



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oppstartsmøte regulering
- referat

KB12 og del av Åsgårdfjellet



Referatets innhold

1. [Generelle opplysninger](#)
2. [Kort presentasjon av planen](#)
3. [Tidligere vedtak i saken](#)
4. [Planavgrensning](#)
5. [Eiendomsforhold](#)
6. [Eksisterende arealbruk innenfor planområdet](#)
7. [Omkringliggende bebyggelse og landskap](#)
8. [Overordnede føringer](#)
 - 8.1 Planstatus
 - 8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer
 - 8.3 Rapporter og veiledere
9. [Avklaring av konsekvensutredning](#)
10. [Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering](#)
11. [Åpenhet og medvirkning](#)
12. [Samarbeid og koordinering](#)
13. [Oppstartsmøte - avklaringer og drøfting](#)
14. [Gjennomføring](#)
15. [Oppsummering](#)
16. [Komplett planforslag - innhold og materiell](#)
17. [Fremdrift](#)
18. [Gebyr](#)
19. [Bekreftelser](#)



1. Generelle opplysninger

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn): KB12 og del av Åsgårdfjellet	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.): 423/2	
Plankonsulent: Griff Arkitektur AS	
Adresse: Stadion 21, 1671 Kråkerøy	
E-post: kjersti@griffarkitektur.no	
Tlf: 979 50 828	
Forslagsstiller: Værste Utvikling AS	
Fakturaadresse: E-faktura (EHF) til: 0192:912367029	
Nasjonal plan-ID:	3107 1242
Kommunens saksbehandler: Andrea Dale Hareide	
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no	
Møtested: Fredrikstad rådhus	Møtedato: 09.04.26
Deltakere:	
Fra forslagsstiller:	
Fra plankonsulent: Kjersti Grotle, Jarl Ture Vormdal	
Fra kommunen: Andrea Dale Hareide, Ivar Andreas Grønli, Emilie Jenssen	
Andre:	
Referent: Emilie Jenssen	
Dato for godkjent referat: 21.05.2026	
Godkjent av: Fredrikstad kommune og forslagsstiller	



2. Kort presentasjon av prosjekt

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, 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.

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.



Se forslag til planprogram for en mer omfattende beskrivelse av prosjektet.

3. Tidligere vedtak i saken

Er det gjort tidligere vedtak (politisk behandling av planinitiativ, byggesak, temaplan etc.) i saken?

Ja:

Nei:

Hvis ja, beskriv:

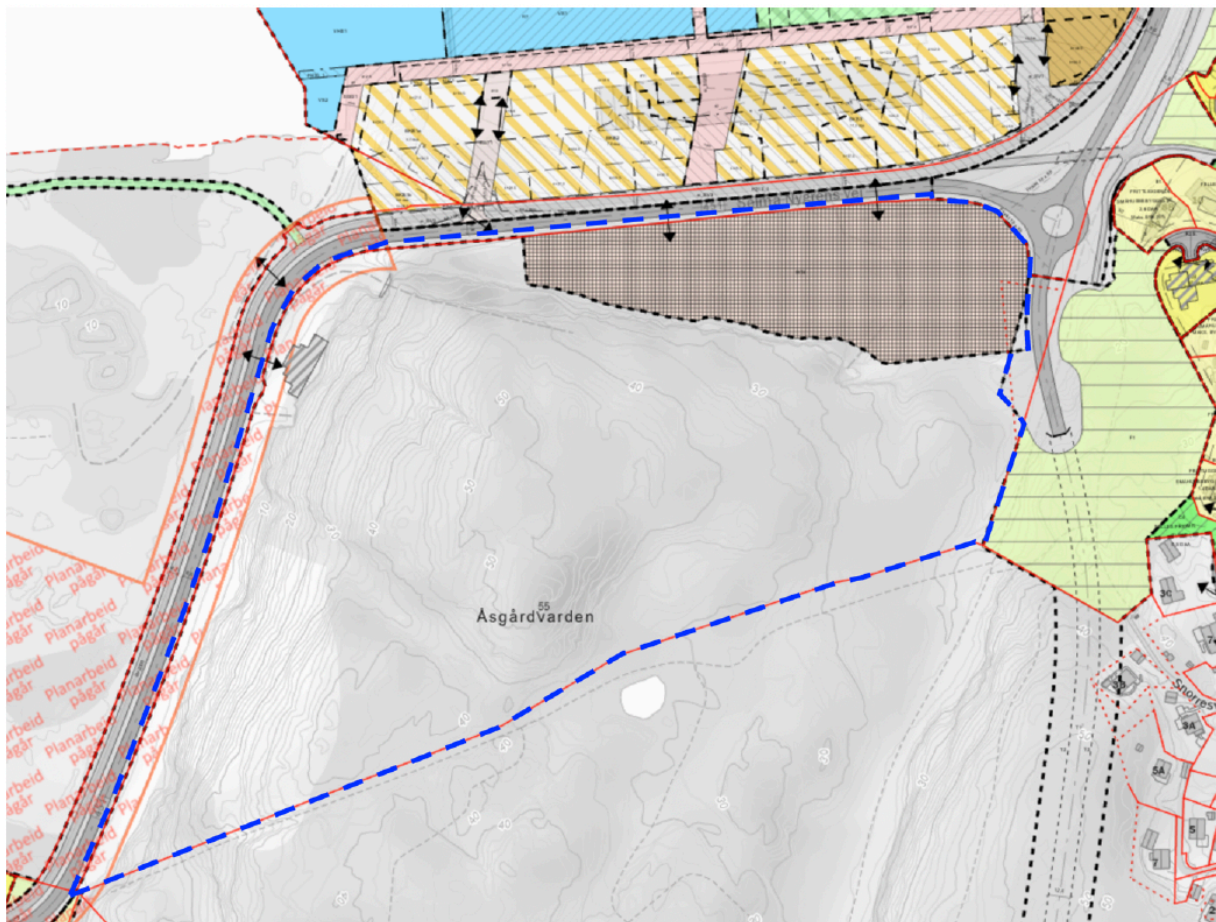
Saken ble behandlet i Planutvalget 26.03.26, sak 29/26, hvor det ble fattet følgende vedtak:

Planutvalgets vedtak 26.03.2026:

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

4. Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning, vist i forhold til gjeldende reguleringsplaner:



Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen.

Som et resultat av planutarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning.



Kommunens foreløpige kommentar til ønsket planavgrensning:

Planavgrensningen vurderes i hovedsak som hensiktsmessig. Det er noe usikre eiendomsgrenser mot øst. Det anbefales å tidlig opprette dialog med hjemmelshaver på tilgrensende eiendom og gjennomføre oppmåling for å få klarlagt grensene. Det ble ved politisk behandling fremmet forslag om at arealene sør i planområdet som er avsatt til LNF-formål i KPA bør tas ut, forslagsstiller kan ta dette til vurdering i den videre planprosessen.

5. Eiendomsforhold

Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.

Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv:

Sideareal langs Selma Nygrens vei. Hjemmelshaver Østfold fylkeskommune.

En liten del av 423/1 berøres (i område ved regulert rundkjøring/tunnel) Hjemmelshaver er Ekheim Invest.

Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

6. Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Dagens arealbruk:

Nordre del av planområdet (KB12) er ubebygd 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. Se forslag til planprogram for nærmere redegjørelse.

7. Omkringliggende bebyggelse og landskap

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.

Se forslag til planprogram for nærmere redegjørelse.



8. Overordnede føringer

8.1 Planstatus

Regional planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	Formål nåværende og framtidig tettbebyggelse.
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input checked="" type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se Østfold fylkeskommunes nettsider	Regionale planer for: folkehelse, fysisk aktivitet, klima og energi, kulturminner, næringsutvikling, transport, jf. fylkeskommunens nettside.

Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Utbyggingsområdet er i KPA kalt KB12, med følgende bestemmelse:</p> <table border="1"><tr><td>Åsgård</td><td>KB12</td><td>Formål næring/tjenesteyting. Tilgjengelighet til Åsgårdfjellet som friluftsområde skal forbedres.</td></tr></table> <p>KB12 er gitt en egen høydebestemmelse i KPA:</p> <table border="1"><tr><td>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.</td></tr></table> <p>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.</p>	Åsgård	KB12	Formål næring/tjenesteyting. Tilgjengelighet til Åsgårdfjellet som friluftsområde skal forbedres.	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.
Åsgård	KB12	Formål næring/tjenesteyting. Tilgjengelighet til Åsgårdfjellet som friluftsområde skal forbedres.			
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.					



	<i>Kommunen presiserer at selv om KB12 er avsatt til framtidig næring og tjenesteyting i kommuneplanen, gjelder dette ikke arealer avsatt til LNF-formål. Eventuelle avvik fra kommuneplanens arealdel må vurderes og begrunnes som del av planarbeidet.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel	<i>Kommuneplanens samfunnsdel vektlegger bærekraftig byutvikling, styrking av sentrum, attraktive arbeidsplasser og god tilgjengelighet til grønt- og friluftsområder.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for klima og energi	Ses hen til, relevans for planområdet avklares
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for kultur	Ses hen til, relevans for planområdet avklares
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan for landbruk	
<input checked="" type="checkbox"/> Sykkelhovedplan for Fredrikstad	Ses hen til, relevans for planområdet avklares
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhetsplan	Ses hen til, relevans for planområdet avklares
<input checked="" type="checkbox"/> Overvannsrammeplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for naturmangfold	Ses hen til, relevans for planområdet avklares
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for Aktive Liv	Ses hen til, relevans for planområdet avklares

Reguleringsplaner og annen planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	<p>Nordre del av planområdet er regulert ved plan <i>Ny RV 108 – Ny vei til Glombo</i>, 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.</p> <p>Kommunen påpeker at omregulering fra midlertidig anleggsområde til permanent utbyggingsformål innebærer et prinsipielt skifte i arealbruk, som må begrunnes ut fra dagens og framtidig behov.</p> <p>Fra saksutredningen:</p> <p><i>I gjeldende reguleringsplan er området kalt KB12 regulert til midlertidig trafikkområde/anleggsområde frem til anleggsarbeider på tilstøtende trafikkarealer ferdigstilles. Selma</i></p>
--	--



	<p><i>Nygrens vei, like øst for planområdet er ferdigstilt, men regulert tunnel gjennom Åsgårdfjellet like øst for planområdet er per i dag ikke realisert. Anleggsområdet kan i prinsippet dermed ha en funksjon også knyttet til dette tiltaket.</i></p> <p><i>Arealet har stått ubebygget siden 2005 uten at tunnelprosjektet er igangsatt, noe som kan indikere at anleggsformålet ikke lenger har en praktisk funksjon. Samtidig må det sikres at en eventuell fremtidig realisering av tunnelen ikke vanskeliggjøres av nye reguleringsformål.</i></p> <p><i>Samtidig må vurderingen ta hensyn til at KB12 i kommuneplanens arealdel er angitt som et utbyggingsområde og avsatt til formålet framtidig nærings- og tjenesteyting. Dette innebærer at kommunen i overordnede planer har tatt stilling til at området ikke videreføres som anleggsområde på sikt, men skal kunne utvikles som en del av FMV Vest. Likevel er det viktig at temaet belyses i planarbeidet, for å ivareta eventuelle behov for framtidig infrastrukturarbeid.</i></p>
<input checked="" type="checkbox"/> Tilliggende reguleringsplaner	<p><i>Ny RV 108 – Parsell Kråkerøy – Nordre del, plan-ID 528, vedtatt 31.03.2005.</i></p> <p><i>Planen regulerer Værstebroa og Selma Nygrens vei med en rundkjøring øst for planområdet. Veianlegget er ferdig utbygd med unntak av rundkjøringen.</i></p> <p><i>Ny RV 108 – Parsell Kråkerøy – Søndre del, plan-ID 531, vedtatt 31.05.2005.</i></p> <p><i>Planen regulerer tunnel gjennom Åsgårdfjellet øst for planområdet. Tunnelen er ikke gjennomført.</i></p> <p><i>Dokka Sør, plan-ID 1180, vedtatt 12.09.2024.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	
<input checked="" type="checkbox"/> Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	<p><i>Pågående reguleringsplaner:</i></p> <p><i>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.</i></p>

8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer



*Merk aktuelle
planretningslinjer*

Kommentar

<input checked="" type="checkbox"/> 2025 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	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, samfunnssikkerhet, beredskap og naturfare, trafikksikkerhet, kulturmiljø, stedstilpasning og universell utforming.
<input type="checkbox"/> 2021 Statlige planretningslinjer for strandsonen	
<input checked="" type="checkbox"/> 2024 Statlige planretningslinjer for klima og energi	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.
<input checked="" type="checkbox"/> 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	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.

8.3 Rapporter og veiledere

Lokale rapporter og veiledere

Merk aktuelle rapporter og veiledere

Kommentar

<input type="checkbox"/> Gågatereglement	
--	--



<input checked="" type="checkbox"/> Lokalsamfunnsrapporter	
<input checked="" type="checkbox"/> Veinorm for Fredrikstad kommune	
<input checked="" type="checkbox"/> Renovasjonsveileder	
<input checked="" type="checkbox"/> Brannteknisk veileder	

Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

9. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Kommentar

<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket krever konsekvensutredning	<p>Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning FOR-2017-06-21-854.</p> <p>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.</p> <p>Planen vil omfatte tiltak i vedlegg I, punkt 24: <i>Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².</i></p> <p>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 m² BRA bygg for næring/tjenesteyting i planområdet, og ca. 20 000 m² BRA i fjellhaller. Tallene kan bli noe korrigert etter videre vurderinger av kapasitet i planområdet.</p> <p>Det er dermed vurdert at planen utløser krav om KU og planprogram.</p> <p><i>Kommunen legger til grunn at konsekvensene av eventuell omdisponering av LNF-arealer skal belyses tydelig i konsekvensutredningen, herunder gjennom tema landskap, friluftsliv og vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8–12.</i></p>
---	--



Tiltaket krever ikke konsekvensutredning

10. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Oppstillingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl. Aktuelle deler av innspill gitt ved behandling av planinitiativet i kommunens interne høringsgruppe er gjengitt i tabellen under «kommunens kommentar».

Følgende tema må belyses av plankonsulent

<i>Merk aktuelle planfaglige tema</i>	<i>Kommunens kommentar</i>	<i>Kommentar</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelse <i>Typologi, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk</i>		Redegjøres for i plandokumentene, jf. også hensyn til landskap og tilliggende bebyggelse.
<input checked="" type="checkbox"/> Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		Omtales iht gjeldende krav til planarbeid.
<input checked="" type="checkbox"/> Barn og unges interesser <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>		Omtales iht. gjeldende krav til planarbeid og det tilrettelegges for medvirkning fra barn/unge.
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		Omtales iht. gjeldende krav til planarbeid.
<input checked="" type="checkbox"/> Mobilitet <i>Kjøreveg, kollektivtilgjengelighet, sykkel og gange, bil- og sykkelparkering, varemottak, tungtransport</i>	Trafikale konsekvenser bør vurderes i et helhetlig perspektiv, herunder samspill med Dokka Sør, framtidig utvikling på FMV og overordnet vegnett. Trafikkanalyse bør belyse både adkomst og forhold direkte tilknyttet planområdet, men også ringvirkninger på den større infrastrukturen.	Omtales iht. gjeldende krav til planarbeid.
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>		Omtales iht gjeldende krav til planarbeid.



<input checked="" type="checkbox"/> Sosial infrastruktur; <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		Omtales iht gjeldende krav til planarbeid.
<input checked="" type="checkbox"/> Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>		Ivaretas iht gjeldende krav og retningslinjer.
<input checked="" type="checkbox"/> Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>		Håndteres på egen grunn iht gjeldende krav.
<input checked="" type="checkbox"/> Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12 skal inngå i planbeskrivelsen, særlig knyttet til samlet belastning og begrunnelse for eventuell omdisponering av LNF-areal.	Omtales og vurderes iht. gjeldende krav, inkl. vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		Forholdet til landskapet, ivareta Åsgårdvårdens silhuett sett fra elva/Gressvik.
<input checked="" type="checkbox"/> Friluftsliv <i>Grønne korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>	Konsekvenser for Åsgårdfjellet som landskapselement og friluftsområde, samt eventuelle endringer i tilgjengelighet og opplevelseskvaliteter, skal vurderes grundig. Kommunen presiserer at vurdering av samlet belastning på Åsgårdfjellet som landskapselement og friluftsområde bør inngå i planarbeidet, sett i sammenheng med nærliggende og planlagte utviklingen i FMV-området.	Kartlegge dagens bruk, og forbedre tilkomst til Åsgårdfjellet som friluftsområde.
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, forninner, tilpasning</i>		Forholdet til automatisk freda kulturminner sør for planområdet.



<input checked="" type="checkbox"/> Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klimaendringer etc.</i>	ROS-analysen må omfatte vurdering av områdestabilitet, ras- og skredfare i sammenheng med planlagt sprenging, renskjæring av fjell og etablering av fjellhaller, samt konsekvenser for tilliggende terreng og friluftsområde på Åsgårdfjellet.	ROS-analyse utarbeides iht gjeldende krav.
<input checked="" type="checkbox"/> Levekår og folkehelse		Belyses og vurderes iht. kommunale krav
<input type="checkbox"/> Andre relevante temaer		

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og alternativvurderinger skal dokumenteres. Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

11. Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premisse i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser), og berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Medvirkningsaktiviteter

Medvirkning skjer gjennom den formelle planprosessen ved varsel om oppstart, samt høring og offentlig ettersyn. Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å avholde medvirkningsaktiviteter utover lovens minstekrav. Forslagsstiller anbefales å gjøre seg tilgjengelig for medvirkning i oppstartsfasen.

Forslagstiller sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter i forhold til naboer, barn og unge, og offentlige myndigheter (ikke kommunen):

Hvem:	Hvordan:	Når:
Barn og unge	Fredrikstad ungdomsråd og Kråkeby barnehage 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.	I varslingsperioden
Andre interessenter	Eventuell dialog/møter med naboer, grunneiere,	Tidlig i planprosessen; i



	myndigheter eller andre interessenter vurderes løpende, basert på innspill som mottas til varsel om oppstart og videre i prosessen.	eller like etter varslingsperioden.
--	---	-------------------------------------

12. Samarbeid og koordinering

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid mellom plankonsulent og kommunen før endelig planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.

Møter avholdes etter behov.

Beskriv forventninger til prosess/samarbeid frem til innlevering av planforslag:

Dialog pr epost eller arbeidsmøter ved evt. behov for avklaring underveis.

13. Oppstartsmøte – avklaringer og drøfting

Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

Drøfting og avklaringer gjort i oppstartsmøte:

LNF-områder og KU-plikt

Forholdet til arealer avsatt til LNF-formål ble drøftet. Det ble presisert at selv om det ikke er registrerte naturverdier i de aktuelle områdene, må konsekvensene av utvidelse av utbyggingsområdet i LNF-areal redegjøres for og begrunnes grundig i det videre planarbeidet. Det vurderes at problemstillingen vil kunne tilstrekkelig redegjøres for innenfor temaene som skal konsekvensutredes, og gjennom supplering av temaene landskap, friluftsliv og en tydeligere naturdel i planbeskrivelsen. Planprogrammet bør tydeliggjøre at omdisponering av LNF-arealer er et relevant tema som skal redegjøres for og vurderes.

Samordning med eldre reguleringsplaner

Det er redegjort for planstatus, men det drøftes i liten grad konsekvensene av at ny regulering legger premisser for eldre, urealiserte planer. Det bes om at dette belyses tydeligere i planbeskrivelsen, særlig om planen om tunell vurderes som reelt aktuell eller utdatert, dette ble også drøftet i den politiske saken. Se punkt 8.1 Planstatus ovenfor for utfyllende kommentar.

Mobilitet og friluftsliv

Mobilitet ble løftet frem som et viktig planfaglig tema som må vurderes helhetlig i lys av at området inngår i et større byutviklingsområde. Det ble understreket behov for å se både lokal adkomst og ringvirkninger for den større bystrukturen. Når det gjelder friluftsliv, ble det drøftet hvordan balansen mellom tilgjengeliggjøring og bevaring bør håndteres. Det ble fremhevet at prosjektet skal bidra til å bedre tilgangen til eksisterende friluftsområder på Åsgårdfjellet, uten å skape nye barrierer, og at det må tydeliggjøres at planforslaget ikke stenger for bruken av friluftsområdet.

Arkitektur

Foreløpige illustrasjoner viser høy utnyttelse og store bygningsvolumer som vil være svært synlige, noe som fordrer god utforming. Det er et mål å oppnå god arkitektonisk kvalitet, og



det ble drøftet hvordan dette kan arbeides videre med i planprosessen og hvordan man kan sikre estetikk og utforming i det endelige prosjektet.

Masser

Det ble understreket at uttak av masser og eventuell forbelastning må avklares og trolig søkes om særskilt. Dette må håndteres og avklares videre i planprosessen.

Felles plan- og byggesaksbehandling

Kommunen informerte om at felles plan- og byggesaksbehandling etter pbl. § 12-15 ikke har vært mye praktisert, og at det ikke har vært vurdert som særlig fordelaktig. Samtidig ble det presisert at kommunen ikke stiller seg negativ til en slik gjennomføring dersom det vurderes hensiktsmessig i denne saken. Det opprettholdes dialog om temaet i den videre prosessen.

Oppsummerende spørsmål

Er forslagsstiller kjent med kommuneplanens bestemmelser?

- Ja
 Nei

Er det kjente avvik mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (formål, høyder, uteoppholdsareal, nærmiljøpark, parkering etc.)?

- Ja
 Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

Dersom det er kjente avvik, list opp og begrunn:

Det er foreslått byggeområde noe inn i et område som i KPA er avsatt til LNF, men som er del av en utsprengt, «grå» flate. Virkninger belyses og vurderes i planarbeidet.

Kommunen presiserer at foreslått inngrep i LNF-areal utgjør et avvik fra kommuneplanens arealdel, og at dette ikke er forhåndsavklart. Avviket må begrunnes særskilt og vurderes gjennom planarbeidet og konsekvensutredningen.

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer innenfor eller utenfor planområdet?

- Ja
 Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Planområdet er tett koblet til den pågående utviklingen som foregår på FMV-området. Behov for rekkefølgekrav kan bli aktuelt, særlig knyttet til teknisk infrastruktur, trafikkløsninger og tilgjengelighet til friluftsområder, og må vurderes videre i planarbeidet.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

- Ja
 Nei, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå.



14. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av følgende:

Utbyggingsavtale

Merknader

	Utbyggingsavtale	Merknader
<input type="checkbox"/> Kommunaltekniske anlegg		
<input type="checkbox"/> Grønn infrastruktur		
<input type="checkbox"/> Annen infrastruktur		

15. Oppsummering

Er det uavklarte spørsmål mellom forslagsstiller og kommunen etter drøfting? Ja Nei

Eventuelle uavklarte spørsmål:

Det er foreløpig enighet om videre prosess, eventuelle problemstillinger og spørsmål avklares fortløpende gjennom møter eller pr epost.

Oppstart av planarbeidet:

<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
<input type="checkbox"/> Kommunen anbefaler <i>ikke</i> oppstart av reguleringsarbeidet

Oppstart av utbyggingsavtale

<input type="checkbox"/> Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17

Leveranser før varsel om oppstart:

Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.
Plankonsulent oversender senest 1 uke før varslingsbrev: <ul style="list-style-type: none">• Dato for planlagt kunngjøring i avisen• SOSI-fil av varslingsområdet• Varslingsbrev (i PDF- eller Word format)• Varslingsliste (i PDF- eller Word format)• Varslingsannonse (i PDF- eller Word format)

16. Komplet planforslag – innhold og materiell

For et komplett planforslag skal planbeskrivelse og planbestemmelser utformes etter [departementets maler](#). Plankart skal utformes i henhold til [kart- og planforskriften](#).

Plankart	Plankart i målestokk 1:1000 (.pdf-fil). Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. PDF-fila må
-----------------	--



	<p>være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk.</p> <p><u>Plankart i gjeldende SOSI-versjon.</u> Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.</p> <p><u>Rapportfiler fra SOSI-kontroll (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)</u></p>
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- eller Word-format.
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning på PDF- eller Word-format ROS-analyse
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner
Varslingsmateriale	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
Dokumentasjon: samråds- og medvirkningsprosess	
Liste over merknader med plankonsulents kommentar	Liste over merknader til varsel om oppstart Liste over merknader til høring og offentlig ettersyn
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget	
Annet materiale – foreløpig vurdering. Merk aktuelt materiale. Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	<input checked="" type="checkbox"/> Mobilitetsplan <input checked="" type="checkbox"/> Trafikkanalyse <input checked="" type="checkbox"/> Sol- og skyggestudier <input checked="" type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan <input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan <input checked="" type="checkbox"/> Geoteknisk vurdering <input checked="" type="checkbox"/> Grunnforurensing <input checked="" type="checkbox"/> Støyutredning <input checked="" type="checkbox"/> Luftutredning Annet:

Informasjon – Grunnkart og matrikelopplysninger



Digitalt grunnkart: Bestilles via Infoland/Norkart, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard.

Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere: Bestilles via Infoland/Norkart, eller via digital planvarslingsløsning.

17. Fremdrift

	<i>Tidspunkt</i>
Plankonsulents planlagte tidspunkt for varslings (måned, år):	Vår 2026
Dialogmøte før oversendelse av komplett planforslag (Q1-Q4, år)	Høst 2026
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen (Q1-Q4, år):	Høst/Vinter 2026
Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når komplett planforslag foreligger.	

18. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

19. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Planforslaget utarbeides av fagkyndige.