



**Saksnr.:** 2020/6752  
**Dokumentnr.:** 317  
**Løpenr.:** 240099/2024  
**Klassering:** Viken Park  
**Saksbehandler:** Øivind Juel Kristiansen

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	21.11.2024	
Formannskapet	28.11.2024	
Bystyret	12.12.2024	

## Forslag til områderegulering for Viken Park - nasjonal arealplan-ID 3107 1199 Forslagsstiller: Viken Park AS og Fredrikstad kommune

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til områderegulering for Viken Park, nasjonal arealplan-ID 3107 1199, plankart - kartblad 1 og 2 datert 11.09.2023, sist revidert 01.11.2024, med tilhørende bestemmelser sist revidert 06.11.2024.

Fredrikstad, 12.11.2024

### Sammendrag

Planutvalget gir uttalelse i saken.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av et regionalt næringsområde som kan ivareta regionens behov for arealer til større næringsvirksomheter på kort og lang sikt. Planforslaget er utarbeidet i et samarbeid mellom Viken Park AS og Fredrikstad kommune. Hovedrådgiver og plankonsulent har vært Multiconsult AS.

I fylkesplanen for Østfold, Østfold mot 2050, er området definert som et framtidig regionalt næringsområde, med føringer om at området skal benyttes til plasskrevende virksomheter (C-næringer). I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er området avsatt til kombinert masseuttak og næringsområde for plasskrevende virksomheter (C-næring), og deponiområder.

Planområdet er på ca. 1811 daa og ligger ca. 8–9 km i luftlinje fra Fredrikstad og Sarpsborg sentrum, sørøst for rv. 22 (Sarpsborgveien), og vest for fv. 107 (Vardeveien). Området består for det meste av skogsarealer, men også noe landbruksareal. Det er forholdsvis store topografiske forskjeller i området, og terrenget varierer fra ca. 14 moh. til 90 moh.

Området ligger i en større arbeidsmarkedsregion. Det er kort vei til øvrige industriområder i regionen, og området har god beliggenhet med nærhet til E6, Sverige og kontinentet, Borg Havn, framtidig næringsområde på Moum med mulig utvidet havnekapasitet, og jernbaneterminal når planlagt ny bro over Glomma står klar.

Planforslaget ble fremmet for 1. gangs behandling i planutvalget 12.12.2024 - sak 92/23, og i formannskapet 14.12.2024 - sak 197/23. Det lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 20.12.2023 til 26.02.2024. Det kom inn 30 høringsuttalelser. Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune fremmet innsigelser. Etter ordinær høring ble det foretatt en begrenset

høring i perioden 22.08.2024 til 16.09.2024. I den sammenheng kom det inn 4 høringsuttalelser.

Planforslaget har skapt et betydelig engasjement, og det har kommet fram flere motforestillinger mot planen både fra privatpersoner og lag og foreninger.

En rekke innspill og faglige råd er tatt til følge gjennom endringer i planforslaget. Dette har ikke medført behov for en ny fullstendig høring av planforslaget, men det ble foretatt en begrenset høring av noen av de endringene som er knyttet til samferdselsformål og geoteknikk. Hovedgrepene i planen, og omfanget av utbyggingsområder og deponiområder, er ikke endret etter høring og offentlig ettersyn.

Innsigelsene som ble fremmet mot planforslaget fra Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen er frafalt. Det foreligger nå ingen formelle innsigelser mot planforslaget som i så henseende kan godkjennes.

Det forventes at etablering av et nytt regionalt næringsområde vil medføre både positive og negative konsekvenser for miljø og samfunn. De positive konsekvensene er først og fremst knyttet til næringsliv og sysselsetting, mens de negative konsekvensene er knyttet til konsekvenser som opplevelsen av landskapsbildet, naturmangfold, friluftsliv, kulturarv og naturressurser. Det er konkludert med at planforslaget åpner for tiltak som medfører store negative konsekvenser for temaene naturmangfold, kulturarv og naturressurser.

Gjennom områdereguleringen har man vurdert hele dette omfattende framtidige næringsområdet i sammenheng. Planen vil gi en langsiktig planberedskap for framtidige nærings-etableringer som ikke oppnås ved detaljregulering for enkeltvirksomheter etter hvert som de ønsker å etablere seg. Ved et slikt plangrep er det utfordrende å rydde alle usikkerhetsfaktorer av veien, men de rammene og funksjonskravene som er nedfelt i planforslaget vurderes å ivareta styringsmulighetene på en tilstrekkelig måte.

Kommunedirektøren mener det er redegjort for konsekvensene av tiltaket på en tydelig måte, og så langt det er mulig på dette stadiet i utviklingen av dette næringsområdet. Både negative og positive konsekvenser er belyst, og det er foreslått avbøtende tiltak i tråd med anbefalingene. Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp de rammene og føringene som er gitt i fylkesplanen, kommuneplanens arealdel, planprogrammet, og gjennom andre politiske vedtak som er fattet vedrørende dette planarbeidet.

Saken forelegges planutvalget til uttalelse før behandling i formannskapet og bystyret. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes.

## **Vedlegg**

- 1 Oversiktskart
- 2 Planbeskrivelse, sist revidert 06.11.2024
- 3 Reguleringsbestemmelser, sist revidert 06.11.2024
- 4 Plankart - kartblad 1, datert 11.09.2023, sist revidert 01.11.2024
- 5 Plankart - kartblad 2, datert 11.09.2023, sist revidert 01.11.2024
- 6 Konsekvensutredning, sist revidert 09.11.2023
- 7 Risiko- og sårbarhetsanalyse, sist revidert 24.06.2024
- 8 Sammendrag av høringsuttalelser med vurdering og kommentarer, og oversikt over endringer i plandokumentene, sist revidert 06.11.2024
- 9 Brev fra Statens vegvesen, datert 01.07.2024
- 10 Brev fra Østfold fylkeskommune, datert 15.09.2024.
- 11 Planprogram, datert 28.06.2021
- 12 A8 - Delutredning geoteknikk, revisjon 5, datert 16.04.2024
- 13 A9 - Synfaringnotat hydrologi Viken Park, datert 17.02.2022, sist revidert 07.03.2023

- 14 C9 - Teknisk plan T-kryss rv. 22, datert 10.03.2023
- 15 C10 - Teknisk plan samleveier og internveier, datert 29.03.2023
- 16 C11 - Teknisk plan Påskefjellveien, datert 07.02.2023

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

- A1 Delutredning trafikk, versjon 10.3, datert 21.03.2024
- A1.1 Bilag A Kapasitetsberegninger, datert 19.03.2023
- A1.2 Bilag B Kapasitetsberegninger, datert 19.03.2023
- A1.3 T-kryss uten høyresvingfelt, datert 19.03.2023
- A2 Notat trafikk fv. 107 Vardeveien, datert 19.12.2022
- A3 Delutredning løsningsutvikling næringsområde, datert 13.03.2023
- A4 Rapport vann og spillvann, datert 08.03.2023
- A4.1 Rapport vann og spillvann, vedleggsdokumnet, datert 08.03.2023
- A5 Rapport overvann, datert 22.03.2023
- A6 Delutredning massehåndtering, datert 08.03.2023
- A6.1 Tekniske analyser fjell, 03.10.2022
- A6.2 Borerapport fjell, datert 03.10.2022
- A6.3 Tilleggsnotat – massehåndtering, datert 01.10.2024
- A7 Delutredning landskapsbilde, datert 08.03.2023
- A10 Delutredning hydrogeologi, datert 30.10.2023
- A11 Delutredning støy, datert 24.10.2023
- A12 Delutredning luftkvalitet, datert 09.05.2023
- A13 Delutredning forurensing vann og grunn, datert 20.04.2023
- A15 Notat strømforsyning høyspent (unntatt offentlighet, Offentlighetslovens § 13,1/Beredskapsforskriftens § 6-2), datert 08.03.2023
- A16 Bærekraftig energibruk, datert 05.06.2020
- A17.1 Rapport A Naturtypeoversikt, datert 01.11.2019
- A17.2 Rapport B Naturverdier, datert 29.07.2020
- A17.3 Rapport C Soppfloraen, datert 04.10.2021
- A17.4 Rapport D vilt, datert 25.2.2022
- A18 Registreringsrapport arkeologiske kulturminner, datert 08.04.2022
- A19 Rapport vannkvalitet i bekker, datert 16.09.2022
- A20 Mobilitetsplan, datert 30.04.2023
- A21 Notat vedr. jordbruksareal gnr/bnr 633/1, udatert
- A22 Linjeberegning kraftlinjer, datert 17.03.2023
- A23 Rovfugl (unntatt offentlighet, Offentlighetslovens § 24, 3. ledd), udatert
- A24 Geoteknisk vurdering av fremtidig planskilt kryss ved rv. 22, datert 17.04.2023
- A25 Beregninger av klimagassutslipp fra massetransport, udatert
- A26 Notat om oppbygging av voller og sikring av gode vekstvilkår, datert 20.09.2023
- A27 Undersøkelsernotat 2.0, tilleggsnotat trafikk, datert 05.04.2024
- A28 Viken Park kontrollrapport geotekniske undersøkelser, sist revidert 03.07.2024
- A29 Brev fra Fredrikstad kommune angående høstbart vilt, datert 08.05.2024
- B1 Varslingsmateriale, datert 10.02.2021
- B2 Kopi av uttalelser til varsling av oppstart, datert 03.07.2023
- B4 Notat oppsummering av gjennomført medvirkning lokalsamfunn og skoler mm., datert 15.03.2023
- B4.1 Referater medvirkning – referater samlet fra skoler, datert 15.03.2023
- B5 Varslingsmateriale ved offentlig ettersyn, datert 20.06.2024
- B6 Uttalelser ved høring og offentlig ettersyn og begrenset høring, datert 07.10.2024
- C1 Illustrasjonsplan næringsområde, alternativ 1, datert 18.04.2023
- C2 Illustrasjonsplan næringsområde, alternativ 2, datert 18.04.2023
- C3 situasjonsplan vann og spillvann, alternativ 1 og 2
- C4 Illustrasjonsplan rigg- og anleggsområder, alternativ 1 og 2
- C5 Illustrasjonsplan overvannshåndtering - alternativ 1 og 2, datert 02.02.2023
- C6 Snitt næringsområde, planforslaget, datert 25.04.2023

C7 Snitt næringsområde, alternativ 2, datert 15.03.2022  
C8 3D perspektiver, fem faser, udatert  
C12 Skisse fremtidig planskilt kryss, datert 29.03.2023  
D1 Forslagsstillers vurdering av økonomiske konsekvenser, datert 29.06.2022

Disse fagutredningene og en videopresentasjon kan nås på denne lenken:

[https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/webdocs/plan/Viken\\_park/](https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/webdocs/plan/Viken_park/)

Videoen viser situasjonen der Viken Park er fullt utbygd og med utvokst vegetasjon i randsonen rundt næringsområdet, på skjermvoller og på massedeponiene.

Øvrige dokumenter i arkivsak 2020/6752.

## **Saksopplysninger**

### Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av et regionalt næringsområde som kan ivareta regionens behov for arealer til større næringsvirksomheter på kort og lang sikt.

Forslagsstiller: Viken Park AS i samarbeid med Fredrikstad kommune.

Hovedrådgiver og plankonsulent: Multiconsult AS.

### Overordnet planstatus

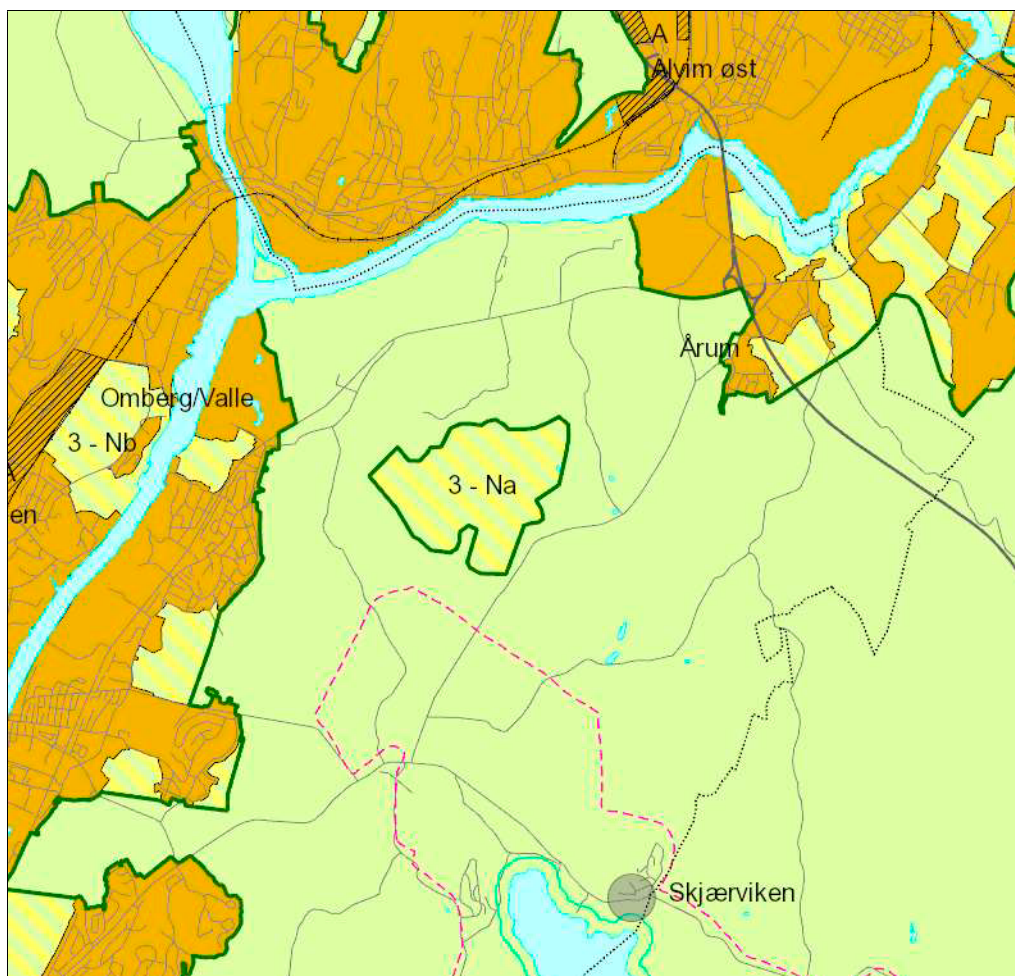
*Fylkesplan for Østfold (Østfold mot 2050)*

Det er definert tre hovedtemaer i fylkesplanen: Klima og miljø, verdiskapning og kompetanse, samt levekår og folkehelse.

- Klima og miljø: Hovedmålet er at «Østfold skal være et fylke som ivaretar klima, natur, kulturminner og kulturlandskap, og som tar miljøhensyn i offentlig og privat sektor».
- Verdiskapning og kompetanse: Hovedmålet er at «Østfold skal være attraktivt for mennesker og kapital og tilby et velfungerende arbeidsmarked. Vi skal ha et bærekraftig næringsliv preget av nyskapning, riktig kompetanse og samhandling».
- Levekår og folkehelse: Hovedmålet er «God livskvalitet for alle som bor i Østfold».

Fylkesplanen inneholder en overordnet arealstrategi for Østfold, samt regionale arealstrategier som bygger opp under hovedtemaene. Innenfor regionen Nedre Glomma er det blant annet fokus på bærekraft med effektiv og miljøvennlig reising.

Planområdet er lagt inn som framtidig regionalt næringsområde i fylkesplanen. Ifølge fylkesplanen skal området benyttes til plasskrevende virksomheter (C-næringer), til erstatning for deler av Mowm næringsområde og et område på Årum som lå inne som regionalt næringsområde i den forrige fylkesplanen. Disse områdene er tilbakeført til LNF-områder (landbruk-, natur-, og friluftsområder). Retningslinje 1.8.3 i fylkesplanen stiller krav om at de regionale næringsområdene avgrenses og funksjonsinndeles gjennom felles næringsstrategi, og detaljeres gjennom kommunale planer. I henhold til retningslinjenes kapittel 2, som omhandler masseforvaltning, skal drift av masseuttak og lokalisering og drift av masseuttak/deponi optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold og gjenbruk, og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.



Figur 1: Kartutsnitt fra fylkesplanen. Viken Park er vist med feltbenevnelsen 3 – Na.

#### Kommuneplanens arealdel 2023–2035

Planen har følgende hovedmål:

*«Gjennom innsatsområdene å leve, å skape og å møte framtiden i Fredrikstad, skal kommuneplanens arealdel bidra til at Fredrikstad ikke bare skal være en by i vekst, men en by som vokser på en bærekraftig måte.»*

Ifølge kommuneplanen skal planområdet benyttes til plasskrevende virksomheter (C-virksomheter). I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det gitt følgende føringer for KB6 som er feltbenevnelsen på dette området:

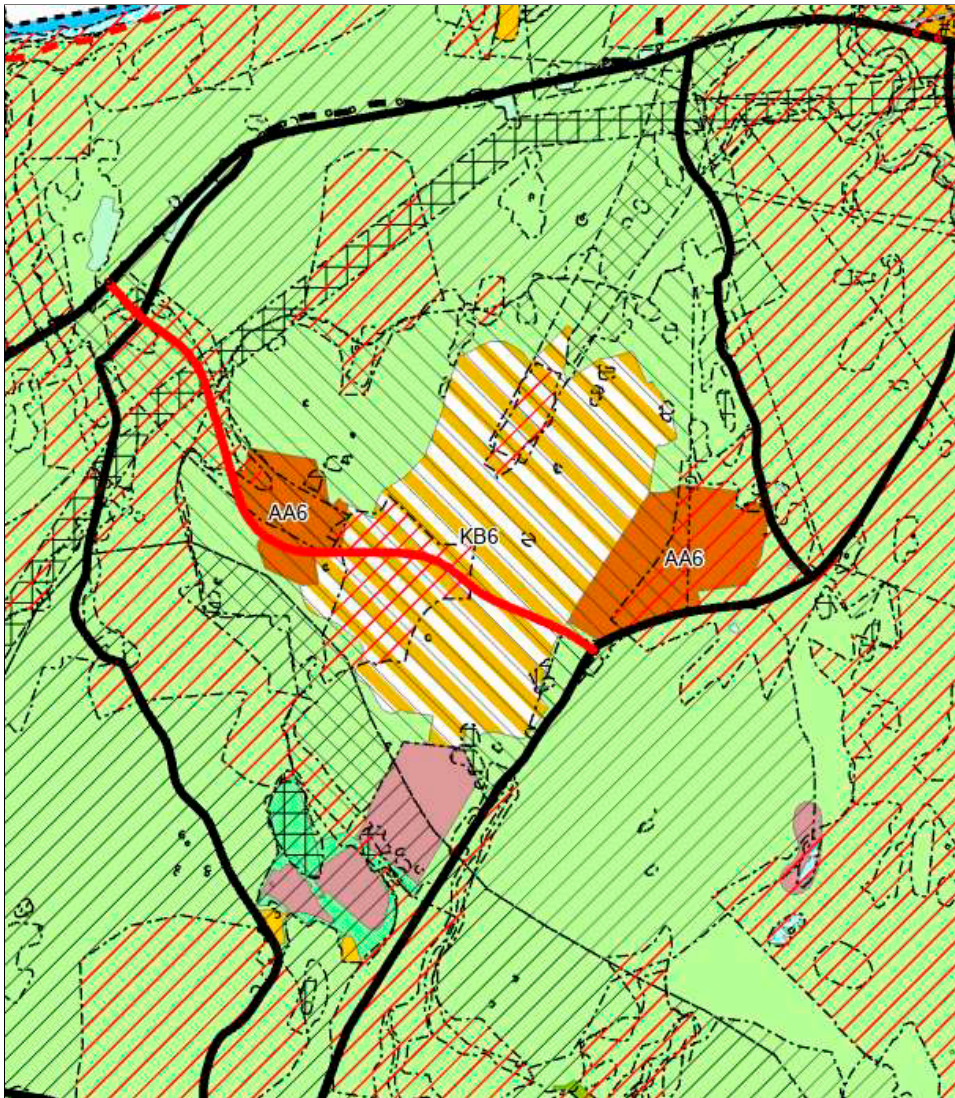
*«Området skal brukes til næring og masseuttak/C-virksomheter. Første adkomstvei skal etableres fra Vardeveien. Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan skal fastsette krav til utbyggingsrekkefølge sett i forhold til etablering av adkomstveier. Reguleringsplan skal sikre at nytt hellende marknivå skal etableres vesentlig lavere enn dagens terreng slik at virkningene på landskapsbildet minimeres. Reguleringsplanen må gjøre rede for hvordan avbøtende tiltak sikrer at bebyggelse og anlegg ikke er synlig sett fra Oldtidsveien mellom Skjærviken og krysset Vardeveien/Haldenveien. Skjermende grønnstruktur i form av skog skal sikres i reguleringsplanen. Reguleringsplanen skal ha bestemmelser for bebyggelsens farge, lyssetting og reklame.*

*Virkninger på regionalt viktig kulturmiljø og KULA-landskapet i anleggsfasen skal utredes i reguleringsplanen».*

For deponiområdene med feltbenevnelse AA6 er det gitt følgende bestemmelse:

«Etter avsluttet deponi skal områdene tilbakeføres til LNF. Landskapshensyn skal vektlegges i videre planarbeid. Reguleringsplanen må gjøre rede for hvordan avbøtende tiltak sikrer at de negative landskapsvirkningene begrenses og unngås så langt det er mulig. Virkninger på regionalt viktig kulturmiljø og KULA-landskapet i anleggsfasen skal utredes i reguleringsplanen.»

Formålsflatene med feltbenevnelsene KB6 og AA6 omfattes også helt eller delvis av flere hensynssoner. Både hensynssone H410 «Krav vedr. infrastruktur», H810 «Krav om felles planlegging», H730 «båndlegging etter kulturminneloven», og H310 «Ras- og skredfare».



Figur 2. Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel som viser området for masseuttak og næringsbebyggelse – KB6, og deponiområdene – AA6

#### Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

- «Reguleringsplan for g/s-vei Moum/Vesten Rv. 111» (plan-ID 387) vedtatt 15.06.1995, er delvis innenfor planavgrensningen, og ligger i utkanten av infrastruktursonen som strekker seg ut mot rv. 22 – Sarpsborgveien (tidligere rv. 111).
- «Detaljregulering for Rv 111 Holdeplasser Torpeveien – Vesten» (plan-ID 1140) vedtatt 20.10.2016. Denne planen omfatter flere nye bussholdeplasser på strakningen fra Torpeveien til Vesten, og ligger innenfor planavgrensningen når det gjelder bussholdeplass Påskefjellet.

### Tilgrensende reguleringsplaner

- En liten del av planområdet grenser mot «Reguleringsplan for Bråten sand- og grusuttak» (plan-ID 375), vedtatt 08.09.1994. Denne planen har beliggenhet sørøst for planområdet.
- I sør grenser planområdet mot «Reguleringsplan for utvidelse av Lindalen masseuttak» (plan-ID 1005) vedtatt 18.10.2012.

### Reguleringsarbeid som pågår i nærheten av planområdet

- 28.08.2024 ble det varslet oppstart av et reguleringsarbeid som omfatter tidligere regulerte arealer sør for planområdet for Viken Park; «Endring av reguleringsplan for Lindalen masseuttak». Hovedformålet med dette planarbeidet er å legge til rette for deponering av mer masser i eksisterende masseuttak og deponi. Dette planarbeidet vil ikke påvirke planområdet Viken Park.

### Tidligere vedtak i saken

Formannskapet ga i sitt møte 8. oktober 2020 (PS 173/20) føringer og det formelle grunnlaget for planarbeidet for Viken Park gjennom følgende vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningslovens § 12-2 vedtas det å utarbeide en områderegulering for Viken Park.*
2. *Det forutsettes at planarbeidet underlegges kommunal styring. Planen skal ha som utgangspunkt å utvikle området som et regionalt næringsområde i samsvar med de føringene som er vedtatt i Kommuneplanens arealdel 2020–2032, og de føringene som vil følge av vedtatt planprogram for arbeidet.*
3. *Det opprettes en prosjektgruppe som ivaretar det løpende arbeidet med planen. Sammensetningen av gruppen framgår av saksframstillingen.*
4. *Planutvalget holdes fortløpende orientert om utviklingen i planarbeidet.*
5. *Det forutsettes at tiltakshaver, etter nærmere avtale, dekker alle kostnader forbundet med utarbeidelse av planforslaget, og kommunens kostnader forbundet med saksbehandlingen fram til 1. gangs behandling av planforslaget.*
6. *Områdeplanen skal omfatte en plan for rekkefølgen i utviklingen av området. Dette inkluderer også en plan for rekkefølgen ved opparbeidelse av adkomstveier, hvor det skal legges vekt på vern av dyrket mark. Generelt skal det legges vekt på naturmangfold.*

Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) angir hvilke planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Dette planarbeidet er omfattet av forskriften, og det er utarbeidet et planprogram for planarbeidet og konsekvensutredningen. Planprogrammet ble fastsatt av bystyret 17. juni 2021 (PS 78/21).

I planprosessen foreslo Viken Park AS å utvide tiltaksområdet med ca. 256 daa utover det arealet som var avsatt til byggeområde i daværende kommuneplans arealdel (for perioden 2020–2032). Dette var et omfattende avvik, og det var nødvendig å avklare behandlingen av dette i en prosessledende beslutning. Bystyret vedtok i sitt møte 10.11.2022 følgende føringer for de foreslåtte avvikene (PS 150/22):

1. *De foreslåtte avvikene fra kommuneplanens arealdel må avklares i den pågående kommuneplanrulleringen.*
2. *Forutsatt at avvikene aksepteres i kommuneplanrulleringen, legges det til grunn at alternativ 1 er et godt utgangspunkt for det videre planarbeidet.*
3. *For å holde raskest mulig framdrift skal kommunedirektøren påse at det pågående arbeidet med områdereguleringsplanen videreføres parallelt med kommuneplanprosessen.*

Avvikene ble behandlet i rulleringen av kommuneplanens arealdel, og ble innarbeidet i den nye kommuneplanens arealdel for perioden 2023–2035. Denne planen ble vedtatt av bystyret 15. juni 2023 (PS 110/23).

Formannskapet vedtok i sitt møte 14.12.2023 (PS197/23) å legge forslag til områderegulering for Viken Park ut på høring og offentlig ettersyn. Det ble fattet følgende vedtak:

1. *Forslag til områderegulering for Viken Park, nasjonal arealplan-ID 3004 1199, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-10.*
2. *Før planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn, skal offentlig eieform tas ut av formålsflatene GVT1-5, SKF11-14, og SKF 16-17. Øvrige plandokumenter justeres tilsvarende.*

#### Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i nordøstre del av Fredrikstad kommune, mellom Torp og Årum, sørøst for rv. 22 (Sarpsborgveien), og vest for fv. 107 (Vardeveien). Planområdet er på ca. 1811 daa inkludert ny adkomstvei og kryssløsning på rv. 22.

Planområdet er sentralt plassert mellom Borg Havn og E6. Det har beliggenhet langs hovedferdselsårene på østsiden av Glomma, og i god avstand fra tettbebyggelse. I nærområdet til planområdet er det noen eneboliger og flere gårdsbruk.

Planområdet består i dag i stor grad av skogklede åser, med noe innslag av dyrka mark. Skogen er stedvis avvirket. Det omfatter også deler av fv. 107 (Vardeveien) i øst, og deler av rv. 22 (Sarpsborgveien) i nordvest ved Påskefjellet. Planområdet er ubebygget, med unntak av en eldre bygning som tidligere har vært benyttet som minkfarm, og en enebolig ved Sarpsborgveien som er inkludert i planområdet i forbindelse med foreslått omlegging av Påskefjellveien. Et areal i øst er tatt i bruk som deponiområde.

Tilgrensende områder mot sør, vest og nord består hovedsakelig av jordbruksarealer, mens tilgrensende områder mot øst består av et større skogsareal der Vetatoppen er et mye brukt friluftsområde. Sør for planområdet er det etablert masseuttak og et massedeponi – Borge Pukkverk.

Planområdet og eksisterende forhold er grundig beskrevet og utredet i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen. Disse følger vedlagt saken som vedlegg 2 og 6, og det vises til disse dokumentene og de øvrige fagutredningene for flere detaljer.

#### Beskrivelse av planforslaget

Områdereguleringen omfatter ca. 1811 daa. Utbyggingsformålene (feltbenevnelse BKB1-6) er på ca. 728,5 daa, mens ca. 284,9 daa reguleres til kombinert formål for masseuttak og grønnstruktur – vegetasjonsskjerm (feltbenevnelse BAA1-3). Ca. 659,6 daa reguleres til grønnstruktur og jordbruk. Ca 137 daa reguleres til nye samferdselsanlegg med kjøreveier, gang- og sykkelveier, bussholdeplasser med mer, og 1 daa reguleres til boligbebyggelse (eksisterende).

Det reguleres et nytt T-kryss på rv. 22 med venstresvingefelt mot Viken Park, og med kulvert for gående og syklende. Fra T-krysset etableres en ny samlevei med langsgående gang- og sykkelvei til Viken Park og Vardeveien. Gjennomkjøringsmuligheten til Vardeveien skal stenges fysisk for ordinær trafikk når trafikkmengden til Vardeveien fra planområdet når 300 ÅDT. Ut fra samleveien reguleres adkomstveier til de ulike byggeområdene. På grunn av plassering av T-krysset på rv. 22 regulerer planen en ny adkomstvei til Påskefjellveien. Det gjøres også en justering av Roald Amundsens vei, og den eksisterende nordre påkoblingen



av Roald Amundsens vei på rv. 22 stenges, slik at boligene her i framtiden får adkomst via det nye krysset til Viken Park på rv. 22.

Næringsområdene reguleres til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i seks større delfelt med feltbenevnelsen BKB1-6. Kombinasjonen omfatter råstoffutvinning, næringsbebyggelse, energianlegg, fjernvarmeanlegg, renovasjonsanlegg, telekommunikasjonsanlegg og offentlig eller privat tjenesteyting. Offentlig eller privat tjenesteyting er inkludert for å kunne legge til rette for virksomheter som har som hensikt å betjene de andre virksomhetene i planområdet. Dette kan for eksempel være adkomstsenter, servicebygg og/eller felles bygg for kantine, sykkelverksted, catering, laboratorier, møte- og konferanserom og andre virksomheter som kan betjene nærings- og industrivirksomhetene i planområdet.

Landskapshensyn har vært premissgivende for forslåtte høyder i byggeområdene. Internt i byggeområdene er det ønskelig med minst mulig høydeforskjell, men det er lagt inn noen høydeforskjeller for håndtering av avrenning og tilpassing mot tilstøtende terreng. For byggeområdene nord for den nye samleveien, BKB4-6, er avgrensingen mot det sentrale og gjennomgående turdraget GTD1 planlagt slik at det ikke utløses behov for fyllinger. Terrenget stiger bratt på begge sider av turdraget og det er en målsetting at eksisterende fjellsider kan stå uberørte og danne omsluttende vegger langs turdraget. Terrengforskjellen mellom byggeområdene BKB4/5 i vest og BKB6 i øst vil bidra til å skape en fysisk avstand til foreslått gjennomgående tursti.

Det er kjent at Østfold Avfallssortering IKS, VOW Green Metals, Carbon Centric, og asfalt- og betongverk ønsker å etablere seg innenfor planområdet. Utover dette er det på nåværende tidspunkt ukjent hvilke andre aktører som skal etablere seg, og hvilke arealbehov disse vil ha. Det er derfor ikke regulert inn mindre delfelt/tomter innenfor utbyggingsfeltene BKB1-6. Dette har også sammenheng med at utviklingsfasen for området forventes å ha en tidshorisont på rundt 25 år.

For å kunne utvikle området mest mulig hensiktsmessig åpner planen for masseuttak og massemottak, samtidig som det gis føringer om at massedeponiene skal tilbakeføres til grønnstruktur. Deponier for mottak av rene masser reguleres som angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, og med feltbenevnelsen BAA1-3. Kombinasjonen omfatter formål for massemottak kombinert med grønnstruktur – vegetasjonsskjerm i tidsrekkefølge.

Planen legger til rette for håndtering av vann og avløps- og overvann. Det er blant annet regulert fem områder for overvannsdammer med feltbenevnelsen GVT1-5 som både vil ta imot, filtrere og rense overvann.

Rundt næringsområdet og massemottaksområdene er det regulert inn ulike vegetasjonsskjermer med feltbenevnelsen GV1-12. Disse skjermene omfatter både nye skjermvoller med vegetasjon, og eksisterende skogsområder som skal bevares for å beholde skjermingseffekten. Planforslaget opprettholder eksisterende turstier og etablerer også en ny turstiforbindelse i retning øst-vest.

Viken fylkeskommune har i forbindelse med planarbeidet gjort arkeologiske registreringer som har resultert i 32 nye lokaliteter i Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden. I planforslaget er kulturminnene regulert på to ulike måter; båndleggingssoner med hensynssone rundt for kulturminner som skal bevares, og bestemmelsesområder der de aktuelle kulturminnene kan frigis uten utgraving, eller kan graves ut med tanke på frigivelse.

Det er gitt rekkefølgebestemmelser til alle fellestiltak i planen, blant annet til etablering av nytt T-kryss på rv. 22, samlevei, sideveier, gang- og sykkelveier, fortau,

kollektivholdeplasser, turstier, skjermvoll, avbøtende støy- og luftforurensningstiltak, arkeologisk utgraving av kulturminner, og etablering av overvannsdammer.

### Konsekvenser

Arbeidet med dette planforslaget ble startet opp høsten 2020. Konsekvensutredningen er utarbeidet i samsvar med Miljødirektoratets veileder M-1941 og Statens vegvesens håndbok V712 - Konsekvensanalyse. I planforslaget er konsekvensene av tiltakene det tilrettelegges for beskrevet slik:

- Planforslaget vil legge til rette for en utbygging som imøtekommer behovet for et regionalt næringsområde som kan dekke regionenes arealbehov for større arealkrevende næringsvirksomheter knyttet til industri, lager og logistikk, på kort og lang sikt.
- Planforslaget vil påvirke landskapsbildet gjennom arealbeslag og endring av skala og nær- og fjernvirkning. Påvirkningen er naturligvis størst i selve næringsområdet, hvor det blir store endringer av landskapet. *Samlet konsekvens for tema landskapsbilde er noe negativ konsekvens.*
- Planforslaget vil gi arealbeslag i friluftsområder og redusere dagens opplevelseskvalitet i tilstøtende friluftsområder. Grøntkorridorer med ferdselsforbindelser vil sikres, slik at tilgjengeligheten gjennom området blir ivaretatt. *Samlet konsekvens for tema friluftsliv er vurdert til å være middels negativ konsekvens.*
- Planforslaget vil gi arealbeslag i områder av verdi for naturmangfold og påvirke nærliggende områder. Til sammen 12 av 33 delområder berøres i vesentlig grad, hvorav ett med svært alvorlig miljøskade, ett med betydelig miljøskade og tre med alvorlig miljøskade. *Samlet konsekvens for tema naturmangfold er stor negativ konsekvens.*
- Planforslaget vil gi direkte konflikt med en rekke automatisk fredete kulturminner og påvirke opplevelse av kulturmiljøer og kulturlandskap gjennom nær- og fjernvirkning. *Samlet konsekvens for tema kulturarv er stor negativ konsekvens.*
- Planforslaget vil gi direkte arealbeslag i dyrka og dyrkbar mark og påvirke mineralressurser. *Samlet konsekvens for tema naturressurser er stor negativ konsekvens.*
- Planforslaget vil ikke gi vesentlige konsekvenser for grunnforhold med unntak av hydrogeologiske forhold (grunnvann). Utredning av grunnforhold viser at tiltaket ikke vil påvirke områdestabilitet, og vurdering av overvannshåndtering og bekker viser at det er lite sannsynlig at tiltaket vil påvirke erosjon i Gretnesbekken, Moumbekken og Hunnbekken. Planforslaget vil som et minimum redusere dagens grunnvannsnivå i næringsområdet til framtidig terrengnivå. Ytterligere grunnvannssenkning må også forventes som følge av redusert nydannelse av grunnvann i områder som får tette overflater i form av tak eller asfaltdekke. Beregning av influensområdet for hydrogeologi indikerer at planforslaget vil kunne påvirke grunnvannsnivået i en radius på opptil 20 m, og 90 m fra arealet med tette flater. Påvirkningen vil være størst i umiddelbar nærhet til de tette flatene og avta ettersom avstanden øker.
- Planforslaget vil gi en estimert nyskapt årsdøgntrafikk (ÅDT) på 5915. Utredning av trafikk viser at nytt kryss med rv. 22 (Sarpsborgveien) bør utformes som prioritert T-kryss med separate svingefelter for å sikre en hensiktsmessig trafikkavvikling. Denne kryssutformingen vil kunne avvike trafikken i minimum 10 år, og potensielt i hele perioden (fram til 2048). Usikkerhetene i trafikkmengdene i 2048 gjør at det vurderes hensiktsmessig å ta utgangspunkt i denne løsningen og tilpasse en eventuell utbyggingsløsning til de reelle forhold, når det oppleves begynnende forsinkelser i T-krysset. Alternativ løsning kan da være planskilt T-kryss. Utredning av trafikk viser også at nyskapt trafikk, sammen med generell trafikkvekst fram mot 2048, vil kunne føre til utfordringer i trafikkavviklingen i krysset rv. 22 (Sarpsborgveien) x fv. 107 (Vardeveien) på Årum, og i krysset fv. 107 (Vardeveien) x fv. 130 (Haldenveien) ved Borge skole et stykke fram i tid, før næringsområdet er ferdig utbygd.

- Planforslaget vil gi negative konsekvenser for forurensning (støy, luft og forurensning til vann og grunn) gjennom støy, støv og utslipp av overvann. *Samlet konsekvens for tema forurensning er noe negativ konsekvens.*
- Anleggsfasen vil gi midlertidige negative konsekvenser for alle fagtemaer, særlig knyttet til midlertidig arealbeslag, redusert tilgjengelighet, støy og støv fra anleggsdrift, men også visuell nær- og fjernvirkning. Dette vil påvirke både naturressurser, anlegg, mennesker og dyr. Anleggsfasen er i konsekvensutredningen forutsatt å kunne være inntil 25 år, ettersom det skal foregå tomteopparbeidelse i et svært stort område som vil måtte tilpasses etterspørsel etter næringstomter og steinmasser.

Ytterligere utredninger av grunnforholdene i forbindelse med detaljprosjektering har avdekket et aktsomhetsområde i sørøstre del av planområdet (hensynssone med benevnelse H310 i plankartet). Stabiliteten i dette området er tilfredsstillende i dagens situasjon, men det må her foretas stabiliserende tiltak i form av kalksement-stabilisering før det påbegynnes oppfylling av den planlagte skjermingsvollen mot sør, innenfor formålsflatene med feltbenevnelse GV1 og GV3. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Oppsummert forventes det at etablering av et nytt regionalt næringsområde vil medføre både positive og negative konsekvenser for miljø og samfunn. De positive konsekvensene er først og fremst knyttet til næringsliv, mens de negative konsekvensene er knyttet til ikke-prissatte konsekvenser som opplevelsen av landskapsbildet, naturmangfold, friluftsliv, kulturarv og naturressurser. En samlet vurdering av konsekvenser, og en sammenstilling av utredningstemaene for miljø og samfunn, framgår av kapittel 7.14 i planbeskrivelsen som følger saken som vedlegg 2.

#### Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelsen av områdereguleringen for Viken Park. Hensikten med en ROS-analyse er å gjennomføre en systematisk kartlegging av mulige uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål, for på den måten å identifisere hvordan prosjektet eventuelt bør endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå.

I ROS-analysen er det konkludert med at de fleste tema er tilstrekkelig behandlet i delutredningene i konsekvensutredningen. Disse er dermed ikke vurdert i analysen. Det er imidlertid identifisert en mulig høy risiko for fallulykker som følge av fjellskjæringer innenfor planområdet. Det anbefales konkrete tiltak i form av informasjon og fysisk sikring for å redusere denne risikoen til et akseptabelt nivå. Dette er fulgt opp i planforslaget. Med gjennomføring av avbøtende tiltak vil det ikke være omfattende risiko- og sårbarhetsforhold som er i konflikt med utbyggingsformålet. ROS-analysen følger saken som vedlegg 7.

#### Samråd og medvirkningsprosess

Det er gjennomført medvirkning i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, gjennom høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram, i utarbeidelsesfasen, i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget, samt gjennom begrenset høring av noen av endringene i planforslaget etter ordinær høring og offentlig ettersyn.

Varsling av oppstart av planarbeid og arbeid med utbyggingsavtale, samt høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram, ble kunngjort i Fredriksstad Blad og på Fredrikstad kommunes nettside 14.12.2020. Det ble samtidig sendt skriftlig varsel til grunneiere, naboer og gjenboere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner. Varslingen av en nødvendig utvidelse av planområde ble kunngjort i Fredriksstad Blad og på Fredrikstad kommunes nettside 21.12.2021. Det ble også i den sammenheng sendt skriftlig varsel til grunneiere, naboer og gjenboere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner. Totalt kom det inn 25 uttalelser ved den ordinære varslingen og tilleggsvarslingen.

Det er gjennomført medvirkning i form av dialogmøter med berørte lokalsamfunn, skoler med flere. Da planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn ble det gjennomført et åpent informasjonsmøte på Borge barneskole. I møtet informerte forslagsstiller, plankonsulent og kommunen om prosjektet, planforslaget og planprosessen.

Det er gjennomført samråd med veieierne Statens vegvesen og Viken fylkeskommune, men også med andre offentlige myndigheter gjennom flere møter i regionalt planforum. Viken Park skal være et regionalt næringsområde, og formannskapet i Sarpsborg kommune fattet 18. februar 2021 følgende vedtak: «*Sarpsborg kommune henstiller til Fredrikstad kommune å sikre at regionen, inkludert Sarpsborg kommune blir direkte involvert i planarbeidet for Viken Park, herunder å definere fremtidig funksjonsvurdering for området.*». Sarpsborg kommune har, med bakgrunn i dette vedtaket, medvirket i planarbeidet gjennom deltakelse i prosjektgruppen. Sarpsborg kommunes representant har deltatt i dialogmøter med forslagsstiller, og gitt tilbakemeldinger på utkast til planmaterialet underveis i planprosessen. Sarpsborg kommune har også deltatt i regionalt planforum når Viken Park har vært tema.

### **Uttalelser ved høring og offentlig ettersyn**

Planforslaget ble fremmet for 1. gangs behandling i planutvalget 12.12.2023 - sak 92/23, og i formannskapet 14.12.2023 - sak 197/23. Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 20.12.2023 til 26.02.2024. Det kom inn 30 uttalelser. Det ble fremmet innsigelser til planforslaget fra Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune. Følgende instanser og privatpersoner har gitt uttalelse ved ordinær høring:

1. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 01.03.24.
2. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 15.02.24.
3. Fredrikstad kommune - råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 22.02.24.
4. Fredrikstad kommune - eldrerådet, datert 23.01.24.
5. Mattilsynet, datert 26.02.24.
6. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 26.02.24
7. Sarpsborg kommune, datert 16.02.24
8. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 26.02.24
9. Statens vegvesen, datert 22.02.24.
10. Østfold fylkeskommune, samfunnsplanlegging og miljø, datert 26.02.24.
11. Østfold fylkeskommune, kulturarv, datert 20.02.24.
12. Skjærviken lokalsamfunnsutvalg, datert 12.02.24.
13. Årum lokalsamfunnsutvalg, datert 25.02.24.
14. Skjærviken velforening, datert 25.02.24.
15. Fellesutvalgene for bondelagene i Fredrikstad og Hvaler, datert 21.02.24.
16. Forum for natur og friluftsliv Østfold, datert 26.02.24.
17. Naturvernforbundet i Østfold, datert 21.02.24.
18. Nordre Borge jakt- og viltstell, datert 28.01.24.
19. Bjørn Gnolden, datert 26.02.24
20. Cato Gabrielsen, datert 26.02.24.
21. Ingebjørg Løset Øpstad, datert 28.02.24.
22. Laila Jensen, datert 26.02.24.
23. Lars Bjørge Thorsen, datert 26.02.24.
24. Lars Ole Klavestad, datert 25.02.24.
25. Marthe Lemming, datert 22.02.24.
26. Stein Råkil, datert 26.02.24.
27. Stig Torp, datert 26.02.24.
28. Thomas Hansen, datert 26.02.24.
29. Østfold avfallssortering IKS, datert 22.02.24.
30. Beboere i Påskefjellveien, datert 27.05.24.

Som en følge av justeringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn ble revidert planforslag sendt på en begrenset høring i perioden 20.08-16.09.2024. De aktuelle justeringene berører private eiendommer og omfatter adkomstforhold og byggegrenser. I tillegg ble NVE hørt vedrørende en justering for å ivareta sikkerhet knyttet til geotekniske forhold. De regionale myndighetene ble dessuten gitt anledning til å uttale seg til de reviderte plandokumentene. Ved den begrensede høringen kom det inn uttalelser fra følgende instanser:

1. Østfold fylkeskommune, datert 15.09.24.
2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 13.09.24.
3. Statens vegvesen, datert 13.09.24.
4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 18.09.24.

Planforslaget har skapt et betydelig engasjement, og det har kommet fram mange motforestillinger mot planen både fra privatpersoner og lag og foreninger. Temaene som er listet opp nedenfor er fokusert i flere av høringsuttalelsene:

- Motstand mot omfanget av utbyggingen, og betydningen dette kan få for opplevelsen av landskapsbildet generelt, og det nasjonalt viktige kulturlandskapet i området Borge kirke – Skjærviken spesielt.
- Motstand mot omfattende nedbygging av natur, og skepsis i forhold til om konsekvensene av tiltaket på natur og miljø er tilstrekkelig utredet.
- Skepsis til om jordvern er tilstrekkelig ivaretatt.
- Bekymring for konsekvenser for hjortevilt spesielt - trekkveier og oppholdsområder, og skepsis til om disse konsekvensene er tilstrekkelig utredet.
- Skepsis til at et stort antall automatisk fredete kulturminner må fjernes.
- Bekymring for negative konsekvenser for friluftslivet.
- Bekymring for tiltakets omfang og konsekvenser når det gjelder økning av trafikkbelastning i de nære og mer perifere omgivelsene, konsekvenser av støy, og forurensning til luft og vann.
- Bekymring for varigheten av anleggsfasen generelt, og pukkverksdriften spesielt.
- Skepsis til om forespeilet uttaksmengde av pukk og grusressurser er realistisk i forhold til markedsbehov og tidshorisont.
- Faglige råd om at planen burde hatt krav om påfølgende detaljregulering.
- Faglige råd om at samferdselsformålene i større grad burde vært fastsatt gjennom mer detaljert regulering i plankartene.
- Uttalelser om at medvirkningen i planprosessen har vært for dårlig.

Sammendragene og vurderingene/kommentarene til de enkelte uttalelsene er svært omfattende og gjengis av praktiske årsaker ikke i denne saksframstillingen. Alle høringsuttalelser, både ved ordinær høring og begrenset høring av endringer i planforslaget, er oppsummert, vurdert og kommentert i vedlegg 8. Uttalelsene er gjennomgått av forslagsstiller og kommunedirektøren i fellesskap, og kommentarene som framkommer til de ulike uttalelsene i vedlegget er omforent. Kopi av alle høringsuttalelsene er sammenstilt i vedlegg B6 som ikke følger saken, men som kan nås via lenken som er oppgitt ovenfor under avsnittet «Andre saksdokumenter – ikke vedlagt».

#### Innsigelsene til planforslaget

Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune fremmet innsigelse til planforslaget. Innsigelsene var knyttet til følgende forhold:

*Statens vegvesen*

1. Bestemmelsen § 7.1.2 om oppgradert kryss fordi bestemmelsen ikke ga tilstrekkelig sikkerhet for at krysset på riksveg 22 bygges om til planskilt kryss når behovet oppstår.
2. Byggegrense innenfor område B1 fordi foreslått byggegrense ikke i nødvendig grad ga Statens vegvesens mulighet til å påvirke hva som tillates etablert innenfor området.
3. Bestemmelsen § 3.13 bokstav b) om byggegrenser fordi bestemmelsen ikke i nødvendig grad ga Statens vegvesens mulighet til å påvirke hva som tillates etablert langs riksveg 22.
4. Manglende frisiktlinje mellom avkjørsel til SKF16 og kryssende gang- og sykkelveg.
5. Manglende krav om at eksisterende kryss mellom fylkesveg 1150 og riksveg 22 skal stenges.

I dialog med Statens vegvesen er det funnet løsninger på deres innsigelsespunkter. Statens vegvesen trakk sin innsigelse i brev datert 01.07.2024 (se vedlegg nr. 9). I brevet framgår det også hvordan de ulike innsigelsespunktene er løst.

#### *Østfold fylkeskommune*

1. Det ble fremmet innsigelse til planbestemmelsen § 4.1.3 bokstav c), på grunnlag av at arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting ikke var tilstrekkelig avgrenset og definert i henhold til ABC-prinsippet. Innsigelsen var hjemlet i pbl (plan- og bygningsloven) § 5-4.
2. Det ble fremmet innsigelse til planforslaget på grunnlag av *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*, punkt 5 d). Det må skaffes fullverdig erstatning for bruksverdiene som går tapt for barn og unge ved utvikling av området. Innsigelsen var hjemlet i pbl. § 5-4 og *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*.
3. Innsigelse knyttet til manglende rekkefølgekrav om godkjenning av byggeplan.
4. Innsigelse knyttet til mangler i kryss og avkjørsler på fylkesvei.
5. Innsigelse til byggegrensen langs fv. 1148 Vebergveien.
6. Innsigelse på grunn av manglende bestemmelser som sikrer stenging med bom.

Innsigelsespunktene fra Østfold fylkeskommune er også løst gjennom dialog. Fylkesutvalget frafalt i sitt møte 13.06.2024 – sak PS 126/2024 innsigelse nr. 1 og 2 ovenfor. Innsigelse nr. 3-6 ovenfor er også frafalt. Dette framgår av brev datert 15.09.2024 fra Østfold fylkeskommune som følger vedlagt saken som vedlegg nr. 10. Her framgår det også hvordan de ulike innsigelsespunktene er løst.

#### Endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn

Med bakgrunn i høringsuttalelsene og innsigelsene som kom inn ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget er det foretatt en rekke endringer i plandokumentene. Disse er innarbeidet i de reviderte plandokumentene som følger saken. En detaljert oversikt over hvilke endringer som er foretatt i planbeskrivelsen, reguleringsbestemmelsene og plankartet, framgår av kapittel 5 i vedlegg 8. Det er blant annet:

- Foretatt endringer i grønnstrukturområdene GV2 og GV10 for å sikre bedre skjerming av området.
- Innskrenket driftstiden noe på lørdager.
- Sikret ytterligere krav til utredninger innenfor geofag.
- Sikret tiltak for å ivareta områdestabilitet.
- Foretatt endringer i samferdselsformålene for å imøtekomme innsigelser og andre innspill.
- Redusert utnyttelsesgrad innenfor utbyggingsområdene.

### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Begrepet sosial bærekraft rommer ulike aspekter som påvirker menneskers levekår og livskvalitet. Dette kan være et trygt bosted med gode tjenester i nærmiljøet, utdanningsmuligheter, anstendige arbeidsforhold, sosial tilhørighet og fravær av diskriminering. I dette planarbeidet planlegges det for et nytt stort regionalt næringsområde som på sikt vil kunne gi et stort antall nye arbeidsplasser, noe som vil være et betydelig positivt bidrag ved dette aspektet av sosial bærekraft.

### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

#### a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Planforslaget er utarbeidet i et samarbeid mellom Viken Park AS og Fredrikstad kommune. Kommunen er ikke grunneier i området og det legges til rette for en rent privat utbygging, og eiendoms- og infrastrukturutvikling som i hovedsak ikke skal bidra til ekstra kostnader for kommunen. Nye tekniske anlegg som overtas av kommunen, som den nye adkomstveien fra rv. 22 fram til og gjennom utbyggingsområdet, vil imidlertid medføre økte drifts- og vedlikeholdsutgifter over tid.

#### b) Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget legger til rette for et nytt stort regionalt næringsområde som kan få positive effekter for hele regionen. Området kan tiltrekke seg nye næringsvirksomheter der det kan forventes et betydelig antall nye arbeidsplasser. Dette kan bidra til økt sysselsettingsgrad, økte skatteinntekter, og en generell vitalisering av denne delen av kommunen der det også er vedtatt en områderegulering for betydelig bolig- og næringsutbygging på Årum (områdereguleringen for Grefnes–Sundløkka), er startet opp planarbeid for nye næringsområder og nytt kaianlegg på Moum, og er startet opp planarbeid for en ny bru over Glomma.

### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Planforslaget vil medføre arealbeslag og forringe områder av verdi for naturmangfold, og påvirke nærliggende områder. Til sammen 12 av 33 vurderte delområder berøres i vesentlig grad, hvorav ett med svært alvorlig miljøskade, ett med betydelig miljøskade og tre med alvorlig miljøskade. Planforslaget vil medføre direkte arealbeslag av dyrka og dyrkbar mark, og påvirke mineralressurser. Videre vil planforslaget gi negative konsekvenser for forurensning (støy, luft og forurensning til vann og grunn) gjennom støy, støv og utslipp av overvann. Det er konkludert med at planforslaget åpner for tiltak som medfører store negative konsekvenser for temaene naturmangfold, kulturarv og naturressurser.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Vurdering**

I forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget har det kommet inn flere faglige råd og innsigelser fra regionale og statlige myndigheter. Flere faglige råd er tatt til følge, og innsigelsene er avklart gjennom dialog med Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen. Hovedgrepene i planen, og omfanget av utbyggingsområder og deponiområder, er ikke endret etter høring og offentlig ettersyn.

I planarbeidet er det gjennomført et omfattende utredningsarbeid innenfor forskjellige fagområder som grunnlag for konsekvensutredningen av de ulike temaene. Konsekvensutredningen er foretatt etter gjeldende metodikk da planarbeidet startet opp.

Etter kommunedirektørens vurdering er konsekvensene av tiltaket utredet så langt det er mulig i en områderegulering som legger til rette for næringsutvikling i et så langsiktig perspektiv. Det er foreslått avbøtende tiltak i forhold til de ulike utredningstemaene, og svart ut hvordan tiltakene er sikret i planforslaget.

Planforslaget legger til rette for et nytt kryss på riksvei 22 for etablering av en ny hovedadkomst til næringsområdet fra vest. Kommunal veimyndighet har bemerket at store deler av veisystemet rundt den nye kryssløsningen bør eies av fylkeskommunen eller være felles for beboerne i området. Fylkeskommunen mener store deler av veisystemet rundt kryssløsningen bør eies av kommunen. Beboerne ved Påskefjellet mener den nye adkomsten deres (med feltbenevnelse SKF16 i plankartet) bør være kommunal slik eksisterende adkomst er i dag. Planforslaget ikke tar stilling til kommunalt eller fylkeskommunalt eierskap. Imidlertid avklarer planforslaget at veisystemet rundt den nye adkomsten og kryssløsningen skal ha offentlig eieform, og at den nye veitraséen til boligene ved Påskefjellet ikke skal være offentlig. Kommunen overtar kun veianlegg som har en åpenbar funksjon for allmennheten.

Tiltakets påvirkning på opplevelsen av landskapsbildet og konsekvensene for tilgrensende kulturmiljøer har hatt særskilt fokus i utredningsarbeidet. Bestemmelser om senkning av terreng, maksimal kotehøyde for ny bebyggelse, farge og materialbruk på fasader, og bevaring og reetablering av skjermende vegetasjon, er noen av plangrepene som er tatt for å søke å begrense negativ påvirkning på omgivelsene. Etter høring og offentlig ettersyn er i tillegg bestemmelsen som omhandler midlertidige bygge- og anleggsområder innskjerpet slik at det nå er eksplisitt uttrykt at man skal benytte minst mulig arealer til dette, og at underliggende arealformål her skal vektlegges ved gjennomføring av tiltak.

I kommuneplanens arealdel er det nedfelt en forutsetning om at bebyggelse og anlegg i planområdet ikke må være synlig fra KULA-landskapet langs Oldtidsveien (KULA er forkortelse for «Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse»). I planarbeidet er dette fulgt opp gjennom 3D-modeller som viser påvirkningen av tiltaket på omkringliggende landskap sett fra ulike perspektiver, og gjennom ulike faser av utbyggingen. Det er innregulert særskilte tiltak for skjerming mot KULA-landskapet i sør gjennom vegeterte skjermingsvoller som skal etableres før bakenforliggende bebyggelse, og som er bestemmende for hvor høy denne bebyggelsen kan bli. Etter kommunedirektørens vurdering er tiltakets påvirkning på landskapsbildet utredet så langt det er mulig. Hvordan tiltaket til slutt vil påvirke opplevelsen av landskapsbildet vil man først erfare når området er ferdig bygd ut og skjermvegetasjonen i randsone har vokst til.

Gjennomføringen av tiltaket er vurdert som negativt for flere utredningstemaer. Samtidig legges det til rette for en ønsket samfunnsmessig utvikling. I slike saker vil det derfor ofte bli en vurdering av hvilke lokaliseringer som medfører færrest og minst omfattende negative konsekvenser, og i hvilken grad disse kan avbøtes. I fylkesplanen og kommuneplanens arealdel er dette området avklart og avsatt til regionalt næringsområde ut fra et helhetshensyn. Det følger av dette at de negative konsekvensene av andre lokaliseringer er vurdert som større.

Planområdet er svært omfattende, og utviklingen av området vil pågå over langt tid og gjennom skiftende markedsforhold. Fra forslagsstillers side har det derfor vært avgjørende at det utarbeides en fleksibel og robust plan, som er utformet slik at usikkerhetene rundt ukjente framtidige etableringer med ukjent arealbehov kan håndteres på en mest mulig effektiv måte, og at tidskritiske etableringer kan imøtekommes uten forutgående tidkrevende detaljreguleringsprosesser. Fra kommunens side er det viktig at planen gir tilstrekkelige rammer for å styre utviklingen av området. I planforslaget har man forsøkt å sikre disse perspektivene. Planforslaget har ikke krav til påfølgende detaljreguleringer, men det er gitt rammer og funksjonskrav som etter kommunedirektørens vurdering ivaretar kommunens styringsmuligheter samtidig som det er sikret nødvendig fleksibilitet.

Ved et slikt plangrep er det utfordrende å rydde alle usikkerhetsfaktorer av veien. I planforslaget er det lagt til grunn en forutsetning om at anleggsfasen vil pågå i 25 år.



Området er svært stort og utbyggingstakten vil være avhengig av markedsforholdene over lang tid. Anleggsfasens lengde er derfor en faktor som det er umulig å forutsi med sikkerhet. Anleggsfasen kan bli lengre eller kortere enn 25 år.

Arealene av de planlagte utbyggingsfeltene gir, sammen med maksimal tillatt uttaksdybde innenfor hvert delfelt, rammene for hvor mye masser som maksimalt kan tas ut innenfor planområdet. Tilretteleggingen for ny bygningsmasse, og dermed omfanget av masseuttaket, vil imidlertid avhenge av hvilke typer virksomheter som skal etablere seg i området. Dette er i begrenset grad kjent på nåværende tidspunkt. Virksomheter som ikke krever stor bygningshøyde, og dermed ikke uttak av masser ned mot maksimal tillatt uttaksdybde, vil redusere massoverskuddet. Av de første bedriftene som er interessert i å etablere seg i området er det, ifølge Viken Park AS, ingen som vil utnytte maksimal tillatt bygningshøyde.

De undersøkelsene som er foretatt av berggrunnen viser kvaliteter som tilsier at massene som vil bli produsert i området i stor grad kan anvendes til ulike kommersielle formål, og til intern bruk ved opparbeidelsen av området. Kommunedirektøren støtter seg her på den fagutredningen som er foretatt (fagrapport A6.1 – Tekniske analyser av fjell). Uten svært detaljerte undersøkelser er det imidlertid ikke mulig å si med sikkerhet hvilke volumer de ulike berggrunns-kvalitetene vil utgjøre. Det er heller ikke mulig å fastslå med sikkerhet i hvilken grad etterspørselen etter ulike kvaliteter over tid, lokalt, regionalt eller internasjonalt, vil utvikle seg og dermed påvirke muligheten for omsetning av massene. Dersom omsetningen av stein går saktere enn antatt, vil deponienes størrelse kunne påvirke utviklingstakten på Viken Park og hvilke bygningshøyder som vil kunne realiseres. Fagrapportene A6 og A6.3 belyser anvendelsesområder, og behovet for mineralressurser med utgangspunkt i årlig offentlig mineralstatestikk. De nevnte rapportene følger ikke saken som vedlegg, men er tilgjengelig via lenken ovenfor under avsnittet «Andre saksdokumenter - ikke vedlagt». Etter høring og offentlig ettersyn er det innarbeidet bestemmelser som stiller krav om ytterligere geofaglige kartlegginger og utredninger ved prosjektering, herunder krav til prosedyrer for prøvetaking av uraninnhold/radon.

Samråd og medvirkning i planprosesser er nedfelt som et viktig prinsipp i plan- og bygningsloven. Høring og offentlig ettersyn av et planforslag skal avdekke synspunkter og meninger, og gi alle berørte anledning til å uttale seg slik at den endelige planen både ivaretar det aktuelle utbyggingsbehovet, og så langt mulig hensyntar de berørte. Når det gjelder næringsområdet Viken Park på Tofteberg har det vært flere planprosesser der medvirkning har vært mulig. Området er innarbeidet i fylkesplanen «Østfold mot 2050» som ble vedtatt i 2018, og i kommuneplanens arealdel, både for perioden 2020-2032 og for perioden 2023-2035. I alle disse planprosessene har det vært gjennomført høring og offentlig ettersyn, og samråd- og medvirkningsprosesser der det har vært mulig å gi innspill til dette utbyggingsområdet. I arbeidet med områdereguleringen er det gjennomført høring og offentlig ettersyn i flere sammenhenger, og ytterligere samråd og medvirkning i forbindelse med ulike faser i planarbeidet. I noen av høringsuttalelsene er det påpekt at medvirkningsprosessene har vært utilstrekkelige, og det kan alltid hevdes at det burde vært gjort mer når det gjelder samråd og medvirkning i planprosesser. I arbeidet med dette planforslaget mener kommunedirektøren at mulighetene for samråd og medvirkning har vært ivaretatt, og at plan- og bygningslovens prosessregler er fulgt.

### Konklusjon

Gjennom områdereguleringen har man vurdert hele dette omfattende framtidige næringsområdet i sammenheng. Reguleringsplanen vil gi en planberedskap for framtidige næringsetableringer som ikke oppnås ved detaljregulering for enkeltvirksomheter etter hvert som de ønsker å etablere seg. Ved et slikt plangrep er det utfordrende å rydde alle usikkerhetsfaktorer av veien, men de rammene og funksjonskravene som er nedfelt i planforslaget vurderes å ivareta styringsmulighetene på en tilstrekkelig måte.

Det forventes at etablering av et nytt regionalt næringsområde vil medføre både positive og negative konsekvenser for miljø og samfunn. De positive konsekvensene er først og fremst knyttet til næringsliv og sysselsetting, mens de negative konsekvensene er knyttet til konsekvenser som opplevelsen av landskapsbildet, naturmangfold, friluftsliv, kulturarv og naturressurser. Det er konkludert med at planforslaget åpner for tiltak som medfører store negative konsekvenser for temaene naturmangfold, kulturarv og naturressurser.

Planforslaget har vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn, og innkomne faglige råd og merknader er hensyntatt på flere punkter. Det er således foretatt en rekke endringer i plandokumentene. De endringene som er foretatt er en oppfølging av høringsuttalelsene og innsigelsene, og anses ikke å være så vesentlige at det har vært nødvendig med et fullstendig nytt offentlig ettersyn. Hovedgrepene i planen, og omfanget av utbyggingsområder og deponiområder, er ikke endret etter høring og offentlig ettersyn.

Innsigelsene som ble fremmet mot planforslaget fra Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen er frafalt, og det foreligger dermed ingen formelle innsigelser mot planforslaget.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at det er redegjort for konsekvensene av tiltaket på en tydelig måte, og så langt det er mulig på dette stadiet i utviklingen av dette næringsområdet. Både negative og positive konsekvenser er belyst, og det er foreslått avbøtende tiltak i tråd med anbefalingene.

Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp de rammene og føringene som er gitt i fylkesplanen, kommuneplanens arealdel, planprogrammet, og gjennom andre politiske vedtak som er fattet om dette planarbeidet.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes.