



Saksnr.: 2020/6752
Dokumentnr.: 540
Løpenr.: 236601/2026
Klassering: Viken Park

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	27.08.2026	83/26
Formannskapet	10.09.2026	89/26

Tilleggsutredning, Søk etter alternativer til regionalt næringsområde

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte følgende vedtak:

1. I samsvar med forskrift om konsekvensutredninger §27, legges tilleggsutredning for områderegulering for Viken Park «Søk etter alternativer til Regionalt næringsområde i Fredrikstad kommune», ut til høring og offentlig ettersyn

Planutvalgets vedtak 27.08.2026:

1. I samsvar med forskrift om konsekvensutredninger §27, legges tilleggsutredning for områderegulering for Viken Park «Søk etter alternativer til Regionalt næringsområde i Fredrikstad kommune», ut til høring og offentlig ettersyn

Planutvalgets behandling:

Inger Lise Sandvik (R) fremmet følgende forslag på vegne av R og BYM:

Alternativvurderingen bør ikke legges ut på høring i sin nåværende form.

Dokumentet bærer preg av at man har bestemt seg for resultatet først, og formet innholdet deretter. Dokumentet er svært skrint, mangelfullt og bygger i stor grad på ikke oppdatert kunnskap og føringer. Man har her ikke evnet å ta opp i seg mye av den viktige kunnskapen som har fremkommet i klagebehandlingen av Viken Park-saken.

En stor svakhet med utredningen er at det ikke noe sted finnes tall på hvor mye nytt næringsareal man har behov for i Fredrikstad. Det er der man må begynne. Det eneste man sier er at det skal være ett, stort sammenhengende næringsområde. I fylkesplanen finnes det ingen definisjon på hva et regionalt næringsområde vil si. Det er ingen som har sagt at det skal være gigantisk, og det er forskjell på hva man kan ønske seg og hva som er et reelt behov.

Det er også en svakhet at man i dokumentet ikke har evnet å se på tvers av kommunegrensene ved leting etter realistiske alternativer, og at ikke oppdeling og transformasjon av eksisterende utbygde og/eller grå arealer inngår i vurderingen.

Statsforvalterens krever at «valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå.» Dette punktet innfrir ikke dokumentet.

Massehåndteringen for Toftebergalternativet er ikke berørt. Vi savner en vurdering av logistikk, mellomlagring endepunkt for massene, enten det blir deponering eller salg av pukk eller andre steinprodukter. Steinens kvaliteter er heller ikke berørt. Det dreier seg om 2-2,5 millioner lastebillass. Drikkevannkilden på Tofteberg er heller ikke nevnt i utredningen. Alle vil være tjent med at dokumentet som legges ut på høring er etterrettelig og

gjennomarbeidet, uavhengig av hvor man står politisk.

Anbefaler å sende det tilbake til administrasjonen for en mye grundigere gjennomgang av alternativene og en bedre sammenlikningsmatrise.

Voting:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 stemmer (3 FRP, 2 H, 2 INP, 2 AP) mot to stemmer (1 BYM, 1 R) som ble avgitt for forslag fremmet av Inger Lise Sandvik.

Formannskapetets vedtak 10.09.2026:

1. I samsvar. med forskrift om konsekvensutredninger §27, legges tilleggsutredning for områderegulering for Viken Park «Søk etter alternativer til Regionalt næringsområde i Fredrikstad kommune», ut til høring og offentlig ettersyn

Fredrikstad, 21.09.2026

Rett utskrift.

Torill E. Kristiansen

Møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler May Lund Bjerk

Kopi til: direktør Per-Erik Torp

Formannskapetets behandling:

Erik Skauen (MDG) fremmet på vegne av MDG og SV følgende alternativt forslag:

1. Tilleggsutredning for områderegulering for Viken Park – nasjonal arealplan-ID 3107 1199, alternativvurdering for regionalt næringsområde i Fredrikstad kommune datert 10.08.2026 sendes ikke ut på høring og offentlig ettersyn.
2. Tilleggsutredningen sendes tilbake for bearbeidelse. Videre utredning skal legge kommuneplanens arealdel (KPA) sin varighet (2035) som premiss. Reelt arealbehov for næringsutvikling, bruk av eksisterende grå arealer, mulighet for fortetting, samlokalisering av næringer og næringsområder som utvikles per dags dato skal være førende for utredningen.

Voting:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 11 stemmer (4 H, 4 Ap, 3 FrP), mot 4 stemmer (1 MDG, 1 SV, 1 V, 1 Pp) som ble avgitt for forslaget fremmet av Erik Skauen (MDG).

Sammendrag

Kommunestyrets vedtak om områderegulering for Viken Park ble opphevet av Statsforvalteren med begrunnelse i at planprosessen ikke i tilstrekkelig grad dokumenterte hvilke alternative lokaliseringer som var vurdert, hvordan de var vurdert og hvorfor de eventuelt var forkastet.

Som oppfølging av dette er det utarbeidet en tilleggsutredning etter forskrift om konsekvensutredninger §27. Utredningen vurderer hvilke lokaliseringalternativer som er relevante og realistiske for et regionalt næringsområde i Fredrikstad. Utredningen konkluderer med at Tofteberg er det eneste alternativet som oppfyller disse kriteriene.

Høringen skal bidra til å kvalitetssikre vurderingene av de utredede alternativene før videre behandling av plansaken.

Vedlegg

Søk etter alternativer regionalt næringsområde, datert 10.08.2026

Notat: Energitilgang på de fire aktuelle arealene, datert 10.08.2026

Brev fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus datert 28.05.2026

Notat i sak PS 89/26 Tilleggsutredning - Søk etter alternativer regionalt næringsområde

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Saksopplysninger

Kommunestyret vedtok områderegulering for Viken Park (plan-ID 3107 1199) i desember 2024. Vedtaket ble påklaget, og videre opphevet av Statsforvalteren. Statsforvalteren la til grunn at planprosessen ikke dokumenterte tilstrekkelig hvilke alternative lokaliseringer som var vurdert, hvordan disse var vurdert og hvorfor eventuelle alternativer var forkastet.

Som oppfølging av klagevedtaket har Fredrikstad kommune utarbeidet en tilleggsutredning etter forskrift om konsekvensutredninger § 27. Formålet med utredningen er å styrke og supplere kunnskapsgrunnlaget for vurdering av alternative lokaliseringer for et regionalt næringsområde i Fredrikstad kommune.

Forskrift om konsekvensutredninger § 27 fastsetter at dersom ansvarlig myndighet vurderer at det er behov for tilleggsutredninger eller ytterligere dokumentasjon, skal disse sendes på høring til berørte myndigheter og andre relevante høringsinstanser før videre behandling av planen.

Et sentralt spørsmål i tilleggsutredningen har vært hvilke alternativer som kan anses som både relevante og realistiske. Kommunen har vært i dialog med Statsforvalteren for å få veiledning til gjennomføringen av en alternativsvurdering. Statsforvalteren skrev i brev datert 28.05.2026 at det ikke er tilstrekkelig å peke på teoretisk mulige lokaliseringalternativer. Alternativene må også være gjennomførbare og kunne oppfylle formålet om etablering av et regionalt næringsområde. Denne forståelsen ligger til grunn for utvelgelsen og vurderingen av alternativene i utredningen.

Tilleggsutredningen er avgrenset til spørsmålet om alternative lokaliseringer for et regionalt næringsområde. Vurderingene er gjennomført på kommuneplannivå (KPA-nivå), selv om utredningen inngår som en del av grunnlaget for videre behandling av områdereguleringen. Begrunnelsen er at lokaliseringsspørsmål naturlig hører hjemme på overordnet plannivå, mens reguleringsplaner i hovedsak skal avklare arealbrukens konkrete utforming og gjennomføring.

Utredningen bygger på en kartanalyse og en påfølgende evaluering av aktuelle alternativer. Som grunnlag for utvelgelsen er det lagt vekt på blant annet arealstørrelse, utviklingsmuligheter, nærhet til overordnet transportnett og havn. Potensielle alternativer er deretter vurdert opp mot tema som transportforhold, grunnforhold, jordvern, kulturmiljø, naturmangfold, friluftsliv, bomiljø og energitilgang.

Følgende alternativer er vurdert i utredningen:

- Nullalternativet (ingen etablering av nytt regionalt næringsområde)
- Årum
- Moum
- Tofteberg
- Øra

Den samlede vurderingen i tilleggsutredningen konkluderer med at alle alternativene innebærer ulike konflikter og avveininger. Utredningen vurderer likevel at Tofteberg i størst grad oppfyller formålet om å etablere et større, sammenhengende regionalt næringsområde, samtidig som det er identifisert betydelige utfordringer knyttet til naturverdier, friluftsliv, kulturminner og terrenginngrep. Utredningen konkluderer med at Tofteberg er det eneste alternativet som vurderes som både relevant og realistisk for formålet.

Høring av dokumentet skal bidra til å kvalitetssikre vurderingene og beskrivelsene av konsekvenser for de lokaliseringalternativene som er identifisert og utredet. Formålet er å innhente faglige innspill til utredningsgrunnlaget og sikre at relevante hensyn er tilstrekkelig belyst før videre behandling av plansaken. Høringen innebærer ikke en ny siling eller identifisering av alternative lokalisering alternative lokaliseringsområder, men er avgrenset til de alternativene som inngår i tilleggsutredningen.

Relevante bestemmelser

Ikke relevant.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Saken gjelder høring av en tilleggsutredning og innebærer ingen beslutning om lokalisering eller utbygging. Høringen gir berørte myndigheter, organisasjoner m.fl. anledning til å gi sine innspill til tilleggsutredningen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen utover gjennomføring av høringen og den videre saksbehandlingen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Saken har i seg selv ingen direkte samfunnsmessige konsekvenser. Høringen skal bidra til å kvalitetssikre kunnskapsgrunnlaget for den videre behandlingen av plansaken ved å gi berørte myndigheter, nabokommuner, organisasjoner og andre interessenter anledningen til å komme med innspill til tilleggsutredningen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Saken gjelder høring av en tilleggsutredning og har i seg selv ingen direkte miljømessige konsekvenser. Tilleggsutredningen omfatter imidlertid vurderinger av miljøkonsekvenser knyttet til de aktuelle lokaliseringalternativene. Høringen skal bidra til at disse vurderingene blir tilstrekkelig belyst før videre behandling av plansaken.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant i saken.

Vurdert for uttalelser i rådene

Ikke relevant for saken.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at tilleggsutredningen gir et tilstrekkelig grunnlag for å sende saken på høring og i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger §27. Utredningen er utarbeidet for å supplere beslutningsgrunnlaget knyttet til vurderingen av alternative lokaliseringer for et regionalt næringsområde, i tråd med de forholdene Statsforvalteren har påpekt i tidligere behandling av saken.

Høringen vil gi berørte myndigheter, nabokommuner, organisasjoner og andre interesserte anledningen til å kommentere utredningen før kommunen tar stilling til den videre behandlingen av plansaken. Dette bidrar til å kvalitetssikre kunnskapsgrunnlaget og sikre at relevante hensyn er tilstrekkelig belyst.

Alternative løsninger

Tilleggsutredning for områderegulering for Viken Park – nasjonal arealplan-ID 3107 1199, alternativs vurdering for regionalt næringsområde i Fredrikstad kommune datert 10.08.2026 sendes *ikke* ut på høring og offentlig ettersyn.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at tilleggsutredningen gir et tilstrekkelig grunnlag for å gjennomføre høring etter forskrift om konsekvensutredninger § 27.

Høringen vil gi berørte myndigheter, nabokommuner, organisasjoner og andre interessenter anledning til å komme med innspill til utredningsgrunnlaget før den videre behandlingen av plansaken.

Kommunedirektøren anbefaler at tilleggsutredningen legges ut på høring og offentlig ettersyn.