

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE BYUTVIKLING
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/19736-2

Deres ref.:

Dato: 24.03.2026

Forenklet planendring - reguleringsplan for FMV 1 arena og skole i Fredrikstad kommune

Det vises til tidligere innsendt søknad 10. desember 2025, og til møte mellom Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune 10. mars 2026, hvor det ble enighet om å gjøre enkelte endringer i søknaden. Det vises også til innsendt søknad 17. mars 2026. Det sendes herved ny oppdatert søknad.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 om forenklet prosess sendes det herved oppdatert søknad om en endring av detaljreguleringsplan for FMV1 arena og skole. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Fredrikstad kommune 15.06.2023.

Forslagsstiller

Søknad om forenklet endring av reguleringsplan utarbeides av fylkesadvokaten på vegne av Østfold fylkeskommune. Formålet med reguleringsendringen er å tilrettelegge for vedtatt bygging av ny videregående skole på eiendommen gnr. 423 bnr. 167.

Bakgrunn

Fylkestinget besluttet 18. juni 2025 at det skal bygges ny skole X på Værste-tomta i Fredrikstad. Målet er at den nye skolen skal stå klar til skolestart i 2029.

Østfold fylkeskommune eier tomtene gnr. 423 bnr. 205 og gnr. 423 og bnr. 167 i Fredrikstad kommune. Tomtene ligger innenfor reguleringsplan for FMV 1 arena og skole / planID: 1172.

I arbeidet med reguleringsplanen for FMV 1 var det lagt til grunn at det skulle bygges en ishall, videregående skole og en idrettshall. Idrettshallen var tenkt bygget gjennom et interkommunalt samarbeid mellom kommunene Sarpsborg og Fredrikstad, og Østfold fylkeskommune. Det er avklart og enighet mellom kommunene om at man ikke skal gå videre med å bygge en idrettshall. Fylkeskommunen, som eier av tomten, ser imidlertid behov for å bruke tomten i forbindelse med etableringen av ny videregående skole.

Det vises videre til dialog mellom Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune i anledning om søknad om forenklet planendring. Fylkeskommunen har også vært i innledende dialog med berørte naboer Værste AS og Jotne Eiendom og Fredrikstad

kommune som grunneier på FMV 1, og alle stiller seg positive til at bestemmelsesområde #3 også brukes til videregående skole.

FYKOM fylkesadvokat

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
930580694

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no **Telefon:** 69 11 70 00 **Org.nr.:**

Kort om forenklet planprosess

Det følger av pbl. § 12-14 at kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene *i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

Gjennom en lovendring som trådte i kraft 1. juli 2017, jf. Prop. 149 L (2015-2016), ble det åpnet for å gjøre betydelige unntak fra hovedprinsippet om full planbehandling. Bakgrunnen for forslaget er ønsket om å redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandling til fordel for en mer forutsigbar langsiktig arealavklaring gjennom plan.

Hva som ligger i at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen» må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt.»

Konsekvensene av endringene er derfor et viktig vurderingstema, ikke nødvendigvis størrelsen på endringene.

Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye skolebygg for Frederik II videregående skole med tilhørende interkommunal flerbrukshall og Arena Fredrikstad som erstatning for Stjernehallen.

Endringen som det søkes om holder seg således godt innenfor formålet med planen som er å legge til rette for videregående skole.

Det søkes om endring av følgende forhold:

Det vises til vedlagte forslag til endring av detaljreguleringsplan. Endringen går utelukkende på å presisere bruken for bestemmelsesområde #3 og #4 til *idrettshall og videregående skole*. Endringen vil gi fleksibilitet i forhold til plassering av ulike funksjoner og bygg innenfor bestemmelsesområdene. Dette vil bidra til å sikre at ulike krav og funksjoner knyttet til Campustorget og Sagparken blir ivaretatt ved at plassering av bygg og funksjoner vurderes der det er mest hensiktsmessig sett i sammenheng med området for øvrig.

For øvrig foreslås det ingen endring i plan. Det legges til grunn at ordlyden idrettshall også omfatter flerbrukshall eller gymsal som er planlagt bygd i tilknytning til ny videregående skole.

Endringen omfatter følgende bestemmelser:

Punkt 1: Frederik II strykes. 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. pbl. § 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).

Endring i plankart

Det foreslås en endring i plankart hvor «#3 idrettshall» endres til «#3 idrettshall og videregående skole», og «#4 videregående skole» endres til «#4 idrettshall og videregående skole».

Konsekvenser av endringen

Virknings- og konsekvenser som endringene har for planområdet og omgivelsene

Eiendommene gnr. 423 bnr. 167 og gnr. 423 bnr. 205 er i reguleringsplanen for FMV 1 arena og skole, avsatt til arealformålet kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg) med feltnavn o_BKB1.

Eiendommene omfattes av bestemmelsesområde #3 og #4, jf. pbl. § 12-7, og det er fastsatt vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg som fremgår av reguleringsbestemmelsen pkt. 4. En eventuell endring innebærer at idrettshall med tilhørende funksjoner endres til idrettshall og videregående skole innenfor bestemmelsesområde #3. Videre endres skole til idrettshall og videregående skole for bestemmelsesområde #4.

Endringen vil være i tråd med gjeldende arealformål (kombinert bebyggelse- og anleggsformål), og krav fastsatt i reguleringsbestemmelsene om utnyttelsesgrad, byggehøyder med videre er uendret. Videre vil kravene til uteareal følge av rekkefølgebestemmelsene og videreføres i sin helhet.

Sykkel og HC parkering innenfor formålet BKB1 er basert på 1450 elever og 241 ansatte. Det fremgår av reguleringsbestemmelsen pkt. 3.5.2 at *(..) dersom anleggene utvides for et større antall brukere, skal det til rammesøknad dokumenteres at økt behov for sykkel- og HC parkeringsplasser kan tilfredsstilles i henhold til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Utomhusplan må vise at tiltaket kan opprettholde et attraktivt torg- og parkmiljø.*

Gjeldende reguleringsplan sikrer derfor at kravene fastsatt i kommuneplan om sykkel og HC parkering ivaretas ved et eventuelt endret elevantall.

Samlet kan vi ikke se at det er konsekvenser av betydning som hindrer en enkel endring i denne saken. Når det gjelder bygningenes karakter, vil det være viktig at skolebygget tilrettelegges for sambruk, slik at lokalene kan benyttes til kultur- og idrettsaktiviteter på kveldstid og i helger, i tråd med fylkeskommunens mål om tilgjengelighet for lokalsamfunnet.

Vurdering av vilkårene i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd

Som nevnt over er det tre hovedvilkår etter pbl. § 12-14 andre ledd:

- 1) Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- 2) ikke går utover hoveddrammene i planen
- 3) berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Det følger av lovforarbeidene til § 12-14 at det i en forenklet planprosess for eksempel kan være mulig å gjøre endringer i arealformål. I den konkrete vurderingen må det tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt.

I denne saken er det ikke snakk om å endre arealformålet innenfor o_BKB1 - som er til kombinert bebyggelse og anleggsformål, jf. reguleringsplanen punkt 2.1.1. Endringen vil være å presisere at bestemmelsesområde #3 og #4 kan benyttes til idrettshall og videregående skole.

Reglene i pbl. § 12-14 passer godt for foreliggende tilfelle, og det vil være i tråd med lovgivers ønske om å redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandling til fordel for en mer forutsigbar langsiktig arealavklaring gjennom plan, jf. det som er nevnt over.

Det fremstår som klart at endringen «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig». Det vil heller ikke gå utover hoveddrammene i planen. Endringen ligger godt innenfor formålet med planen og endringens karakter (fra #3 idrettshall og #4 skole til idrettshall og videregående skole for #3 og #4) tilsier at man klart ikke går utover hoveddrammen i planen.

Vi kan heller ikke se at en slik endring vil være i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som skulle gi grunnlag for innsigelse ved en forenklet prosess.

Videre fremheves det i forarbeidene at om endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større

sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess. Det må i det enkelte tilfellet vurderes om det gjelder endringer som "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig". En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor. Vi kan heller ikke se at dette er tilfellet i denne saken.

Fylkeskommunen har løpende dialog med prosjekt ny Arena Fredrikstad og Parkgata øst for å legge til rette for felles infrastruktur innenfor FMV1.

Det vil også være av betydning for vurderingen av en forenklet prosess at endringene ikke er spesielt konflikthylte. Fylkeskommunen har uformelt vært i dialog med særlig berørte naboer som er positive til bygging av idrettshall og videregående skole på bestemmelsesområde #3. Det følger uansett av bestemmelsen at dersom det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Ved avslag på et forslag til endring av en reguleringsplan gjelder § 12-11 tilsvarende. jf. for øvrig § 1-9.

Samlet vurdering

De foreslåtte endringene vurderes å ikke endre hoveddrammene i planen og vil heller ikke utløse konsekvenser av negativ karakter. De foreslåtte endringene vil heller ikke vanskeliggjøre gjennomføringen av planen for øvrig. Det vil være positivt med fleksibilitet ved plasseringen av bygg og funksjoner ved at man kan se bestemmelsesområdene under ett når ny videregående skole nå skal etableres. Dette vil også være til det beste for områdene i sin helhet, herunder Campustorget, Sagparken og Arene Fredrikstad.

Vennlig hilsen

Aksel Sørby
Advokat

Dokumentet er elektronisk godkjent