

Til offentlige myndigheter, berørte organisasjoner og naboer

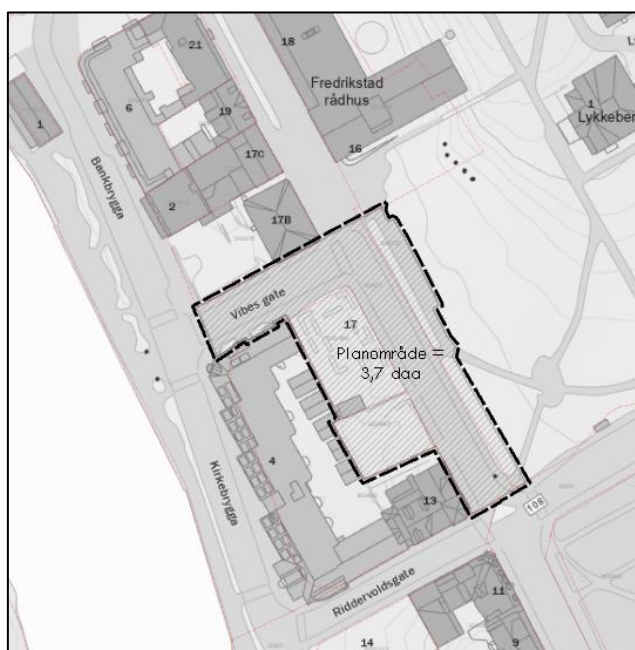
01.10.2026

Detaljregulering for Nygaardsgata 15-17, gnr./bnr. 300/867 og 869 Arealplan-ID 31071243

Varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale

På vegne av forslagstiller Infraheim Eldre AS varsles det iht. plan- og bygningslovens §§12-8 og 17-6 om oppstart av arbeid med detaljregulering med tilhørende forhandlinger om utbyggingsavtale for Nygaardsgata 15-17 med gnr./bnr. 300/867 og 869 i Fredrikstad kommune. Plankonsulent er Mad arkitekter.

Planområdet ligger i sørlig ende av gågata i Fredrikstad sentrum, ved siden av blant annet Lykkebergparken, tidligere Norges Bank-bygget og Fredrikstad rådhus. Planområdet omfatter i hovedsak gnr./bnr. 300/867 og 869. For å vurdere tilkomst fra fylkesvei og grensesnittet til tilgrensende park er deler av gnr./bnr. 300/27 og 730 også inkludert i planavgrensningen. Til sammen dekker planområdet et areal på 3,7 dekar.



Forslag til planavgrensning.

Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utviklingen av sentrumsnære boliger, fortrinnsvis omsorgsboliger eller boliger for eldre, med utadrettet virksomhet i første etasje. Planområdet ligger innenfor et areal som i gjeldende kommuneplans arealdel (KPA) er avsatt til sentrumsformål. Gjeldende reguleringsplan tillater etablering av parkeringshus, forretning og kontor. I dette planarbeidet foreslås eiendommene regulert til sentrumsformål, som åpner for en blanding av bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

Prosjektet vil bidra til å fullføre kvartalsstrukturen og aktivisere denne delen av sentrum. Forslaget om å etablere omsorgsboliger på eiendommen vil også kunne bidra til å styrke kommunens helsetjenester og legge til rette for at eldre kan bo selvstendig lenger. Nærmere beskrivelse av planarbeidet og potensielle virkninger av planen finnes i vedlagt planinitiativ.

Konsekvenser av planen

Utenom en eksisterende trafobygning, er eiendommene i dag ubebygde. Det er gjennomført geotekniske vurderinger som viser at områdestabiliteten vurderes å være tilfredsstillende for prosjektet. Konsekvensene for andre planemaer vil utredes nærmere i det videre arbeidet, bl.a. nær- og fjernvirkning, solforhold, tilknytning til infrastruktur, trafikk og mobilitet, overvannshåndtering samt forhold til eksisterende naturmangfold og kulturmiljø.

Basert på tilgjengelig kunnskap har forslagsstiller vurdert at planarbeidet ikke vil medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planarbeidet utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter KU-forskriften, og det er heller ikke krav om å utarbeide planprogram.

Forhandlinger om utbyggingsavtale

Det varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom forslagsstiller og Fredrikstad kommune etter plan- og bygningsloven §17-4. Hovedtema i utbyggingsavtalen er økonomisk bidrag i forbindelse med etablering / oppgradering av offentlig park / byrom.

Dokumenter i saken

Alle dokumenter i saken finnes på kommunens nettsider under *Tjenester > Samfunn, planarbeid medvirkning > Høringer og kunngjøringer*.

Merknader til dette varselet kan rettes til

Mad arkitekter v/ Mufti Pradityo. Adresse: Nygaardsgata 37, 1607 Fredrikstad.
Tlf: 454 64 618, e-post: imp@mad.no.

Merknader sendes på kopi til postmottak@fredrikstad.kommune.no og bes merket med saksnummer 2026/7549. Høringsfristen er satt til 4 uker fra brevdato. Siste frist for å sende merknad til planen er **29. oktober 2026**. Dette varselet vil kunngjøres i *Fredrikstad Blad* den 01. oktober 2026. Alle innkomne merknader vil følge saken ved politisk behandling.

Med vennlig hilsen



Ibrahim Mufti Pradityo

Byplanlegger
Mad arkitekter

Vedlegg: Planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, endringsnotat med presisering av endringer fra vedtatt planinitiativ og planavgrensning i målestokk 1:1000.