

Arkivsak-dok. 23/46811-2
Saksbehandler Emilie Agnes Marie Cosson-Eide

Saksgang
Formannskapet 2023 - 2027

Møtedato
15.02.2024

Sak nr.
20/24

Høringsuttalelse - Områderegulering for Viken Park, Fredrikstad kommune

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Thomas Engh, Sten Erik Haraldsen Knive, Maylinn Cecilie Dramstad, Lars Holmen

Kommunedirektørens innstilling:

Saksframlegget oversendes Fredrikstad kommune som Sarpsborg kommunes høringsuttalelse til områdereguleringsplan for Viken Park.

Vedlegg:

1. Kunngjøring på Fredrikstad kommunes nettside:
<https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/politikk-og-demokrati/planer/reguleringsplaner/reguleringsplaner/forslag-til-omraderegulering-for-viken-park.-horing-og-offentlig-ettersyn/>

Sammendrag:

Fredrikstad kommune har sendt på høring forslag til områdereguleringsplan for Viken Park. Frist for høringsuttalelse er 26.02.2024.

Området for Viken Park ligger på Tofteberg i Fredrikstad kommune, sør for rv. 22. Planområdet er på totalt ca. 1800 daa, hvorav utbyggingsfeltene utgjør 728 daa. I tillegg kommer områder for masseinntak og -bearbeiding på 285 daa, som etter avslutning av masseinntak skal bearbeides som vegetasjonsskjermer. Øvrige arealer innenfor planområdet avsettes til grønstruktur, jordbruk og samferdselsanlegg.

Viken Park er definert som regionalt næringsområde for plasskrevende virksomheter i fylkesplanen. Sarpsborg kommune har deltatt i en prosjektgruppe i arbeidet med områdereguleringsplanen.

Kommunedirektøren mener utviklingen av et stort, nytt næringsområde mellom Sarpsborg og Fredrikstad, langs riksvei 22, vil kunne gi flere arbeidsplasser til regionen. Dette vil være positivt for Sarpsborg.

Området ligger i nærheten av E6, Borg havn (eksisterende havn på Øra og ny dypvannskai på Moum) og jernbaneterminal på Valle når ny Glommakryssing mellom Torp og Valle står

klar. Kommunedirektøren mener forholdene ligger godt til rette for at godstransporten løses på en klimavennlig måte på vann og bane, noe som er positivt for regionen.

Kommunedirektøren mener Fredrikstad kommune bør vurdere følgende justeringer:

- Sette krav om detaljregulering for forskningssenter/-park, dersom det er aktuelt innenfor området.
- Redusere totalt omfang tjenesteyting fra 5000 til 3000 m². Det bør tydeliggjøres at bevertning inngår i dette. Dette for å ivareta mål om at arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i sentrale områder.
- Beskrive betydningen av næringsområdet for rv. 22 gjennom Sarpsborg.
- Innlemme energibruk i driftsfasen som et tema i miljøoppfølgingsplanen (ikke bare energibruk i anleggsfasen).
- Ta inn et krav om at miljøoppfølgingsplanen skal sendes til Sarpsborg kommune for uttalelse.

I tillegg forventer kommunedirektøren at Fredrikstad kommune sikrer at det utarbeides gode innsatsplaner for bygningsmassen i Viken Park, som skal være tilgjengelige både på området og inne i felles operasjonshåndteringsverktøy for brannvesen.

Utredning:

Fredrikstad kommune har sendt på høring forslag til områderegeringsplan for Viken Park. Frist for høringsuttalelse er 26.02.2024.

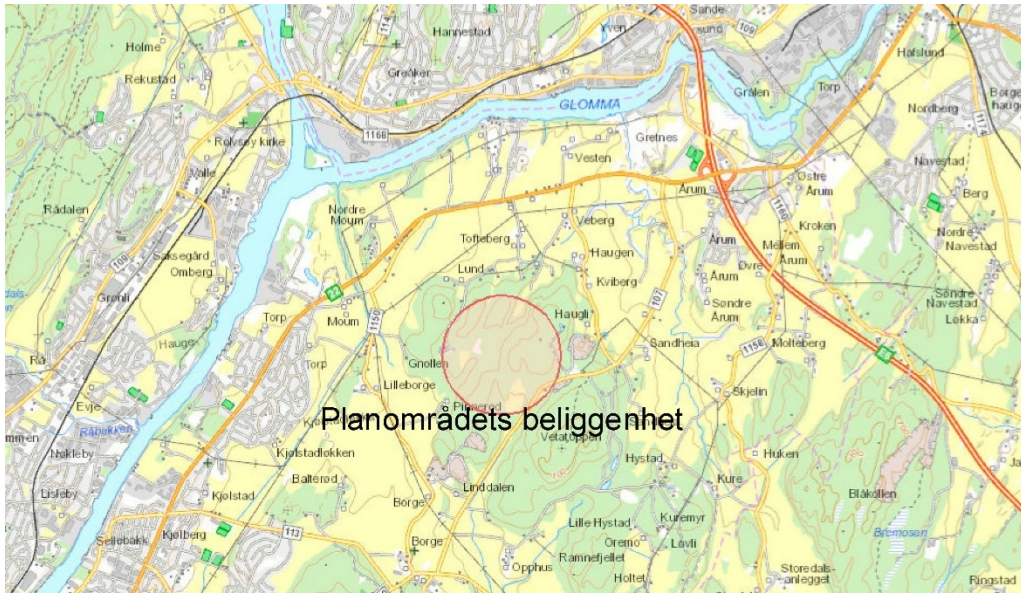
Hensikt med planen og planprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet i 2020. Formannskapet i Sarpsborg kommune vedtok en høringsuttalelse 18.02.2021 (nærmere omtalt under).

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av et regionalt næringsområde som kan ivareta regionens behov for arealer til større næringsvirksomheter (industri, lager og logistikk), og samtidig sikre verneverdiene i området i størst mulig grad. Viken Park/Tofteberg er definert som framtidig regionalt næringsområde for plasskrevende virksomheter i fylkesplanen Østfold mot 2050. Området er avsatt til kombinert formål næringsbebyggelse, masseuttak og deponi i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune.

Planområdet er på ca. 1800 daa, hvorav arealer for utbygging omfatter ca. 728 daa. I tillegg kommer områder for masseuttak og -bearbeiding på 285 daa, som etter avslutning av masseuttak skal bearbeides som vegetasjonsskjermer, samt arealer til grønnstruktur, jordbruk og samferdselsanlegg.

Området ligger øst for Glomma, sør for rv. 22, ca. 5 km i luftlinje fra Sarpsborg sentrum og ca. 8 km fra Fredrikstad sentrum. Området består i dag i hovedsak av skog, men også noen jordbruksarealer.



Sarpsborg kommune har fått områdereguleringsplanen for Viken park på høring slik at kommunen skal kunne uttale seg som nabokommune. Sarpsborg kommune har også myndighet til å fremme innsigelse til en plan i en nabokommune. Innsigelser kan brukes «i spørsmål som er av vesentlig betydning for kommunens innbyggere, for næringslivet eller natur- eller kulturmiljøet i kommunen, eller for kommunens egen virksomhet eller planlegging» jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Som regionalt næringsområde skal Viken Park dekke behovet for arealer til plasskrevende næringer i Sarpsborg og Fredrikstad kommuner, og dette i lang tid framover. Utviklingen av området berører næringslivet og planlegging i Sarpsborg kommune direkte. Fylkesplanen har lagt til grunn at næringsfunksjonene som skal tillates innenfor regionale næringsområder, avklares gjennom felles regional næringsstrategi. En slik næringsstrategi har ikke Sarpsborg og Fredrikstad. Ved oppstart av planarbeidet ba formannskapet i Sarpsborg kommune om å bli direkte involvert i planarbeidet, herunder å definere funksjonsinndeling for området¹.

Kommunedirektøren mener henstillingen om direkte involvering i drøftinger underveis i planarbeidet er ivarettatt på en god måte av Fredrikstad kommune. Sarpsborg kommune har vært med i en kommunal prosjektgruppe og deltatt i drøftinger på enkelte temaer. Det er imidlertid først nå Sarpsborg kommune har fått dokumentene til gjennomgang og har mulighet til å komme med en samlet uttalelse.

Planen er en områderegulering, men det legges ikke opp til videre detaljregulering. Planen gir utbyggingshjemmel. Det er ventet at det kan ta opptil 25 år å bygge ut hele området. Kommunedirektøren mener det er utfordrende at utviklingen av et så stort område ikke detaljreguleres. Nasjonale og regionale føringer kan endre seg mye i løpet av 25 år, og regulering er et virkemiddel for å sikre bred involvering når et område skal planlegges utbygd. Samtidig ser kommunedirektøren at det er hensiktsmessig med fleksibilitet i utviklingen av et så stort område, da man ikke vet på forhånd hvilke konkrete virksomheter som kommer til å lokalisere seg innenfor næringsområdet.

Næringsfunksjoner

Kommunedirektøren mener utviklingen av et stort, nytt næringsområde mellom Sarpsborg og Fredrikstad, i nær avstand til rv. 22, vil kunne gi flere arbeidsplasser i regionen. Dette vil være positivt for både Sarpsborg og Fredrikstad.

¹ Formannskapet i Sarpsborg kommune, møte 18.02.2021, sak 16/21. [Saksframlegg](#) og [saksprotokoll](#).

Innenfor utbyggingsfeltene i planen tillates det en kombinasjon av råstoffutvinning, næringsbebyggelse, energianlegg, fjernvarmeanlegg, renovasjonsanlegg, telekommunikasjonsanlegg og offentlig eller privat tjenesteyting.

Rene kontorvirksomheter, hotell/overnatting, messehall og konferansesenter tillates ikke². I veileder til kartforskriften er forskningssenter/-park nevnt som er underformål til næringsbebyggelse. Forskningssenter/-park er arbeidsplass- og besøksintensivt. Dersom en slik funksjon er tett knyttet til miljøene i næringsområdet, og ikke er aktuell noen andre steder i regionen enn akkurat i dette området, mener kommunedirektøren at det er hensiktsmessig at planen åpner for det. Samtidig mener kommunedirektøren at Fredrikstad kommune bør vurdere om forskningssenter/-park bør utløse krav om detaljregulering.

Tjenesteyting er tillatt innenfor området, men med en begrensning på maks. 5000 m² BRA. Hensikten er å kun tillate virksomheter som vil betjene andre virksomheter i planområdet. Dette fordi tjenesteyting er arbeidsplass- og besøksintensivt, og bør plasseres i sentrum eller i sentrale områder. I praksis er det ikke mulig å sikre at det kun er virksomheter som skal betjene andre i planområdet, som får lokalisere seg i området. Så lenge virksomheten driver med tjenesteyting, har ikke kommunen hjemmel til å stoppe lokalisering der. Det er opp til grunneier å velge hvilke virksomheter som får kjøpe eller leie arealer og bygg. Kommunedirektøren mener derfor det er viktig at planen har en begrensning på omfang tjenesteyting som tillates i området. Kommunedirektøren mener 5000 m² BRA er for mye, og mener Fredrikstad kommune bør vurdere å kun åpne for maks. 3000 m² BRA tjenesteyting innenfor området. Bevertning er et underformål til både tjenesteyting og næringsbebyggelse. Kommunedirektøren mener det bør vurderes å tydeliggjøre at det totale omfanget tjenesteyting omfatter bevertning.

Ved oppstart ble det varslet at områdereguleringen omfattet blant annet datasenter. Datasenter er en type virksomhet som inngår i formålet «Næringsbebyggelse». Det betyr at planforslaget åpner for etablering av datasenter.

Planbeskrivelsen opplyser at Østfold Avfallssortering IKS og Battericelleprodusenten HREINN er to virksomheter som ønsker å etablere seg innenfor planområdet. En reguleringsplan regulerer arealbruken, ikke konkrete virksomheter. Reguleringsplanen er utformet på en slik måte at disse virksomhetene vil kunne tillates i dette området. Sirkulær økonomi er beskrevet i konsekvensutredningen som et satsingsområde for Viken Park. Dette er ikke gjengitt i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren mener det vil være positivt for hele regionen at Viken Park utvikles med en tydelig profil innen sirkulær økonomi eller i en industriell symbiose med virksomheter innen sirkulær økonomi. Det er viktig at arealene ikke brukes av aktører som ikke passer inn i denne satsingen, eller som er mindre arealkrevende og kan innpasses i andre næringsområder. Planforslaget åpner for noen få, større utbyggingsfelt. Det er ikke regulert mindre delfelt eller tomter. Kommunedirektøren mener dette er positivt da dette gir fleksibilitet for videre utvikling. Samtidig sikrer ikke dette at arealene brukes opp av mindre arealkrevende virksomheter som ikke driver innen sirkulær økonomi eller er i industriell symbiose med disse. Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å fastsette i reguleringsplan hvilke bransjer som tillates innenfor et område. Det er arealformålene i reguleringsplanen som er førende for arealbruken. Grunneier står fritt til å velge hvem de selger eller leier bort arealer eller bygg til. Kommunedirektøren oppfordrer til at utviklingen av området følger ambisjonene om en tydelig profil innen sirkulær økonomi og industriell symbiose.

Høyder, utnyttelse, landskap

² Jf. bestemmelse §4.1.3.1 bokstav b.

Området sør og vest for planområdet inngår i et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA-område Oldtidsveien-Skjebergsetta). Landskapsområdet strekker seg fra Begby i vest til Sandbakken i øst, og helt til Skjebergkilen i sør.

Det er tillatt bygg på opptil 48 m på deler av området. Dette er høyden opp til toppen av bebyggelsen utenom eventuelle piper, som vil komme i tillegg. Det er lagt opp til at byggene skal senkes i terrenget for å unngå for store fjernvirkninger. Det er også tatt inn vegetasjonsskjermer som er med på å begrense fjernvirkninger. Illustrasjoner i planforslaget viser at byggene vil være synlige. Utnyttelsesgraden for utbyggingsområdene er mellom 66 og 80 %-BYA. Kommunedirektøren anser at høyder og utnyttelsesgrad i planforslaget legger opp til en høy utnyttelse av arealene. Dette mener kommunedirektøren er riktig for å begrense framtidige behov for ytterligere arealinngrep i regionen.

Øst og vest i planområdet er det åpnet for områder for masseinntak på totalt ca. 285 daa. I disse områdene tillates det mottak, mellomlagring og bearbeiding av masser. Etter avslutning av masseinntak skal områdene opparbeides som vegetasjonsskjerm.

Trafikk

Området ligger i nærheten av E6, Borg havn (eksisterende havn på Øra og ny dypvannskai på Moum) og jernbaneterminal på Valle når ny Glommakryssing mellom Torp og Valle står klar. Kommunedirektøren mener forholdene ligger godt til rette for at godstransporten løses på en klimavennlig måte på vann og bane, noe som er positivt. Kommunedirektøren kan ikke se at plandokumentene viser hvor mye økt nyttetransport som er forventet på rv. 22 gjennom Sarpsborg mot Indre Østfold. Kommunedirektøren savner en beskrivelse av betydningen av næringsområdet for rv. 22 gjennom Sarpsborg.

Viken Park vil ha to adkomster: mot rv. 22 fra nordvest og mot Vardeveien fra øst. Planforslaget innebærer at det skal anlegges et 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 areal til framtidige bussholdeplasser. Det er krav om sykkelparkeringsplasser, og at gang- og sykkelveier internt på området skal være adskilt fra kjøre- og manøvreringsareal. Det er tatt inn rekkefølgekrav som sikrer blant annet at T-kryss, kollektivholdeplasser, og gang- og sykkelvei opparbeides. Kommunedirektøren mener at reguleringsplanen er utformet slik at det vil være mulig å sykle eller ta bussen til området.

Samfunnssikkerhet

Viken Park ligger i luftlinje 5 km fra Sarpsborg sentrum. Brannvesenet i Sarpsborg kommune er lokalisert nærmere området enn brannvesenet i Fredrikstad kommune. Ved brann eller andre alvorlige hendelser i planområdet vil brannvesenet i Sarpsborg i de fleste tilfellene rykke ut. Ivaretagelse av samfunnssikkerhet i planen og videre i anleggsfasen og etter utbygging, vil derfor berøre Sarpsborg kommunes virksomhet direkte.

Kommunedirektøren forutsetter at hele området tilrettelegges med hensyn på å ivareta brannvesenets innsatsmuligheter. Dette gjelder både fremkommelighet og adkomst for utrykningskjøretøy, samt slokkevannforsyning. Videre prosjektering må ivareta krav til vannmengde/ trykk, samt antall og plassering av brannkummer/ hydranter. Kommunedirektøren forutsetter at det ikke vil bli gitt noen dispensasjoner angående slokkevann/ sprinkler i området.

Kommunedirektøren forventer også at det utarbeides gode innsatsplaner for bygningsmassen i Viken Park. Det forventes at Fredrikstad kommune ved brannvesenet følger opp dette. Disse innsatsplanene skal være tilgjengelig både på området, og legges inn i felles operasjonshåndteringsverktøy for brannvesen (LOCUS). Kommunedirektøren mener

dette området vil være naturlig å inkludere i Felles ROS-analyse, brann og ulykker, Nedre Glomma-regionen.

Det er gjennomført grunnundersøkelser og en geoteknisk vurdering av områdestabilitet. Det er ikke funnet kvikkleire eller masser med sprøbruddmateriale. Det konkluderes med at det ikke er fare for områdeskred i området.

Naturmangfold, friluftsliv, naturressurser, klima og kulturminner

Det er gjort en kartlegging av naturtyper og naturverdier som del av planarbeidet. Det er også gjort en vurdering av soppfloraen og vilt i området. Flere av områdene som er av verdi for naturmangfold vil berøres i vesentlig grad. Utbyggingen vil også påvirke nærliggende områder. Det står i planbeskrivelsen at planforslaget vil ha stor negativ konsekvens for naturmangfold.

Når det gjelder friluftsliv viser planbeskrivelsen til at planen samlet sett vil ha middels negativ konsekvens. Planen sikrer to grønnkorridorer i en nordøst-sørvest-retning. Utbyggingen av området vil imidlertid redusere opplevelseskvaliteten i og nær området.

Planen åpner for nedbygging av 110 daa fulldyrka jord og 148 daa dyrkbar jord. Det er vurdert at planen vil ha stor negativ konsekvens når det gjelder naturressurser.

Nedbygging av et stort område med skog og jordbruksarealer bidrar til betydelige utslipp av klimagasser samt redusert fremtidig karbonopptak. Kommunedirektøren kan ikke se at det er gjort beregninger av klimagassutslipp, og mener dette bør gjøres og synliggjøres.

Når det gjelder kulturminner er det vurdert i konsekvensutredningen at utbyggingen vil ha stor negativ konsekvens.

Formålsparagrafen viser til at planen har store miljøambisjoner. Det står blant annet at «området skal utvikles med klima- og miljøvennlige og fremtidsrettede bygg, transportløsninger, uteområder og energiløsninger». Kommunedirektøren mener det er positivt at Fredrikstad kommune har store miljøambisjoner. Kommunedirektøren kan ikke se at reguleringsplanen sikrer at utviklingen faktisk vil skje i tråd med disse ambisjonene. Planen åpner eksempelvis for at tak og fasader kan benyttes til energiproduksjon/-lagring, men dette er ikke satt som et krav. Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for planområdet før det kan bebygges. Miljøoppfølgingsplanen skal bl.a. redegjøre for støy, rystelser, utslipp til luft, vann og grunn, naturmiljø, massehåndtering, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase. Energibruk i driftsfasen er ikke omtalt som et tema i miljøoppfølgingsplanen. Kommunedirektøren mener Fredrikstad kommune bør vurdere å innlemme energibruk i driftsfasen som et tema i miljøoppfølgingsplanen, samt ta inn et krav om at miljøoppfølgingsplanen skal sendes til Sarpsborg kommune for uttalelse.

Oppsummering

Kommunedirektøren mener Fredrikstad kommune bør vurdere følgende:

- Sette krav om detaljregulering for forskningssenter/-park, dersom det er aktuelt innenfor området.
- Redusere totalt omfang tjenesteyting fra 5000 til 3000 m². Det bør tydeliggjøres at bevertning inngår i dette. Dette for å ivareta mål om at arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i sentrale områder.
- Beskrive betydningen av næringsområdet for rv. 22 gjennom Sarpsborg.
- Innlemme energibruk i driftsfasen som et tema i miljøoppfølgingsplanen (ikke bare energibruk i anleggsfasen).
- Ta inn et krav om at miljøoppfølgingsplanen skal sendes til Sarpsborg kommune for uttalelse.

I tillegg forventer kommunedirektøren at Fredrikstad kommune sikrer at det utarbeides gode innsatsplaner for bygningsmassen i Viken Park, som skal være tilgjengelige både på området og inne i felles operasjonshåndteringsverktøy for brannvesen (LOCUS).

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Saken får ingen direkte konsekvenser for Sarpsborg kommunes økonomi.

Et regionalt næringsområde slik det legges til rette for i Viken Park vil imidlertid kunne være positivt for næringsutviklingen i regionen og gi flere arbeidsplasser i regionen.

Ringvirkningene vil kunne være positive for Sarpsborgsamfunnet og Sarpsborg kommune.

Miljø:

Planbeskrivelsen viser at det er forventet at utbygging vil gi negative konsekvenser lokalt for naturmangfold og forurensning (støy, luft, forurensning til vann og grunn).

Det skal anlegges en gang- og sykkelvei som kobler hovedsykkelruta langs rv. 22 med det nye næringsområdet. Det skal opparbeides bussholdeplasser. Det er krav om sykkelparkeringsplasser, og at gang- og sykkelveier internt på området skal være adskilt fra kjøre- og manøvreringsareal. Planen sikrer at rene kontorvirksomheter ikke tillates innenfor området, og det er et maksimumstak for totalt omfang tjenesteyting. Samlet sett mener kommunedirektøren at planen ivaretar mål om at flere i regionen skal gå, sykle eller ta bussen.

Folkehelse:

Kommunedirektøren mener flere arbeidsplasser i regionen kan bidra til bedre folkehelse.

Planen sikrer at det er lagt til rette for å ta buss eller sykle til området, noe som gir mulighet til å velge en aktiv transportform til og fra jobben.

Økt trafikk vil gi mer støy og luftforurensning. Dersom godstransporten benytter seg av ny dypvannskai på Moum og jernbaneterminale på Valle via ny bro over Glomma i Fredrikstad, vil dette begrense negative konsekvenser i Sarpsborg.