV1 arena og skole er de aktuelle arealene regulert til kombinert bebyggelses- og anleggsformål for videregående skole og idrettshall.

#### Samråd og medvirkningsprosess

Forslaget til endring av reguleringsplanen ble, jfr. plan- og bygningslovens § 12-14, forelagt berørte parter og myndigheter i brev datert 14.04.2026. Fristen for å komme med merknader var 11.05.2026.

#### **Innkomne uttalelser**

Kommunen har mottatt tilbakemelding fra Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Det er ingen merknader til de foreslåtte endringene i planen, eller innvendinger mot at endringene behandles som en forenklet planendring.

#### **Relevante bestemmelser**

Saken er vurdert opp mot gjeldende reguleringsplan, kommuneplanens arealdel, samt relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven.

#### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Endringsforslaget innebærer ikke konsekvenser for dette temaet utover det som følger av gjeldende reguleringsplan.

### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Endringsforslaget innebærer ikke konsekvenser for dette temaet utover det som følger av gjeldende reguleringsplan.

b) Samfunnmessige konsekvenser

Endringsforslaget innebærer ikke konsekvenser for dette temaet utover det som følger av gjeldende reguleringsplan.

### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Endringsforslaget er vurdert i forhold til lov om naturmangfold § 8-12, jfr. § 7. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor arealer som er omfattet av endringene (jfr. Norske rødlistene for arter og naturtyper). Det er heller ikke fremkommet opplysninger som tilsier at det kan finnes seg andre arter eller naturtyper innenfor disse arealene som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Vurdert for uttalelser i rådene**

Rådene uttalte seg til planforslaget den gang reguleringsplanen for FMV1 arena og skole ble utarbeidet. De endringene som foreslås nå vurderes ikke å være av et omfang som gjør det relevant å forelegge dem for rådene.

### **Vurdering**

Endringene gir fleksibilitet i forhold til plassering av ulike funksjoner og bygg innenfor bestemmelsesområdene, og er en tilpassing til det faktum at samarbeidsavtalen for oppføring av en interkommunal idrettshall innenfor planområdet ikke lenger er aktuell.

Etter kommunedirektørens vurdering vil ikke endringene medføre vesentlige endringer i planens hovedtrekk. Endringene omfatter ikke innføring av nye, eller fjerning av eksisterende arealformål eller hensynssoner. Endringene kan etter kommunedirektørens vurdering betraktes som mindre, og vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, gå utover hoveddrammene i planen, eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningsloven §12-14.

Det har ikke kommet innvendinger mot de foreslåtte endringene fra berørte innenfor planområdet, naboer, eller regionale myndigheter. Det er heller ikke innvendinger mot behandlingsmåten. Grunnlaget for en forenklet planendring jfr. plan- og bygningslovens § 12-14 er dermed til stede.

### **Alternative løsninger**

Forslaget om forenklet endring av detaljreguleringen avslås. Detaljreguleringen for FMV1 arena og skole videreføres slik den ble vedtatt 15.06.2023.

### **Konklusjon**

Endringsforslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en planendring etter forenklet prosess i henhold til §12-14 i plan- og bygningsloven.

Saken legges frem for planutvalget for sluttbehandling og vedtak i samsvar med kommunens delegasjonsreglement. Kommunedirektøren anbefaler at planendringen godkjennes.