



Planinitiativ for detaljregulering av Kiæråsen

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): Detaljregulering Kiæråsen	
Plantype:	
☐	Områdereguleringsplan
☒	Detaljreguleringsplan
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): 206/330 og 206/301	
Plankonsulent og org.nr.: FESTE LANDSKAP • ARKITEKTUR org.nr: 960910680	
Adresse: Tordenskjoldsgate 21, 3921 Porsgrunn	
E-post: slo@feste.no	
Tlf: 47010330	
Forslagsstiller og org.nr.: FREVAR 979 952 171	
Fakturaadresse:	
Postboks 1430 1602 FREDRIKSTAD Norge	

a. formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for igjenfylling og istandsetting av det gamle steinbruddet i Kiæråsen,

Planarbeidet skal klargjøre arealbruken i Kiæråsen for mottak av masser fra mudringsprosjekter og byggeprosjekter i regionen. For masser som kan fraktes sjøveien, planlegges det for at transporten inn til bruddet kan gå fra kai ved Glomma via lekter og transportbånd. Oppfyllingen skal bidra til at opprinnelig terreng gjenskapes og tilrettelegges for ny bruk av området. Aktuelt formål er massedeponi (annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg) eller grønnstruktur med bestemmelsesområde midlertidig anleggsvirksomhet.

b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

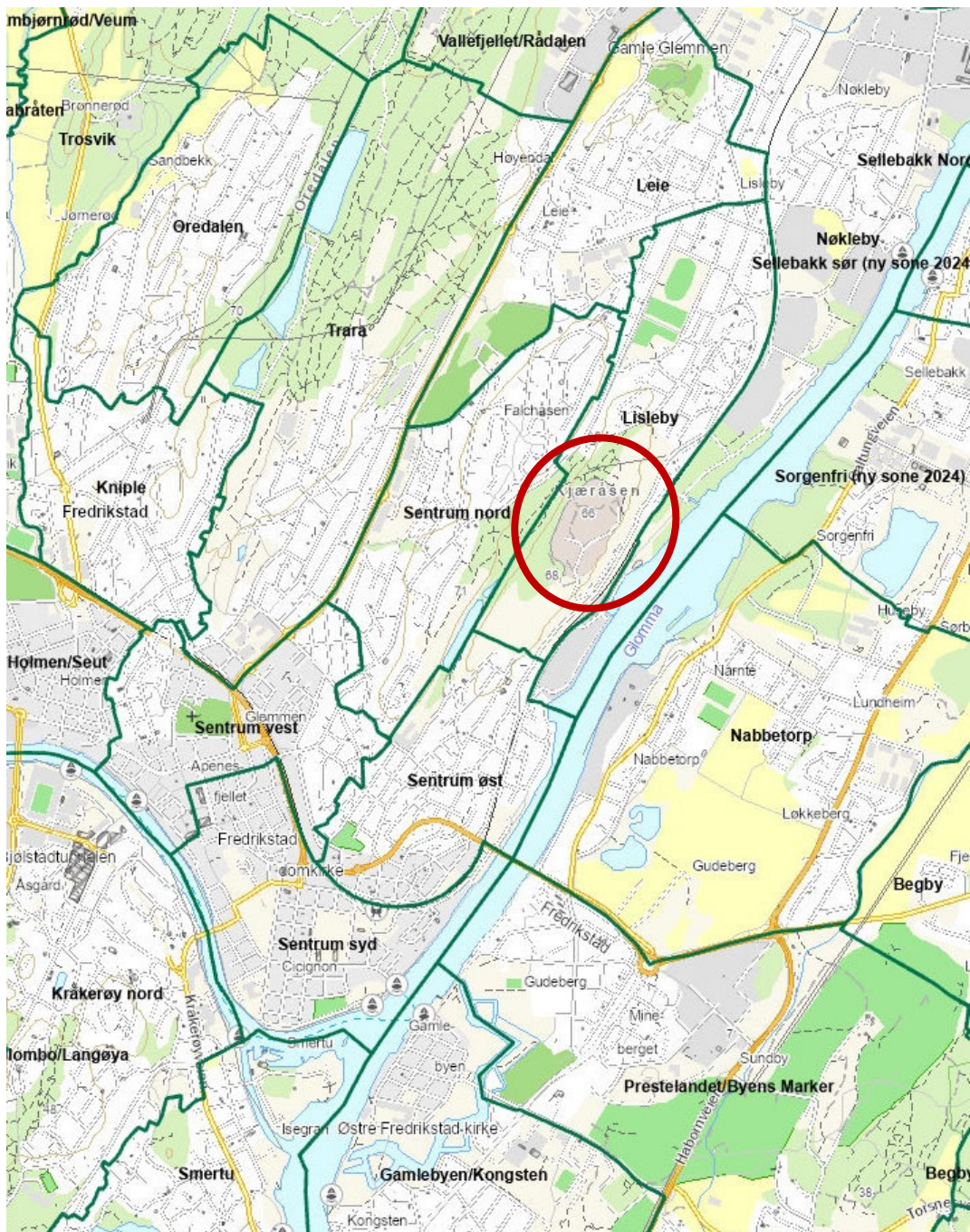
1. Beskrivelse av eksisterende forhold

Det vises til [Stedsanalyse for Lisleby](#), der det er hentet ut informasjon om områdene i nærheten av planområdet.

Beliggenhet



Kartutsnitt over Fredrikstad, planområdet er markert med rød sirkel.



Kartutsnitt over bydelene i Fredrikstad, planområdet ligger i Lisleby og er markert med rød sirkel.

Planområdet ligger som en del av en bynær ås med skog og velutviklet stinett. Planområdet ligger i bydelen Lisleby, ca 2 km fra sentrum.

Tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger som en del av grøntdraget på Kiæråsen. Området er omkranset av naturområder i nord, vest og sør, mens jernbanen og Lislebyveien avgrenser området i sørøst.

Det er et godt utviklet stinett i naturområdene nordvest for planområdet. Disse forbinder boligbebyggelsen på Lisleby med sentrum av Fredrikstad. Boligbebyggelsen i bydelene Sentrum nord og øst har også god tilgang til skogsområdene som Kiæråsen er en del av. Langs Glomma går kyststien, en viktig tur- og transportrute for myke trafikanter.

Stedets karakter, struktur, bebyggelse, landskap,

Kiæråsen ligger som en del av Lislebyfjellet og er et langstrakt åsdrag langs vestsiden av Glomma nær Fredrikstad sentrum. Kiæråsen danner sammen med Bratthammeren og Mørkedalen et sammenhengende grøntdrag midt i byområdet. Grøntdraget avgrenses av Glomma i sørøst og av tettbebyggelse på de andre kantene. Langs utkanten av området, mellom Kiæråsen og Glomma, går jernbanen parallelt med elva. Steinbruddet framstår som en stor grop og en barriere midt i det som opprinnelig har vært et sammenhengende åsdrag. Kiæråsen ligger i overgangen mellom Fredrikstad sentrum og bydelen Lisleby. Vest for grøntdraget går Lisleby Allè som er en viktig ferdselsåre for både bil, buss og myke trafikanter. I øst langs elva og jernbanen går Lislebyveien.

I dag er Lisleby nærmest en forstad til Fredrikstad med et begrenset antall forretninger. Langs Rolvsøyveien er det fortsatt mange arbeidsplasser på Stabburet og i de mange bilrelaterte bedriftene. Lisleby har en av kommunens største barneskoler, Nøkleby, med ca. 500 elever. Bebyggelsesstrukturen i Lisleby består for det meste av småhusbebyggelse.

Dagens arealbruk

Området ligger i dag som et åpent nedlagt steinbrudd. Det har vært benyttet av kommunen til mellomlagring av masser. Bruddkanten er sikret med gjerde rundt hele området.



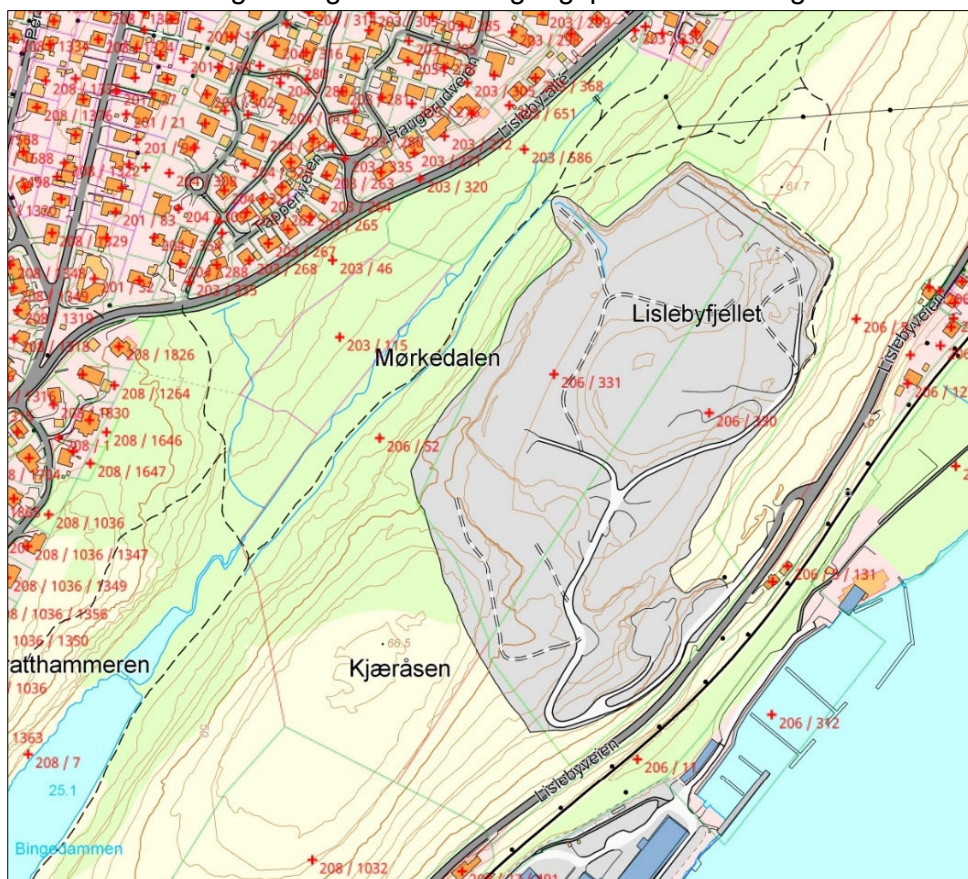
Bildet er tatt oppe på bruddkanten nordøst for det gamle steinbruddet og vender vestover.



Bildene viser bruddet i Kjøråsen i 2006 til venstre og 2024 til høyre. Området har blitt brukt til mellomlagring av masser av Fredrikstad kommune Teknisk.

Eiendomsforhold og servitutter/bruksrettigheter/privatretslige avtaler til hinder for plan

Planområdet eies av Isegran eiendom. Frevar og Isegran eiendom er i dialog om en mulig eiendomsoverdragelse og Frevar tar utgangspunkt i at dette går i orden.



Eierskap for området som berøres direkte av foreslåtte plangrense

Isegran Eiendom eier eiendommene 206/330 og 206/331

Lislebyveien med området rundt Kiæråsen eies av Fredrikstad kommune, dette omfatter eiendommene:

- 206/52 – *Område vest for Kiæråsen*
- 203/586 – *Område som grenser til Lisleby alle*
- 203/115 – *Område vest for 206/52*
- 206/5 – *Område nord, øst og sør for Kiæråsen som også inkluderer deler av Lislebyveien*
- 204/478 – *Nordre del av Lislebyveien*
- 300/1635 – *Søndre del av Lislebyveien*
- 206/5-131 – *Bebyggd eiendom mellom Lislebyveien og jernbane område*

Øvrige eiendommer som grenser til Fredrikstad kommune sine eiendommer:

- 208/7 – *Bingedammen AS*
- 203/46 – *Bingedammen AS*
- 206/11 – *Bane Nor SF*
- 206/312 – *Kjærs Bruk Eiendom AS*
- 206/188 – *Kjærs Bruk Eiendom AS*

Overvannshåndtering, avløp og vannforsyning,

På bakgrunn av at området er et gammelt steinbrudd, renner store deler av nedbøren inn mot sentrum av området.

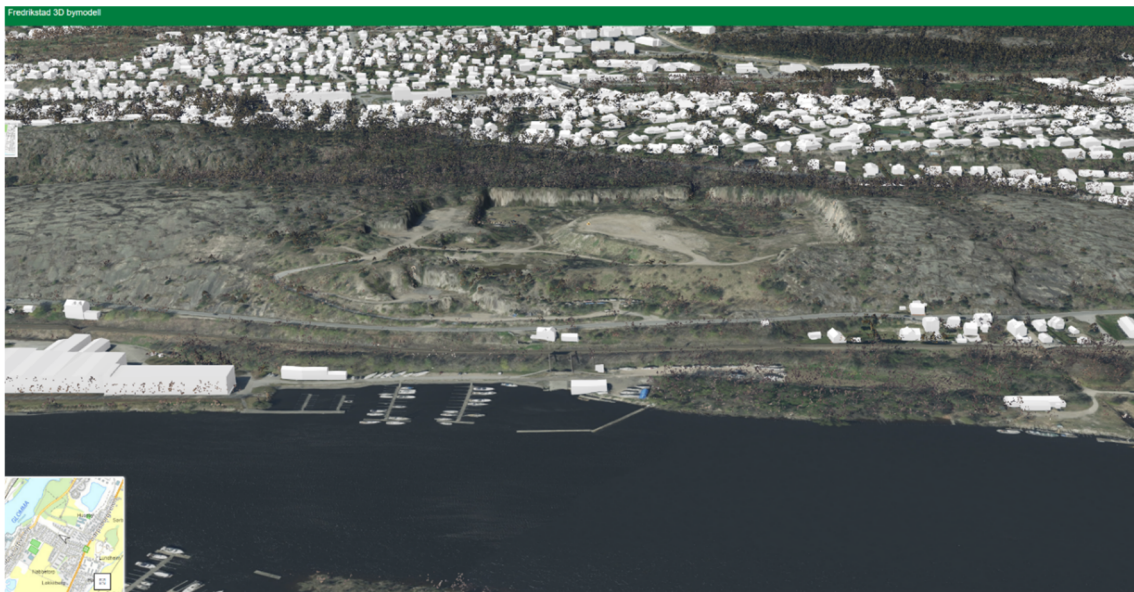
Terrenget på østsiden renner i hovedsak ned eksisterende adkomstvei fra Lislebyveien mot jernbanen, og videre ut i Glomma. Det er ikke registrert noen kulverter eller stikkrenner gjennom Lislebyveien hos Fredrikstad kommune, og vannet antas derfor å renne over veien mot jernbanelinjen. Ved befaring på stedet, ble det registrert en kulvert under jernbanen, men denne er ikke registrert i grunnkartet. Denne må legges inn i planen for å se om den fører overvann under sporet eller om den kun fungerer som en undergang.

Deler av det nordlige planområdet har et potensiale til å renne nordvestover mot bekkedraget i Mørkedalen.

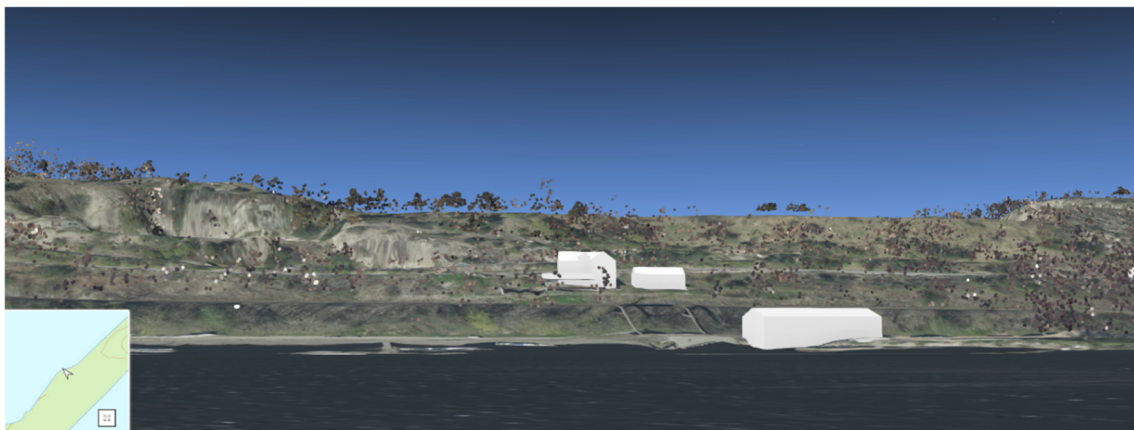
Analyse av nærområdet/omgivelsene.

Utsnittene av planområdet fra Fredrikstad kommune sin bymodell med 3d-visning viser hvordan det gamle steinbruddet ligger som en del av Lislebyfjellet og skogen med boligbebyggelse rundt.

Deler av planområdet ligger på toppen av en ås og er eksponert for sol og vind. Den delen av planområdet som ligger langs Glomma er også relativt åpen og er noe vind- og soleksponert. Mørkedalen er mere skjermet på grunn av terreng og vegetasjon.



Flyfoto sett mot det gamle steinbruddet på Kiæråsen.



Sett fra motsatt side av Glomma, opp mot Kiæråsen. Bryggeanlegget sees i framkant av bildet.



Bildet viser bruddkanten i nordøstre del av det gamle bruddet.

Historikk

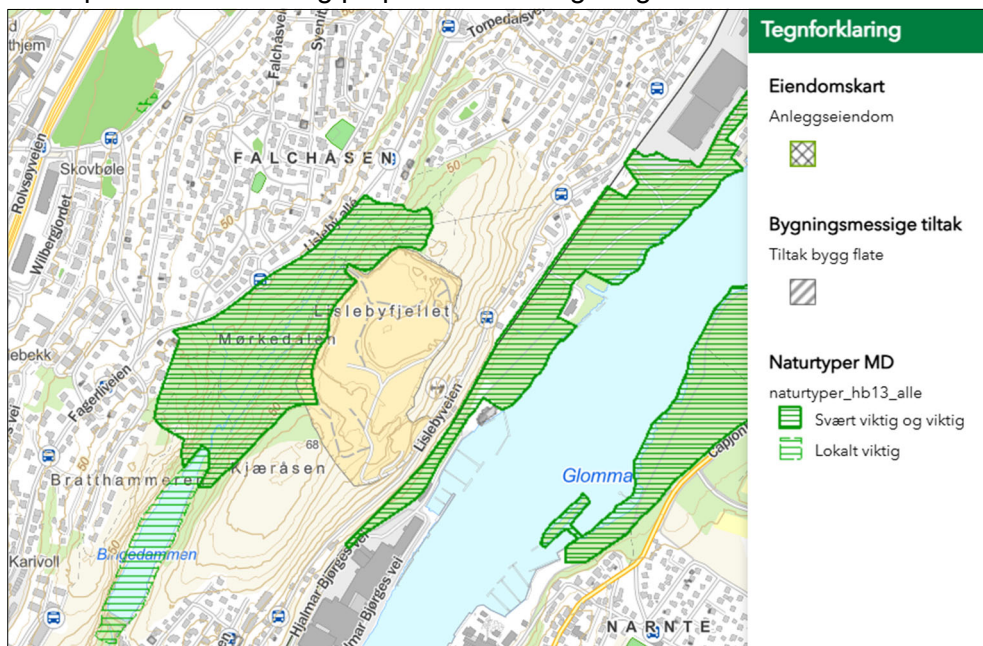
Lisleby er et typisk arbeidersamfunn som vokste fram på 1860 og 70-tallet langs elva. Stedsutviklingen på Lisleby startet med anlegg som følge av sagbruks-, teglverks- og stenindustri. På slutten av 1800-tallet var det en betydelig stenindustri i Kiæråsen. Steinhuggerindustrien var viktig for sysselsettingen i bygda. Steinhuggerindustrien ga en jevnere sysselsetting ved at det kunne arbeides om vinteren når tilgangen på trelast var mindre.



Bilde fra Demokraten 22/1-60 viser aktiviteten i steinbruddet i Kiæråsen.

Naturverdier

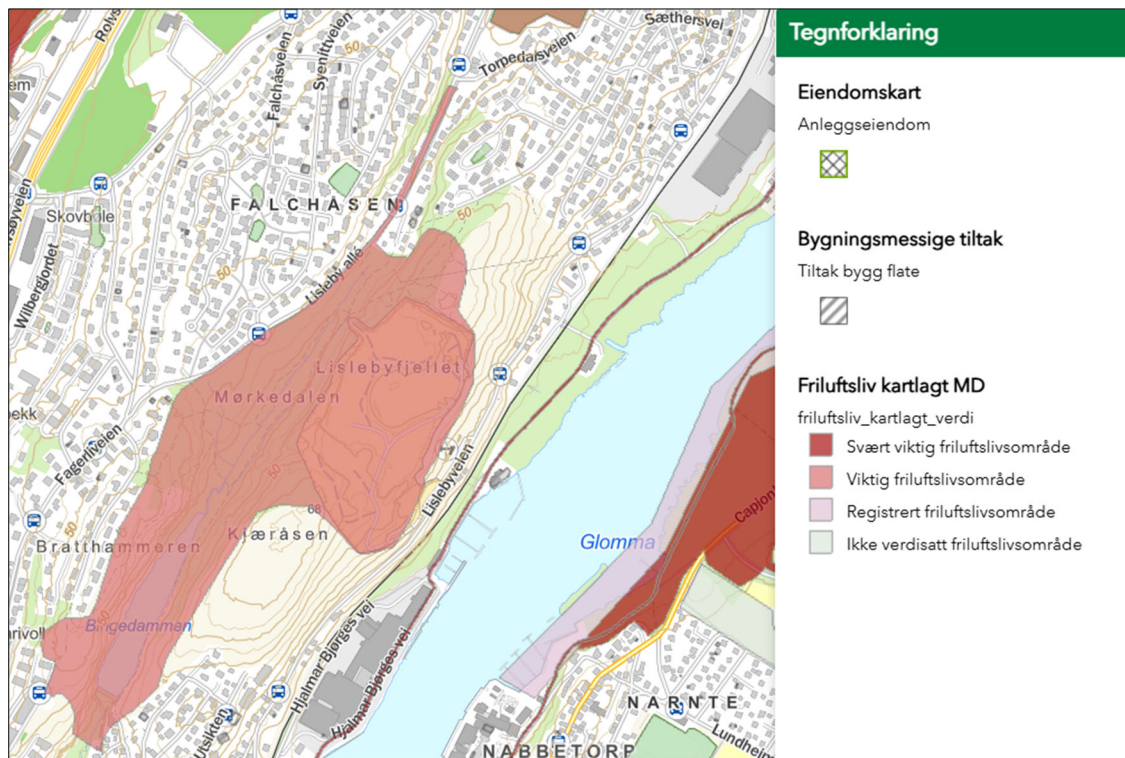
Det er utført en kartlegging av naturtyper i området 2020. I forbindelse med planarbeidet og konsekvensutredning skal biolog sjekke status på registreringer og utarbeide en rapport med tanke på tiltakets virkning på planområdet og omgivelsene.



I kommunekartet til Fredrikstad kommune er planområdet kartlagt som svært viktig og viktig naturtype etter Miljødirektoratets metode.

Friluftsliv

Grønnstrukturens rekreasjonsverdier er knyttet til friluftsliv, lek og idrett. Gode rekreasjonsområder karakteriseres bl.a. av god tilgjengelighet fra boligområdene, uten barrierer. Planområdet er kartlagt som viktig friluftslivsområde. Mørkedalen og Bingedammen danner sammen et viktig natur/grønt område for lokalbefolkningen. Glommastien, som går igjennom planområdet i sør, er kartlagt som svært viktig friluftslivsområde. Grøntdrag tilknyttet Glomma er viktige områder for friluftsliv og rekreasjon.



På Fredrikstad kommune sin kartside er planområdet kartlagt som viktig friluftslivsområde.

2. Tiltakets virkning

Tiltaket vil i all hovedsak få positive virkninger for miljø og samfunn, men det vil kunne oppstå noen negative konsekvenser i ulike faser av tiltaket. Det vil være aktuelt å se nærmere på følgende virkninger.

Naturmangfold

- ✓ Områder med middels til store naturverdier ligger i influensområdet til tiltaket og delvis innenfor planområdet.
- ✓ Tiltaket kan påvirke hydrologi i nærheten av vannbetinget natur
- ✓ Det er foreløpig usikkert i hvilke virkninger tiltaket vil ha på naturmangfold, men det vil være en klar målsetting om at tiltaket skal bidra positivt. Planarbeidet må utrede og legge til rette for at prosjektet skal få positive virkninger på naturmangfold.

Vannmiljø

- ✓ Tiltaket planlegges i områder med resipienter eller vannforekomster som kan bli berørt.
- ✓ Avrenning og utslipp fra tiltaket kan påvirke vannforekomsten negativt.

Friluftsliv

- ✓ Tiltaket planlegges i et område som er registrert som et viktig friluftsområde.
- ✓ Tiltaket kan påvirke ferdselsårer for friluftsliv og adkomst til disse.
- ✓ Tiltaket ligger i et naturområde nær tett bebyggelse

Landskap

- ✓ Tiltaket vil gi vesentlige endringer i de visuelle kvalitetene i omgivelsene

Støy

- ✓ Tiltaket kan gi endrede støyforhold i anleggsfasen og det bør undersøkes om tiltaket kan gjennomføres innenfor grenseverdiene i T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging".

Luftforurensning

- ✓ Tiltaket kan gi utslipp og spredning av støv i anleggsfasen.

Forurenset grunn

- ✓ Planområdet har noe forurensede masser i dag og det er behov for ny kunnskap om dette. En positiv konsekvens/ virkning vil være at eksisterende forurensede masser i planområdet vil bli ryddet opp i. Dette vil trolig være positivt for vannmiljø.
- ✓ Tiltaket vil medføre flytting av eksisterende masser og tilførsel av nye masser, noe som kan påvirke omgivelsene med tanke på forurensning.

Trafikksikkerhet og mobilitet

Trafikkbildet vil endre seg i løpet av igjenfyllingsfasen, noe som kan føre til endringer i mobilitet og trafikksikkerhet i driftsfasen.

Dersom masser skal kjøres inn via Lislebyveien, skal det vurderes avbøtende tiltak i forkant og etterkant av innkjørte masser, spesielt i forhold til tilstand/bæreevne og trafikksikkerhet.

3. Planfaglige hensyn og utfordringer

Tiltaket vil måtte gjennomføres innenfor gjeldende lovverk når det gjelder forurensning og utslipp og anleggsarbeidet må derfor planlegges nøye og eventuell forurensningsfare må utredes grundig. Dette vil gjøres rede for i KU, ROS-analyse og miljøprogram.

I planarbeidet må det formuleres krav om at istandsetting blir gjennomført på en god måte. Forslagsstiller har som mål at landskap og vegetasjon i størst mulig grad skal etterlikne situasjonen i omkringliggende terreng. Det er registrert fremmede arter innenfor planområdet. Det vil derfor være viktig å følge opp dette med nødvendige bestemmelser som sikrer at dette hensyntas i planarbeidet.

Adkomstforholdene kan være utfordrende dersom trafikkbelastningen blir stor. Det arbeides med transportbåndløsning fra leker på Glomma for å redusere trafikkbelastningen. Det vil bli gjennomført trafikkanalyser som grunnlag for valg av adkomstløsning. Utfordringer for alle trafikantgrupper i anleggsfase og ved ferdig anlegg, må belyses.

Etterdrift og oppfølging av anlegget må planlegges og omsøkes i tråd med forurensningslovverket.

Planarbeidet vil gi en vurdering av helse-, miljø- og sikkerhetsforhold knyttet til lokalisering av boliger/boligområder i nærheten av massehåndteringen.

I tillegg vil det i planarbeidet gis en tydelig avgrensning mellom deponiområder og boligformål.

c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

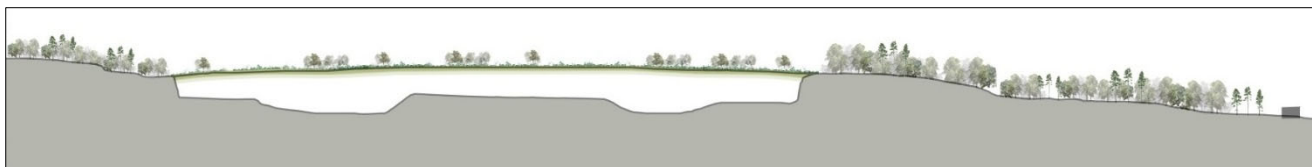
Ferdigstilt område

Etter ferdigstilling av tiltaket skal området tilbakeføres til natur med mulighet for tilrettelegging for friluftsliv.

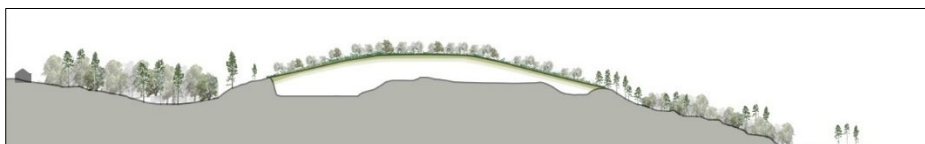
Dette skal oppnås gjennom oppfylling av det gamle steinbruddet. Det skal arbeides med løsninger for oppfylling som gir stabile grunnforhold. Oppfyllingsfasen er en viktig del tiltaket som skal utredes i denne planprosessen. Hvor lang tid det tar å fylle opp og avslutte området vil avhenge av tilgang på masser.



Illustrasjon av hvordan terrenget i det gamle steinbruddet kan tilbakefylles og formes slik at det harmonerer med omgivelsene. Den hvite stipla linja er forslag til plangrense.



Snitt gjennom planområdet på toppen av Lislebyfjellet fra nordøst til sørvest viser oppfylling av det gamle bruddet med tilbakeført terreng i lik høyde som omkringliggende områder.



Snitt gjennom planområdet fra Lislebyveien og Mørkedalen i nordvest til Glomma i sørøst viser oppfylling av det gamle bruddet med tilbakeført terreng med skog.

Antatt metode for oppfylling og godkjenningsprosess.

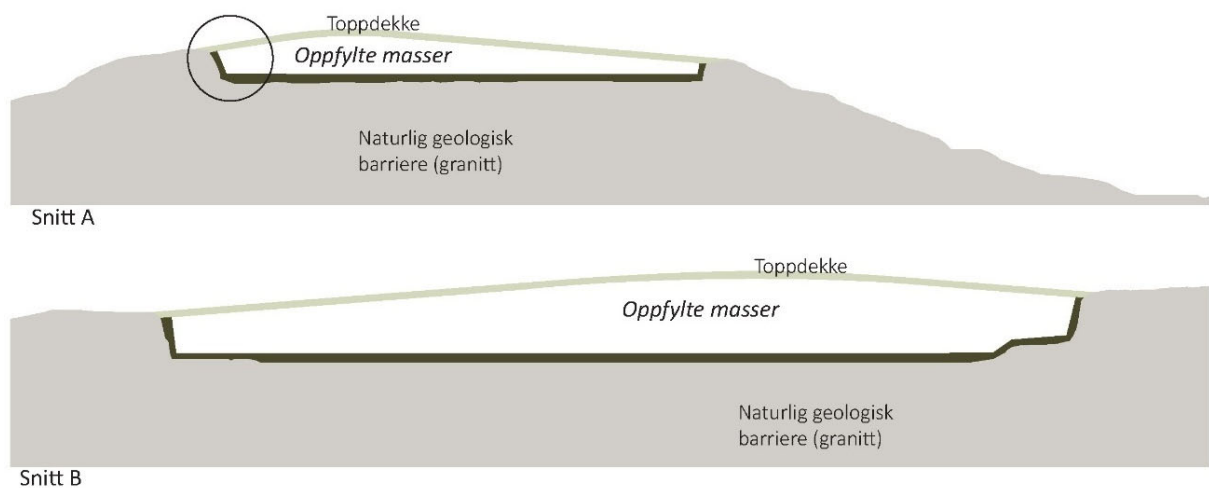
Tiltaket omfatter et deponianlegg som skal omsøkes og godkjennes med kontrollert deponering og forsvarlig sluttbehandling av avfall. Tiltaket vil iht. regelverket omsøkes til miljømyndighet, i dette tilfellet Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Søknad om etablering av ordinært deponi vil utarbeides i tråd med Miljødirektoratets nettbaserte veileder «Søke om tillatelse til å deponere avfall».

Avfallet som tas imot skal tilfredsstille definerte grenseverdier i avfallsforskriften. Utlekking av forurensning fra deponiet skal unngås ved å etablere et deponi med dobbel bunn-, side- og topptetting. I søknaden vil det være vesentlig å beskrive og vurdere lokale forhold og hvordan disse vil påvirkes av deponering. Fokus i prosjektering og bygging av deponiet er å utforme en trygg deponiløsning som reduserer risiko for miljøpåvirkning, slik at deponering ikke medfører forringelse av vann- og naturmiljø og andre verdier. I søknaden vil det også inngå en plan for drift, overvåking og kontroll samt plan for avslutning og etterdrift.

Deponiet bygges opp med bunn-, side- og topptetting som skal være tilstrekkelig tett for å hindre vanntransport både inn og ut av deponiet. Et internt dreneringssystem skal utformes og etableres for å håndtere forurenset vann fra deponerte masser, spesielt i perioden under og rett etter deponering, når maksimal konsolidering forventes.

En skisse som viser overordnet oppbygging med bunn-, side- og topptetting er gitt i figurene under.

Deponiet planlegges for mottak av muddermasser, for eksempel fra Kystverket sitt prosjekt Innseiling Borg Havn i Fredrikstad. Det vil også være aktuelt å deponere andre masser i deponiet, så lenge massene tilfredsstillende grenseverdier og krav. Alle masser som planlegges deponert skal gjennomgå basiskarakterisering for verifisering av forurensningsinnhold og -egenskaper, for å sikre korrekt håndtering. Masser skal oppfylle gjeldende krav, samtidig som det vurderes løsninger som er robuste mot klimaendringer.



Figurene viser prinsippssnitt som viser utkast til oppbygging av bunn- og sidetetting og topptetting iht. deponiforskriften gjennom det gamle steinbruddet.

Transport av masser inn i bruddet

Deponimassene skal tilføres ved bruk av matebånd fra havneområde Kjær Bruk AS og Lislebyveien fra Lahelle (syd). Mulig plassering av leker og matebånd tilpasset BaneNor trase og deres krav til passeringsted for kjøreledning.

Deler av transporten vil også måtte skje med bil på vei.



Området der transportbånd opp til steinbruddet er tenkt plassert.

d. utbyggingsvolum og byggehøyder

Istandsatt terreng skal etterlikne opprinnelig terreng, men med tilpasninger for å sikre ønsket avrenning.

Det er beregnet masseoppfylling, og bruk av stedlige masser, som vist i følgende tabell.

Massetype	Mengde m ³
Masser som er tilført mellom 2011 - 2025	103 000
Tilgjengelig fyllingsvolum netto	1 061 000
Topptetting volum (1,5 m tykkelse)	122 000
Totalt fyllingsvolum (brutto)	1 183 000

e. funksjonell og miljømessig kvalitet

Plangrep

Planlagt tiltak i Kiæråsen omfatter etablering av et deponi for ordinært avfall i det tidligere steinbruddet i området. Oppfylling av steinbruddet skal gjøres slik at ferdig terreng blir tilsvarende som før en startet med uttak av stein. Etter fullført deponering og avslutning av deponiet, vil området bli attraktivt og trygt og kan tilgjengeliggjøres for allmennheten. Plangrepet består i å reetablere opprinnelig terreng gjennom oppfylling av deponimasser og istandsetting.

Uterom og uteoppholdsareal

Når oppfyllingen er ferdig vil området istandsettes slik at det blir tilgjengelig. Området vil da henge sammen med grøntdrag og stisystem i Mørkedalen. Det vil kunne legges til rette for nærmiljøtiltak som kommer boligbebyggelsen i området til gode.

Grønnstruktur

Planområdet blir opparbeidet med god tilgjengelighet fra boligområdene rundt og med gode natur- og friluftskvaliteter. Når området er istandsatt vil det bli en sammenhengende del av grønnstrukturen i området.

Funksjoner

Et deponi for masser som ikke kan gjenvinnes er en del av en infrastruktur som er viktig for samfunnet. Planen vil legge til rette for at infrastrukturen i området bedres for å betjene anlegg og drift på en sikker måte. Igjenfylling av det gamle steinbruddet i Kiæråsen kan løse et samfunnsbehov med tanke på at det kan gjenfylles med muddermasser fra Glomma.

Arkitektur, estetiske forhold

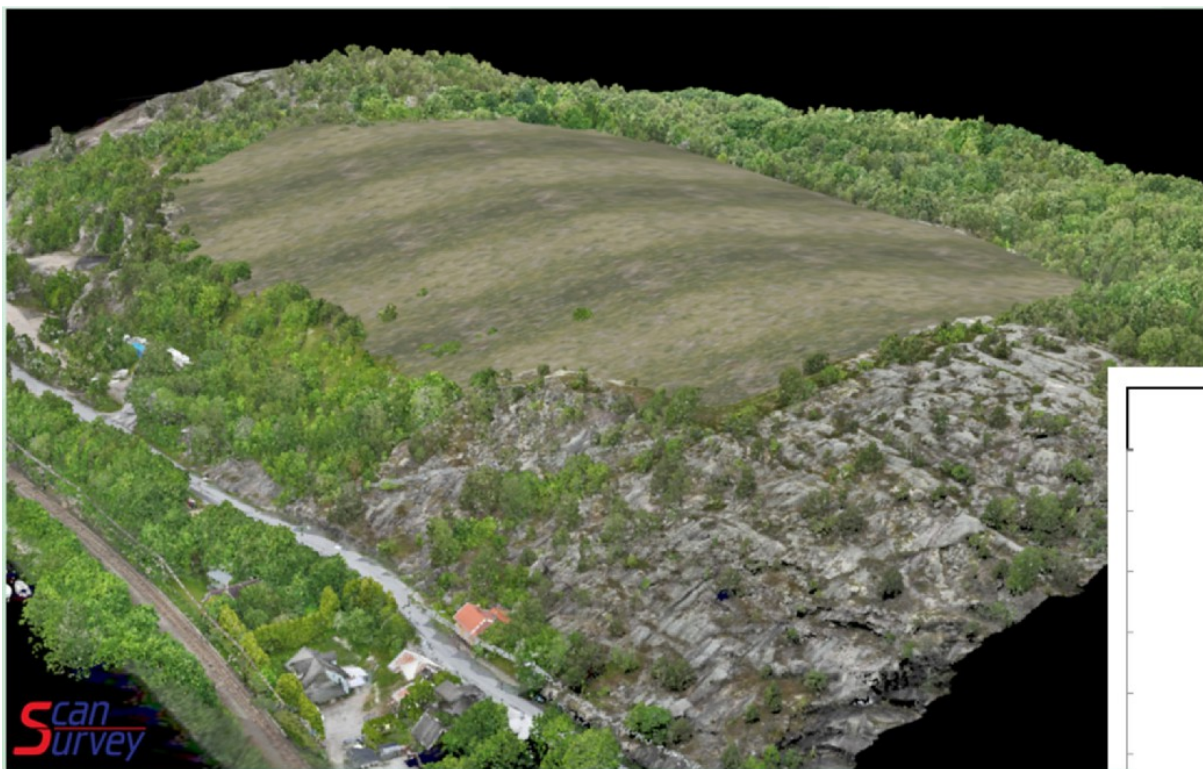
Nytt terreng vil tilpasses det omkringliggende landskapet. Horisontlinje sett fra Glomma og østsiden av elva vil gjenopprettes. Tiltaket blir synlig fra områdene rundt. Spesielt vil området være synlig fra sør og opp mot åsen. På sikt vil åsen få tilbake sin opprinnelige form.

Siktlinjer

Ingen viktige siktlinjer i by- eller kulturlandskap blir påvirket.

Landskapstilpasning

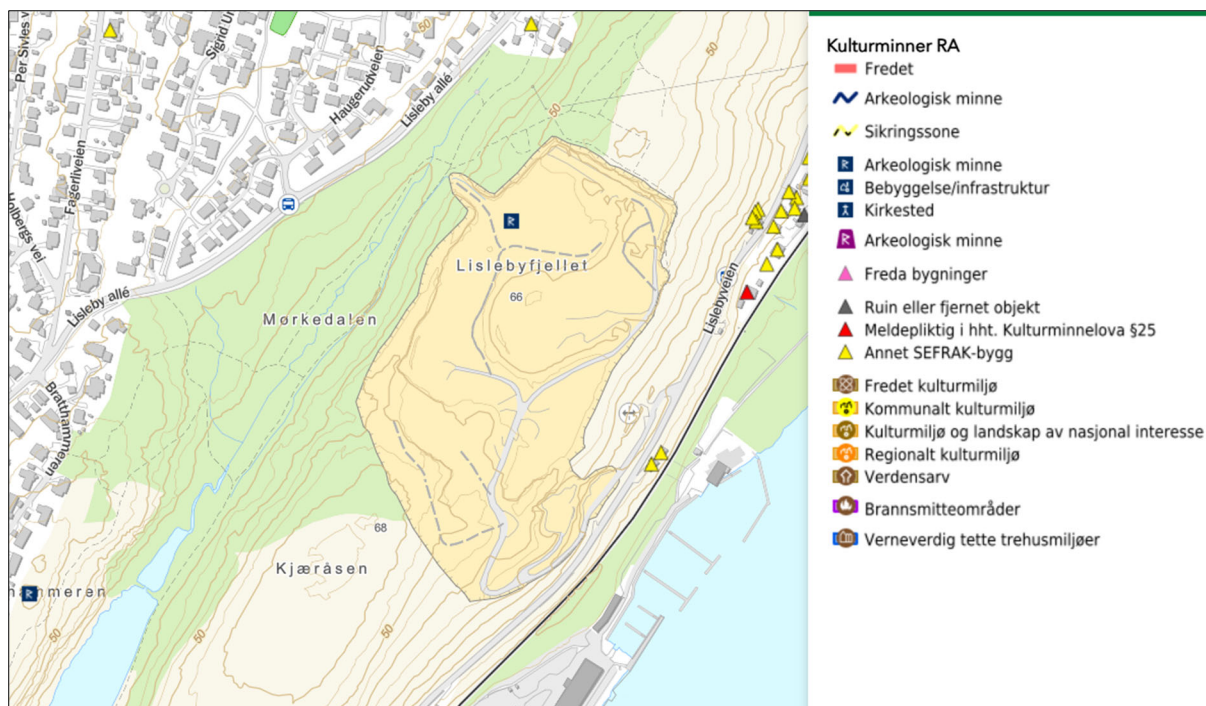
Nytt terreng etter ferdig oppfylt deponi vil prosjekteres med god overgang til omkringliggende terreng. Dagens sår i terrenget med høye bruddkanter etter steinbruddsdrifta vil bli igjenfylt og istandsatt. Toppmasser over topptetting av deponiet vil tilpasses etterbruken. Det bør tilrettelegges for revegetering med stedegen flora slik at området på sikt kan bli en naturlig del av den åsen med lyng, svaberg og spredt furuskog.



Illustrasjon av hvordan terrenget i området kan formes med god overgang til tilgrensende landskap.

Kulturminner

Det er tidligere gjort funn innenfor planområdet, men dette er fjernet. Det er ikke registrert nåværende kjente kulturminner innenfor området.



Kommunekart viser et registrert kulturminne i bruddet på Kjøråsen. Kilde: Kommunekart Fredrikstad.

Naturverdier

Deler av planområdet (Mørkedalen) er kartlagt som svært viktig naturtype.

Det renner en bekk gjennom Mørkedalen som ender opp i Bingedammen. Planarbeidet skal sikre at avrenning fra deponerte masser ikke utgjør fare for damsikkerhet eller biologisk mangfold.

Istandsetting av terreng vil gjøre det mulig å revegetere det gamle steinbruddet.

Det skal stilles krav om at området skal tilbakeføres til en naturtype som blir så lik som mulig den omkringliggende naturen. Dersom det oppdages uønskede arter innenfor området, skal dette følges opp med tiltak gjennom miljøoppfølgingsplan.

Rekreasjonsverdier

Nytt terreng vil gi muligheter for sammenhengende stinett og gode rekreasjonsmuligheter.

Dette vil gi bedre muligheter for kopling mellom boligområder i vest og Glommastien i øst i forhold til i dag. Kiæråsen og Mørkedalen vil sammen kunne bli et enda mer attraktivt, sammenhengende rekreasjonsområde.

I driftsfasen vil området være avstengt som i dag. Det må utarbeides støyutredninger for å se på hvordan man kan drifte området og samtidig ivareta støykravene for omgivelsene.

Det må det sikres at massenes stabilitet kan legge til rette for ulik bruk i fremtiden.

Deler av planområdet (Mørkedalen) er kartlagt som et viktig friluftslivsområde. Hele det nåværende grøntdraget med tilhørende stier, dam osv. må sikres mot inngrep og påvirkning fra masseoppfylling.

Det renner en bekk gjennom Mørkedalen som ender opp i Bingedammen. Planarbeidet skal sikre at avrenning fra deponerte masser ikke utgjør fare for rekreasjonsverdiene.

Adkomst

Adkomst i forbindelse med anleggsfasen vil foregå via dagens adkomstvei fra Lislebyveien.

Videre planarbeid skal ivareta følgende brann- og redningsfaglige forhold:

- Tilfredsstillende tilgjengelighet for brann- og redningsinnsats i anleggs- og driftsfase.
- Avklaring av adkomst- og fremkommelighetsforhold, herunder forhold knyttet til anleggstrafikk og transportbånd.
- Brann- og beredskapsmessige forhold knyttet til masselagring, maskinbruk og midlertidige installasjoner.
- Risiko for terrengbrann/lyngbrann vurdert i planlegging og drift.
- Brann- og redningsmessige forhold belyst i ROS analyse, med tilhørende risikoreduserende tiltak.

Snarveger

Ingen eksisterende snarveier går tvers igjennom bruddet i dag, ny situasjon vil gi bedre muligheter for snarveger. Se også punkt om rekreasjonsverdier.

Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer

Det gamle steinbruddet utgjør en barriere i området i dag, etter istandsetting vil denne bli borte.

Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning

Punktet vurderes ikke som relevant for planinitiativet.

Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger

Ved oppfylling av området, vil det etableres et høybrekk fra nord mot vest slik som tilgrensende landskap ligger i dag. Overvann vil i fremtidig situasjon derfor renne enten nordover mot bekkedraget i Mørkedalen, og sørover mot over Lislebyveien og jernbanen mot Glomma. I det videre planarbeidet vil det utarbeides løsninger som håndterer overvannet på en trygg måte. Det skal etableres trygge vannveier fra området ut til Glomma. Dette skal kombineres med lokale fordrøynings tiltak på området.

Tiltaket skal ha et overvannssystem som ikke skaper komplikasjoner for Lislebyveien.

f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket vil få positive konsekvenser for landskap og omgivelser. Dagens brudd framstår som et sår i landskapet og er et brudd i det opprinnelige landskapet. Det gamle steinbruddet er i tillegg en barriere mellom boligområdene i vest og viktige friluftarealer. Med en igjenfylling som vil etterligne opprinnelige landskapsformer, vil helheten i landskapsbildet gjenopprettes og både nær- og fjernvirkning vil bli positiv. For boligområdene nær Lisleby Allè vil grønnsstrukturen med stinett bli mer komplett og mer brukervennlig for rekreasjon og opplevelse. Mørkedalen brukes i dag av barn og unge i barnehage- og skolealder og er også et populært friluft- og turområde for andre som bor i sentrum.

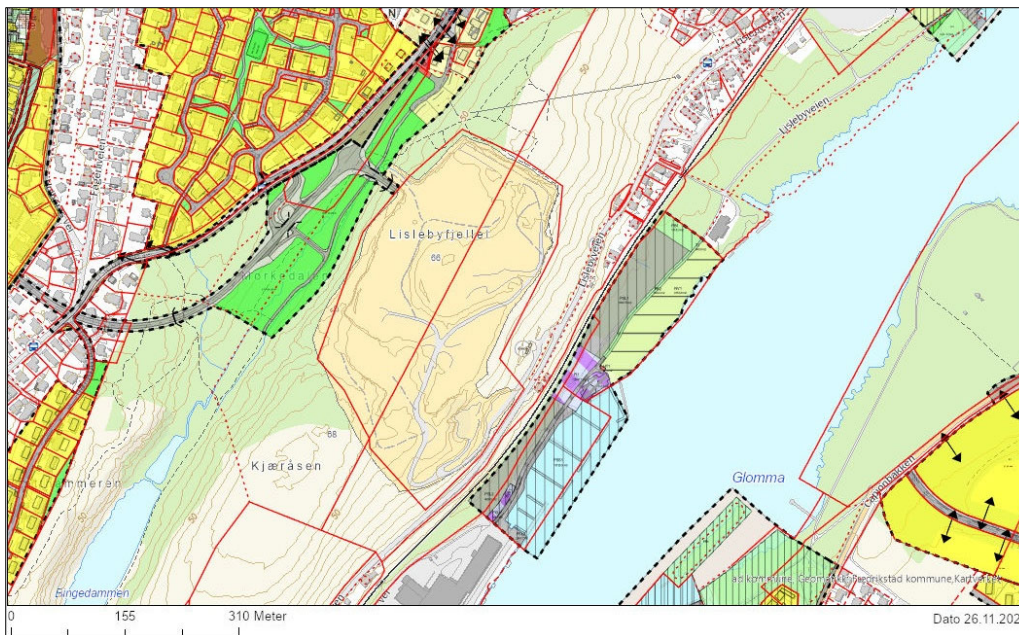
Disse forholdene vil belyses mer detaljert i planmateriale og konsekvensutredning.

Se punkt om landskapstilpasning og rekreasjonsverdier over. Se også punkt b, underpunkt 1.

g. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Reguleringsplaner i området

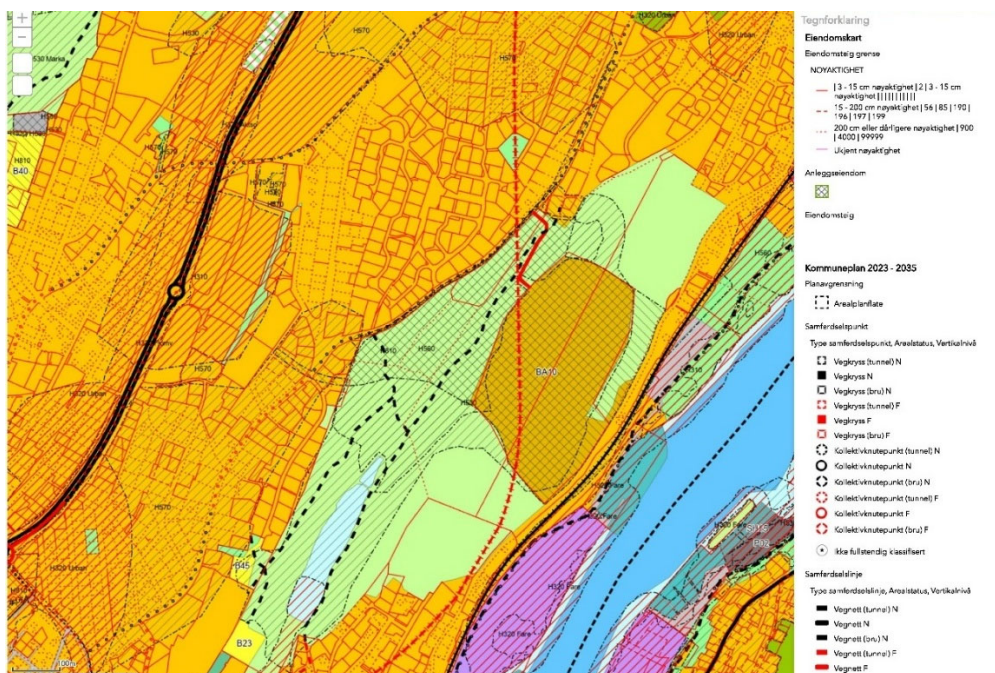
Det gamle steinbruddområdet er ikke detaljregulert. Det er to tilgrensende reguleringsplaner til området.



Kartutsnittet viser de tilgrensende planene til planinitiativets område, planID 319 Lisleby alle, vedtatt 1991 og Kiærs Bruk Marina, PlanID 513, vedtatt 2010.

Reguleringsplanen planID 319 Lisleby alle representerer et stort og omfattende trafikkmessig grep. Planen er over 20 år gammel og det er ingen planer om å realisere den.

Kommuneplanens arealdel



Utsnitt av kommuneplanens arealdel der det gamle steinbruddet i Kjøråsen ligger som formål BA10.

Utklipp fra relevante bestemmelser fra kommuneplanens arealdel:

Kjøråsen BA10

Bebyggelse og anlegg framtidig.

Det skal etableres nærmiljøpark innenfor feltet.

Massemottak tillates i en tidlig fase, før området utvikles til boligområde. Masser tillates ikke høyere enn til overkant på dagens fjellskjæring. I reguleringsplanen skal alternativer for

adkomst både fra Lisleby Alle og fra Lislebyveien utredes. Av hensyn til flomutsatte områder i lavere terreng skal det etableres fordrøyningsbasseng som gir økt fordrøying av overvann fra området før første bolig tas i bruk.

Blågrønne verdier jf. pbl § 11-9 nr. 6

Landskap og grønnstruktur

Verdifull natur, landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende.

Massehåndtering jf. pbl. § 11-9 nr. 8

Massemottak og deponi

Det kan i reguleringsplan fastsettes at det tillates mottak og deponi av urene masser.

Fyllingsnivå i deponi skal fastsettes i reguleringsplan.

Felles planlegging jf. pbl. § 11-8 bokstav e

Krav om felles planlegging H810 Følgende områder har krav om felles planlegging i reguleringsplan: Kiæråsen

Vurdering av om planinitiativet er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planinitiativet fremmer en plan der hensikten er å gjenfylle og istandsette det gamle steinbruddet i Kiæråsen. Det er flere reguleringsformål som kan være egnet å benytte. Endelig valg av formål bør skje i dialog med kommuneadministrasjonen i løpet av planprosessen.

Alt 1. Aktuelt formål er massedeponi (annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg). Dersom området reguleres til massedeponi vil det være i tråd med hovedformålet i kommuneplanens arealdel (bebyggelse og anlegg) og bestemmelsen om at det tillates massemottak i tidlig fase.

Det er usikkerhet knyttet til hvor lenge oppfyllingsfasen vil vare, men det er ønskelig å gjøre denne fasen så kort som mulig. Når oppfyllingen nærmer seg slutten legges det derfor opp til at en i samråd med kommunen blir enig om hva området skal reguleres til når oppfyllingsperioden er ferdig.

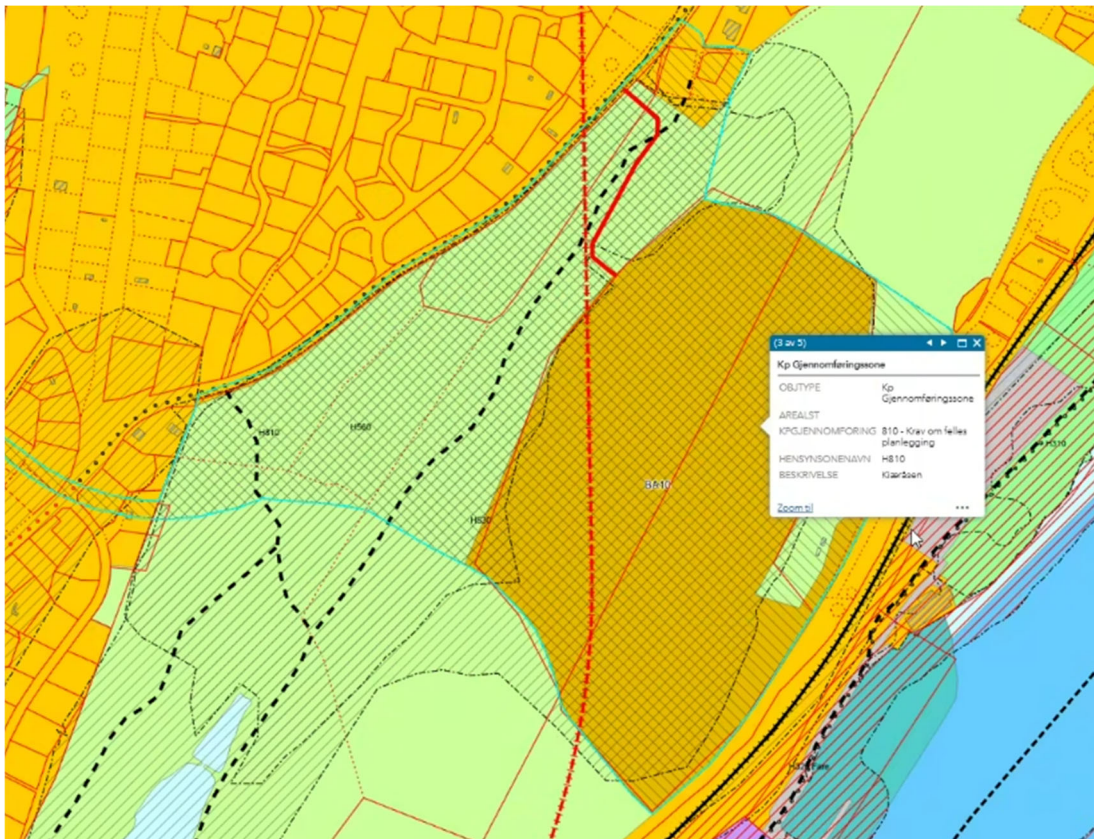
I og med at arealdelen har bestemmelser om ulike formål i ulike faser på samme areal vil det være naturlig å regulere for den første fasen, som er oppfylling, nå. Bestemmelsene vil sikre viktige hensyn som må ivaretas for etterbruken.

Alt 2. Aktuelt formål er grønnstruktur med bestemmelsesområde/midlertidig anleggsvirksomhet. Dette formålet vil ikke være i tråd med hovedformålet i kommuneplanens arealdel.

Formålet grønnstruktur vil være i tråd med bestemmelsen i kommuneplanen: *Det skal etableres nærmiljøpark innenfor feltet*. Reguleringsplanen kan legge opp til at området skal istandsettes og opparbeides som nærmiljøpark.

Dersom området reguleres til formålet *Grønnstruktur med bestemmelsesområde/midlertidig anleggsvirksomhet* vil det være i tråd bestemmelsen om at det tillates massemottak i tidlig fase. Det er ønskelig å begrense tidsperioden med oppfylling til maksimalt 10 år.

For begge alternativ gjelder at planinitiativet vil være i tråd med kommuneplanens arealdel med tanke på at planområdet som foreslås innbefatter arealet omfattet av H810_Felles planlegging.



Det markerte området med turkis strek og striper er vist som et areal med «krav om felles planlegging»

Tilbakeføring til naturområde

Fredrikstad kommune har store boligreserver og har derfor meldt inn til planinitiativet at en reparasjon av landskapet her er en vel så god løsning som å legge til rette for nye boliger, og å tilbakeføre steinbruddet i Kiæråsen til naturområde ses på som positivt.

Krav om felles planlegging og oppheving av Lisleby Alle

Deler av planområdet har hensynssone 810 – krav om felles planlegging. Som del av dette reguleringsarbeidet, legges det til rette for oppheving av reguleringsplan for Lisleby Alle.

Dobbeltspor Seut-Rolvsvøy

Planområdet omfattes av Kommunedelplan for dobbeltspor Seut-Rolvsvøy og rv. 110 Simo-St.Croix. Adkomsten til Kiæråsen via Mørkedalen er et resultat av denne planen. I og med at det ikke er ønskelig for blant annet verdiene i Mørkedalen at denne veien blir etablert ber kommunen forslagsstiller i samarbeid med Bane NOR å avklare hvorvidt denne kan tas ut. Dette skal undersøkes i planprosessen.

Andre relevante regionale føringer:

Fredrikstad kommune har en rekke vedtatte kommunedelplaner og temaplaner som skal vurderes i planarbeidet. Listen under er ikke uttømmende, men viser noen av de sentrale planene:

- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka ("Aktive liv i Fredrikstad", 2019)
- Kommunedelplan for klima 2019–2030 (2019)
- Kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad (2022)
- Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017)
- Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan (2016)
- **Kommunedelplan for folkehelse og levekår 2023–2030**
- Næringsplan for Fredrikstad kommune 2021–2025

- Regional kystsoneplan for Østfold

Det er et sterkt ønske fra både sentrale og lokale myndigheter at det skal tilrettelegges for økt blå vekst og næringsutvikling knyttet til kystsonen. Det er etablert et næringssamarbeid med Hvaler og Sarpsborg kommuner, for å se nærmere på potensialet som ligger i en bærekraftig kystbasert næringsvirksomhet. Som en innledning til prosessen er det et mål å utarbeide en mulighetsstudie, i samarbeid med nye Østfold fylkeskommune. Marin-/blå næring er en viktig del av Fredrikstadsamfunnet, og det er viktig at vi styrker og bevarer eksisterende og framtidige områder.

h. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Berørte grunneiere

- De aktuelle arealene har kommunalt eierskap direkte eller via kommunalt eide foretak. De ulike aktørene i kommunen har satt i gang en prosess for å avklare eierskap og ansvarsforhold.

Berørte naboer

- Den nærmeste boligbebyggelsen til tiltaket vil kunne ha interesser knyttet til nærmiljøet sitt.
- Kjærs Bruk Eiendom AS er informert om planene og vil følges opp med informasjon i planprosessen.

Lokalsamfunn og velforeninger

- Det er opprettet kontakt med Lisleby lokalutvalg. Frevar informerte om innsending av planinitiativ og medvirkning i planprosessen på styremøte i Lisleby lokalutvalg 21.01.26.
- Deler av planområdet har hensynssone 810 – krav om felles planlegging. Som del av dette reguleringsarbeidet, må det også legges til rette for oppheving av reguleringsplan for Lisleby Alle. Berørte parter skal varsles særskilt om dette ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Overordna myndigheter

- Statsforvalteren har innsigelseskompetanse til planforslaget og er forurensningsmyndighet som vil motta søknad tillatelse til tiltak etter forurensningsforskriften.
- Østfold fylkeskommune har innsigelseskompetanse til planforslaget og har blant annet særlig forvaltningsansvar for fylkesveier, kulturminner og friluftsliv.
- NVE har interesser og innsigelseskompetanse med hensyn på naturfare og vassdrag.
- Statens vegvesen har ansvar for riksveger og trafiksikkerhet og har innsigelseskompetanse.
- Kystverket vil antagelig være i interessert å finne et egnet sted for deponering av mudder, og med en god logistikk for transport.
- Bane Nor: For å få til massetransport fra Glomma vil planområdet måtte krysse jernbanen/ Bane Nor sin eiendom. Tiltakshaver er i dialog med Bane Nor om dette.

Naturmangfold

- Tiltaket vil bidra til å hindre spredning av fremmedarter.
- Myndigheter med ansvar for naturmangfold (statsforvalteren) samt miljøorgansisasjoner vil kunne være interesserte i prosjektet.

Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.)

- Planarbeidet skal legge til rette for bærekraftig massehåndtering gjennom at (f.eks.) muddermasser fra nedre del av Glomma skal kunne deponeres med kort reiseavstand og med klimavennlige transportløsninger.
- Tiltak som sikrer omgivelsene mot ulike typer forurensning som støv, støy og annen forurensing i driftsfasen vil bli gjennomført. Dette blir utredet og dokumentert i konsekvensutredning og i søknad om tillatelse etter forurensningsloven.
- Planforslagets påvirkning på vannmiljø skal utredes.
- Myndigheter med ansvar for miljø (statsforvalteren) samt miljøorganisasjoner vil kunne være interesserte i prosjektet.

Kulturminner, kulturmiljø

- Det er registrert et kulturminne i planområdet området som nå er fjernet.
- Kulturvernmyndighetene i fylkeskommunen vil vurdere om det er behov for kartlegging.

Arkitektur/ Landskapsarkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse

- Reetablering av et terreng tilnærmet det opprinnelige landskapet vil ha positive virkninger for disse temaene. Dette vil kunne ha allmenn interesse og vil bli belyst i KU.

Barn og unges oppvekstvilkår

- Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen. Planinitiativet for Kiæråsen gjelder et bynært grønt- og friluftsområde som i dag og i framtiden har betydning for barn og unges ferdsel, lek, opphold og friluftsliv.
- Konsekvenser av planen for barn og unges oppvekstvilkår skal omtales i planarbeidet, og det skal legges til rette for reell medvirkning som dokumenteres.

"Kiæråsenfjellet og Bingedammen" benyttes som turområde for nærliggende barnehager samt skoler og dette kan bli berørt i anleggsperioden, også gjennom økt anleggstrafikk som kan påvirke trafiksikkerheten i området.

- Planen er relevant for barn og unge da de vil være brukere av området etter ferdigstillelse. Planarbeidet skal gjennomføre medvirkning fra barn og unge fra nærliggende barnehager (deres FAU) og Cicignon skole.
- Reetablering av et terreng tilnærmet det opprinnelige landskapet vil ha positive virkninger for dette temaet. Dette vil være av interesse for naboer og lokalmiljøutvalg, velforeninger. Temaet vil bli belyst i planarbeidet.

i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i henhold til DSB sin veileder fra 2017. Analysen må utarbeides i samråd med kommunen og andre aktører med relevante ansvarsområder i og ved planområdet. Det er trolig anleggsfasen som vil medføre størst risiko, men situasjonen i området etter ferdigstilling vil også vurderes.

Foreløpig er det vurdert at følgende tema bør ses nærmere på i ROS analysen:

Naturfarer:

- Rasfare
- Flom
- Styrtregn/ overvann
- Brann- og redningsmessige forhold

Menneskekapte farer:

- Akutt forurensning
- Utglidning av masser/ løsmasseskred
- Forhold knyttet til jernbanen
- Terrengbrann/lyngbrann vurdert i planlegging og drift
- Forhold knyttet til anleggstrafikk og transportbånd
- Brann- og beredskapsmessige forhold knyttet til masselagring, maskinbruk og midlertidige installasjoner

Virksomhetsfarer:

- Ulike scenarier knyttet til anleggsvirksomheten og prosessen med igjennfylling

I samarbeid med aktørene vil aktuelle hendelser bli identifisert og risikovurdert. Vurdering av eventuelle sammenfall av hendelser, og hendelser som kan påvirke hverandre, vil også inngå.

Før tiltaksgjennomføringen skal det foreligge en beredskapsplan for akutt forurensning, jf. Forurensningsloven §40 og §41. Beredskapsplanen skal angi avbøtende tiltak for å redusere risiko for akutt forurensning, og være basert på en miljørisikovurdering som

omfatter forhold ved planlagt tiltak som kan medføre forurensning av vann, grunn og luft.

j. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det vises til kommunens liste for høringsinstanser:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/regulering#heading-h2-5>

Oversikt over fagmyndigheter med innsigelseskompetanse og deres ansvarsområder framgår av vedlegg til rundskriv H-2/14. Disse skal varsles.

Hvilke naboer skal varsles

Naboer til planområdet skal varsles i den grad de blir direkte berørt. Naboeiendommer er eiendom som har felles grense til planområdet. Disse skal alltid varsles. Normalt bør man også varsle eiendommer hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom denne og planområdet (gjenboereiendommer).

Andre direkte berørte grunneiere

For enkelte tiltak kan det være aktuelt å trekke grensen enda videre og varsle de som ligger innenfor planområdets influensområde. Det kan være knyttet for eksempel til synlighet, støy, trafikkpåvirkning eller andre forhold som berører direkte dem som bor innenfor influensområdet. Listen over de som er varslet skal sendes kommunen sammen med planforslaget. Manglende varsling av direkte berørte vil være saksbehandlingsfeil.

k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det planlegges å ha medvirkning med åpent møte gjennom lokalutvalget på Lisleby i reguleringsprosessen.

Videre opplegg for medvirkning avklares endelig i oppstartsmøtet.

l. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Tabellen nedenfor viser hvordan tiltaket/ planen er vurdert i forhold til de aktuelle paragrafene i KU-forskriften.

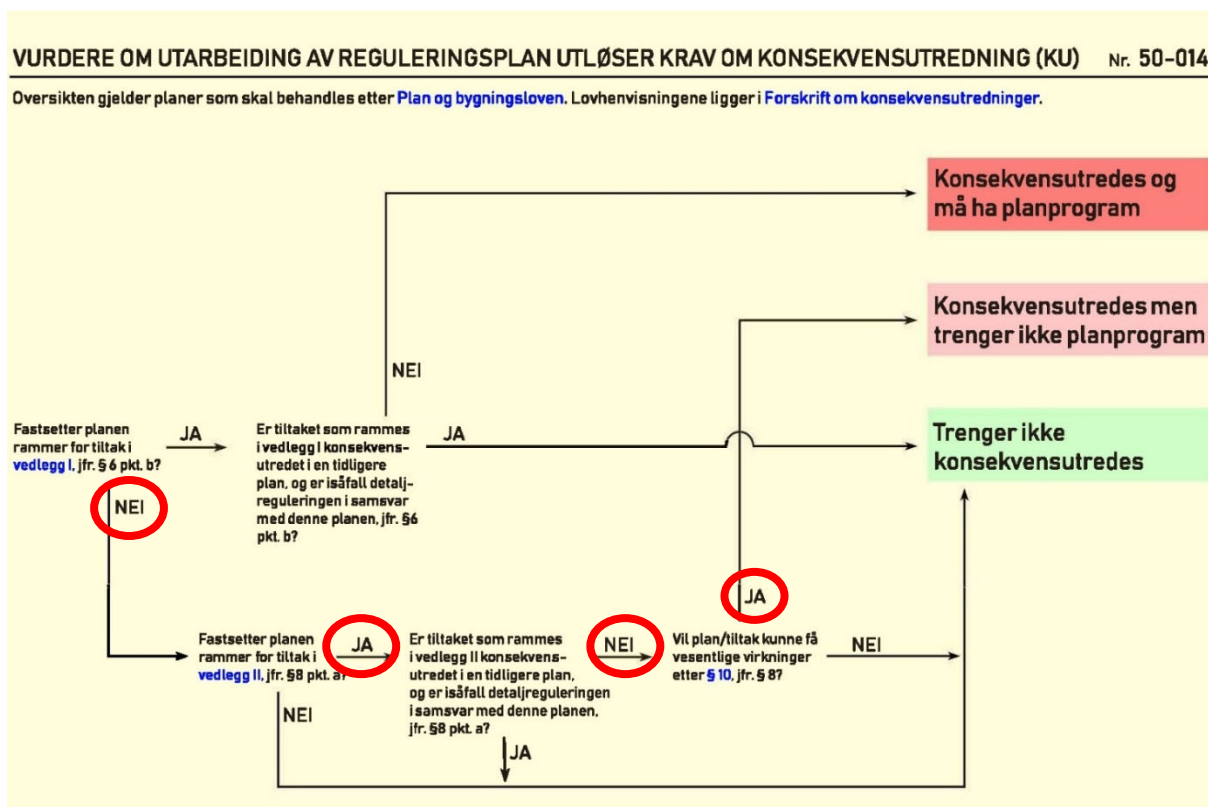
§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding	Forslagstillers vurdering
a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og	Ikke relevant, planen er en detaljregulering.

områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II	
b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Tiltakene planen legger til rette for er ikke opplistet i vedlegg I og det er vurdert at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning på dette grunnlaget.
c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven	Ikke relevant, planen skal behandles etter Pbl.
§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding	Forslagstillers vurdering
a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven	Ikke relevant, planen skal behandles etter Pbl.
b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.	Ikke relevant, planen skal behandles etter Pbl.
§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	Forslagstillers vurdering
a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Det er vurdert at planen fastsetter rammer for tiltak i vedlegg II: <i>Vedlegg II. Nr. 11 k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse.</i> Tiltaket som foreslås vil medføre volum på mer enn 50 000m ³ og det vurderes derfor at tiltaket faller inn under nr. 11 k i vedlegg II i forskriften; og skal vurderes etter kriteriene i §10, se nedenfor.
b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven	Ikke relevant, planen skal behandles etter Pbl.
§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	Forslagstillers vurdering
Egenskaper ved planen eller tiltaket:	
a. størrelse, planområde og utforming	Området som er aktuelt for igjenfylling dekker et areal på ca 75 000 m ² . Selve planområdet dekker både steinbruddet og deler av omkringliggende naturområder og områder ved Glomma og er på ca 225 000m ² . Igjenfylling av terrenget i steinbruddet vil gi vesentlige endringer i forhold til dagens situasjon.
b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Tiltaket medfører ikke bruk av naturressurser
c. avfallsproduksjon og utslipp	Tiltaket krever tillatelse etter forurensingsforskriften. Igjenfylling av steinbruddet skal skje i tråd med regelverk. Søknad skal sendes til og godkjennes av Statsforvalter. Tiltaket kan få konsekvenser for temaet og må konsekvensutredes.
d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	Igjenfylling vil ikke medføre økt risiko for katastrofer eller ulykker. Anleggsperiode

	vil foregå etter gjeldene lovverk. Oppbygging av massene skal prosjekteres av geoteknikker. I anleggstiden vil område være sikret med gjerdelinje og adgangskontroll.
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:	
a. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Tiltaket med oppfylning av steinbruddet påvirker ikke disse temaene. Tiltakene med oppfylning vil være i tråd med søknaden etter forurensningsloven til Statsforvalteren (Områder med middels til store naturverdier i Mørkedalen vil ligge innenfor influensområdet for tiltaket og kan bli påvirket.)
b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Tiltaket med igjenfylling av steinbruddet vil ha betydning for registrert viktig friluftsområde.
c. statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Tiltaket vil være i tråd med overordna føringer for arealbruk.
d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Tiltaket med igjenfylling av steinbruddet vil ikke føre til omdisponering av slike områder.
e. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Deponi er regulert i forurensningsloven og Statsforvalter gir tillatelse til virksomheten.
f. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Anleggsperioden kan påvirke luftkvalitet og vannkvalitet. Tiltaket skal prosjekteres slik at det gjennomføres i tråd med krav i forurensningsloven.
g. vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Planen bør konsekvensutredes for å dokumentere at tiltaket kan gjennomføres uten at det gir vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. Tiltakene med igjenfylling av massetaket vil ikke gi nye arealbeslag
h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Massehåndtering og oppbygging av terreng skal gjøres rede for av geoteknikker i planprosessen. Planbeskrivelsen og ROS-analyse vil gjøre rede for løsninger knyttet til å redusere risiko.

--	--

Det er etter gjennomgang av punktene i § 10 i forskrift om konsekvensutredning vurdert at tiltakene planen skal legge til rette for kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og derfor bør konsekvensutredes.



Viser flytskjema for vurdering av om reguleringsplanen krever KU. Skjemaet er hentet fra Grenlandsstandarden. De røde sirklene markerer vurderingene som er gjort her.