



Planinitiativ for Nygaardsgata 15–17

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): Nygaardsgata 15–17	
Plantype:	
☐	Områdereguleringsplan
☒	Detaljreguleringsplan
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): Gnr. 300 / bnr. 867 og gnr. 300 / bnr. 869	
Plankonsulent og org.nr.: Mad arkitekter AS, org.nr.: 916 087 578	
Adresse: Nygaardsgata 15 og 17, 1606 Fredrikstad	
E-post: imp@mad.no	
Tlf: +47 454 64 618	
Forslagsstiller og org.nr.: Infraheim Eldre AS, org.nr.: 836063902	
Fakturaadresse: Parkveien 53 B, 0256 Oslo	

A. Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å endre arealformålet i deler av gjeldende reguleringsplan "Kirkebrygga" med PlanID 318. Arealformålet foreslås endret fra parkeringshus, forretning og kontor, til sentrumsformål. I tillegg vil det være aktuelt å regulere samferdselsarealer som fortau og gatetun, samt uteoppholdsarealer for bolig. Ved omregulering til sentrumsformål vil det tilrettelegges for etablering av sentrumsnære boliger, omsorgsboliger eller boliger for eldre. Sentrumsformål åpner opp for en miks av forretning, kontor, bolig og tjenesteyting. Dette bidrar til å styrke sentrum med et mangfoldig boligtilbud tilpasset ulike brukergrupper, og skape et levende, inkluderende og funksjonsblandet sentrumsområde.



Figur 1: Illustrasjon fra skisseprosjektet, utarbeidet av Mad arkitekter. Perspektivet er tatt fra rådhusplassen. Utforming av bebyggelsen er kun ment som en skisse, og bl.a. material- og fargevalg er ikke endelig fastsatt på dette stadiet.

Historiske flyfoto fra 1937 viser at det tidligere har stått en funkisgård i to etasjer på Nygaardsgata 17 (i hjørnet mot rådhuset og gamle Norges Bank), samt en eldre sveitervilla på Nygaardsgata 15 (mot Posthusgaarden). Se også Figur 2 og Figur 3 på neste side. Ellers har eiendommene vært ubebygde siden 2012 og oppleves som et "hull i by-veven". Formålet med planen er derfor å komplettere by-veven og fullføre kvartalsstrukturen.



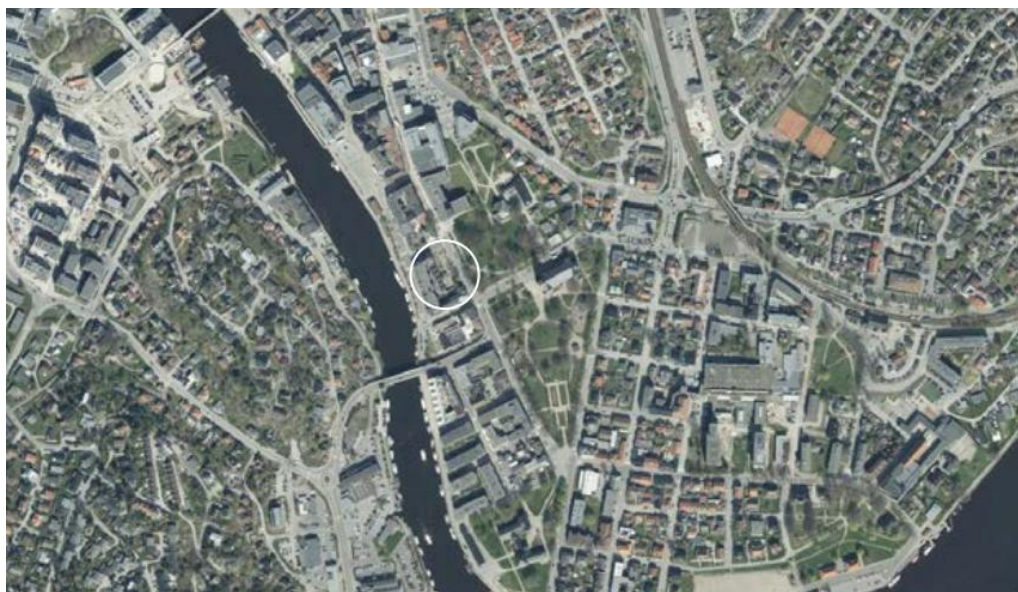
Figur 2: Historisk flyfoto tatt i 1937 (t.v.) og 2011 (t.h.).



Figur 3: Postkort med fotografi datert 1910, sett på Nygaardsgt. Lykkebergparken til høyre i bildet. Til venstre i bildet er to villaer i sveitserstil, Nygaardsgata 15 (mørk bygning) og 17A (hvit bygning). Nygaardsgata 15 ble revet en gang på 60-tallet, og tomten har vært ubebygd siden. Nygaardsgata 17A ble revet og senere erstattet med en forretningsgård, som i sin tur ble revet igjen en gang etter 2011. Foto: Otto G. Olsen / Fredrikstad museum.

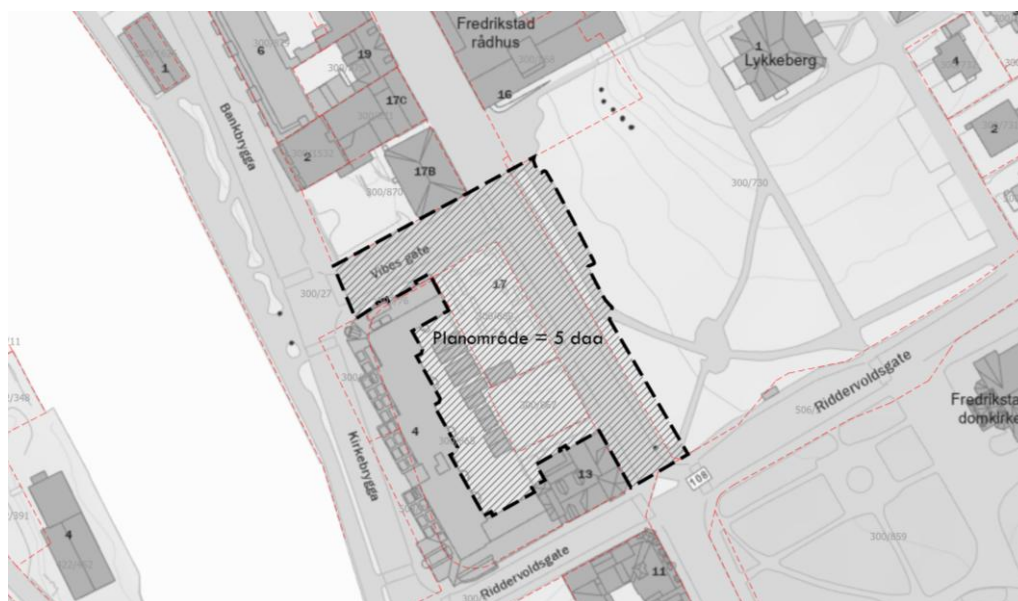
B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger i enden av gågata i Fredrikstad sentrum (se Figur 4), langs Kulturaksen og det som tidligere ble kalt "Kongeveien". Planområdet befinner seg i en historisk viktig kontekst. Hele nærområdet er oppført i NB! registeret til Riksantikvaren, som omfatter kulturmiljøer av nasjonal interesse. Flere av bygningene i nærområdet er listeført i Kulturminneplanen til Fredrikstad som arkitektur og landskap av nasjonal interesse. I tillegg grenser planområdet til Lykkebergparken, et sentralt byrom, som utgjør én av fem historiske parkanlegg i Fredrikstad.



Figur 4: Planområdets beliggenhet.

Størrelsen på planområdet er ca. 5 daa. Se Figur 5 for forslag til planavgrensning. I planavgrensningen er gårdsrommet til Kirkebrygga 2–4 samt deler av Nygaardsgata og Vibes gate inkludert for å sikre helhetlig utvikling av kvartalet og tilpasninger til omkringliggende offentlig byrom.



Figur 5: Forslag til planavgrensning for reguleringsplanen.

Nygaardsgata 17 består i dag av "Labyrinthagen", en midlertidig lommepark med flere plantekasser, samt en trafobygning, mens Nygaardsgata 15 brukes til overflateparkering. Begge eiendommene er i dag ubebygde. Mot vest avgrenses eiendommene av parkeringsgarasjen i Kirkebrygga 2–4, som i dag fremstår som en "mur" mot Nygaardsgata 15–17. Gårdsrommet ligger et nivå høyere, på dekket over parkeringsgarasjen. Gårdsrommet benyttes i hovedsak som logistikkareal for sameiet Kirkebrygga 2–4, med funksjoner som boder, renovasjon, samt adkomst til bebyggelsen. Slik gårdsrommet fremstår i dag, er det i liten grad tilrettelagt for opphold og rekreasjon, men det vurderes å ha et stort utviklingspotensial og er derfor inkludert i planområdet.

Til tross for planrådets sentrale beliggenhet, er det i dag relativt begrenset aktivitet i denne delen av sentrum. Resten av kvartalet består i hovedsak av boliger. En utbygging i kvartalet vil primært berøre beboerne i Kirkebrygga 2–4, som i dag har utsikt mot Lykkebergparken fra svalgangen og tilhørende rom. Komplettering av kvartalet vil ha konsekvenser for både utsikt og dagslysforhold for eksisterende beboere, selv ved en utbygging iht. gjeldende regulering. Bygningshøydene medfører imidlertid ingen forverring for dagslys sammenlignet med gjeldende regulering, da makshøyden i gjeldende reguleringskonvolutt legges til grunn for planlagt bebyggelse inn mot gårdsrom. Lokalt vil prosjektet påvirke bylandskapet og opplevelsen av gaterommet sett fra Lykkebergparken og rådhuset. Som en del av planarbeidet skal nær- og fjernvirkningen vurderes.

Utover planområdet vil planen kunne bidra til å øke tilbudet av omsorgsboliger i kommunen, og legge til rette for at eldre kan bo selvstendig lenger. Dette er i tråd med kommunens "Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040", som viser til at antallet innbyggere over 80 år og eldre i Fredrikstad forventes å dobles innen 2040. Dette er den viktigste drivkraften bak det økende behovet for omsorgsboliger og andre heldøgns tjenester. Når eldre flytter fra større boliger til mindre leiligheter, frigjøres samtidig boliger som er bedre egnet for større husholdninger og barnefamilier som krever mer boareal. På denne måten har prosjektet virkninger for kommunens boligreserve.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen legger opp til å komplettere eksisterende, delvis åpent, bykvartal. Det foreslås en bymessig kvartalsbebyggelse med utadrettede funksjoner i førsteetasje og boliger i øvrige etasjer. Skisseprosjektet viser et potensial for å utvikle inntil 45 boenheter i varierende størrelser, fra 38 til 80 m², med tilhørende fellesarealer og støttefunksjoner. I førsteetasje skal det etableres publikumsrettede tilbud, som kafé, treningsstudio eller lignende. Regulering til sentrumsformål åpner for flere ulike underformål. Endelig sammensetning av tillatte underformål og funksjoner i første etasje, evt. hva som ikke tillates, vurderes videre i planarbeidet. Forslag om boliger med utadrettet næring i førsteetasje vil være et naturlig supplement til eksisterende bebyggelse. Variasjon i boligtilbudet bidrar til å skape et inkluderende bomiljø, med beboere i ulike livsfaser. Offentlige og utadrettede aktiviteter i førsteetasje vil bidra til å skape aktivitet og liv i byrommet, samt gi en visuell og funksjonell kontakt mot Lykkebergparken. Prosjektet vil også bidra til å styrke koblingen mellom omkringingliggende byrom og gater. Planavgrensningen viser en mulighet til å vurdere en forlengelse av stendekket frem til krysset ved Riddervoldsgate, for å tydeliggjøre sammenhengen i gateforløpet.

Som en del av reguleringsprosessen må ny plassering eller erstatning av eksisterende trafo fra 1939 avklares, og det skal vurderes om ny trafo kan integreres i den nye bygningsmassen.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

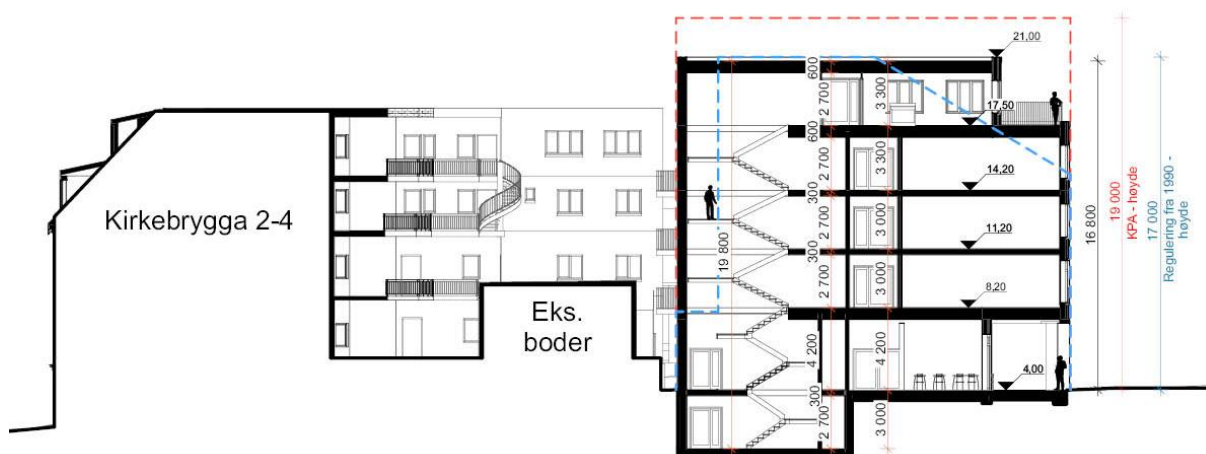
Planlagt tiltak fyller begge eiendommer helt inntil eiendomsgrensen. Bygningens fotavtrykk på bakken utgjør ca. 19,5 x 53,9 meter. Samlet utbyggingsareal inkl. arealer under bakken utgjør ca. 5.300 m² BRA.

Bygningen vil i hovedsak utformes med flatt tak, unntatt for den delen av bygningsmassen inntil Kirkebrygga 2–4 som utformes med skråtak for å samsvare med møne- og gesimshøydene til eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen er også avtrappet ned mot Posthusgaarden av samme hensyn.

Den foreslåtte bebyggelsen forholder seg til gjeldende regulering, med maksimal byggehøyde på 17,0 meter over omkringliggende gjennomsnittlig terreng, tilsvarende gesimshøyde på kote +21,0. I kommuneplanens arealdel tillates byggehøyder inntil 19 meter, dersom det i reguleringsplan stilles krav til utadrettet virksomhet med aktive fasader i førsteetasje.

Et nybygg tilsvarende tillatt byggehøyde i KPA vil overstige rådhusets gesimshøyde. Samtidig vurderes det at rådhuset, som arkitektonisk og institusjonelt symboltunget bygg, bør forbli det høyeste bygget i byrommet. Planen har bevisst ikke utfordret dette, og viser derfor et bygg som er én etasje lavere enn tillatt byggehøyde i KPA.

Prosjektet består av fire etasjer i tillegg til en tilbaketrukket toppetasje, totalt fem etasjer. Det legges opp til takterrasser på deler av takflaten, med utgang fra fjerde og femte etasje. Brutto etasjehøyde i førsteetasje målt fra OKFG (overkant ferdig gulv) er 4,2 meter, i tråd med kommuneplanens arealdel.



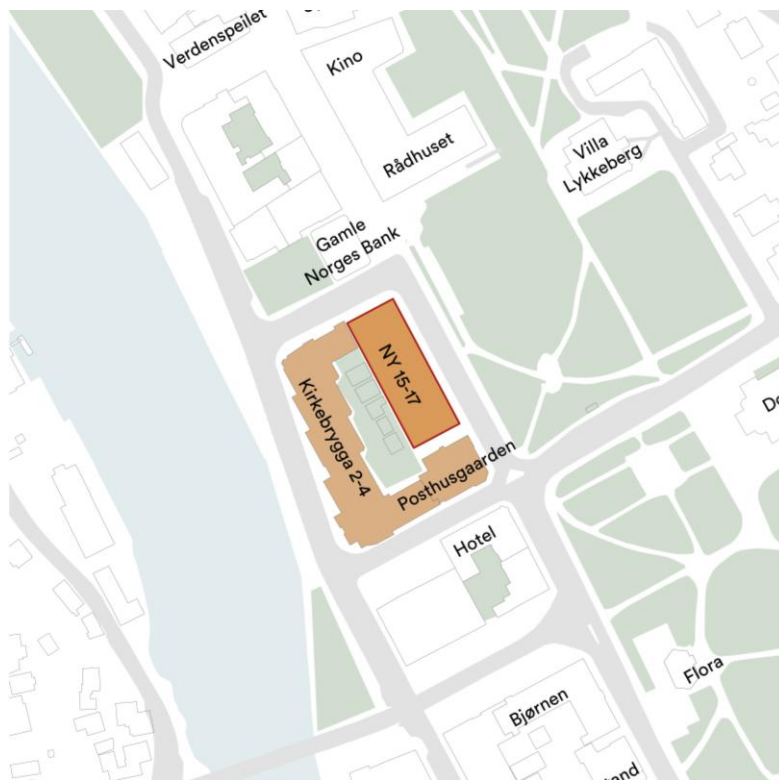
Figur 6: Tverrsnitt, original skala 1:200. Oversikt over brutto etasjehøyder i prosjektet samt gjeldende reguleringshøyder i kvartalet.

E. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Under følger en kort beskrivelse av prosjektet for hvert av temapunktene i planinitiativ-malen.

E.1 Plangrep

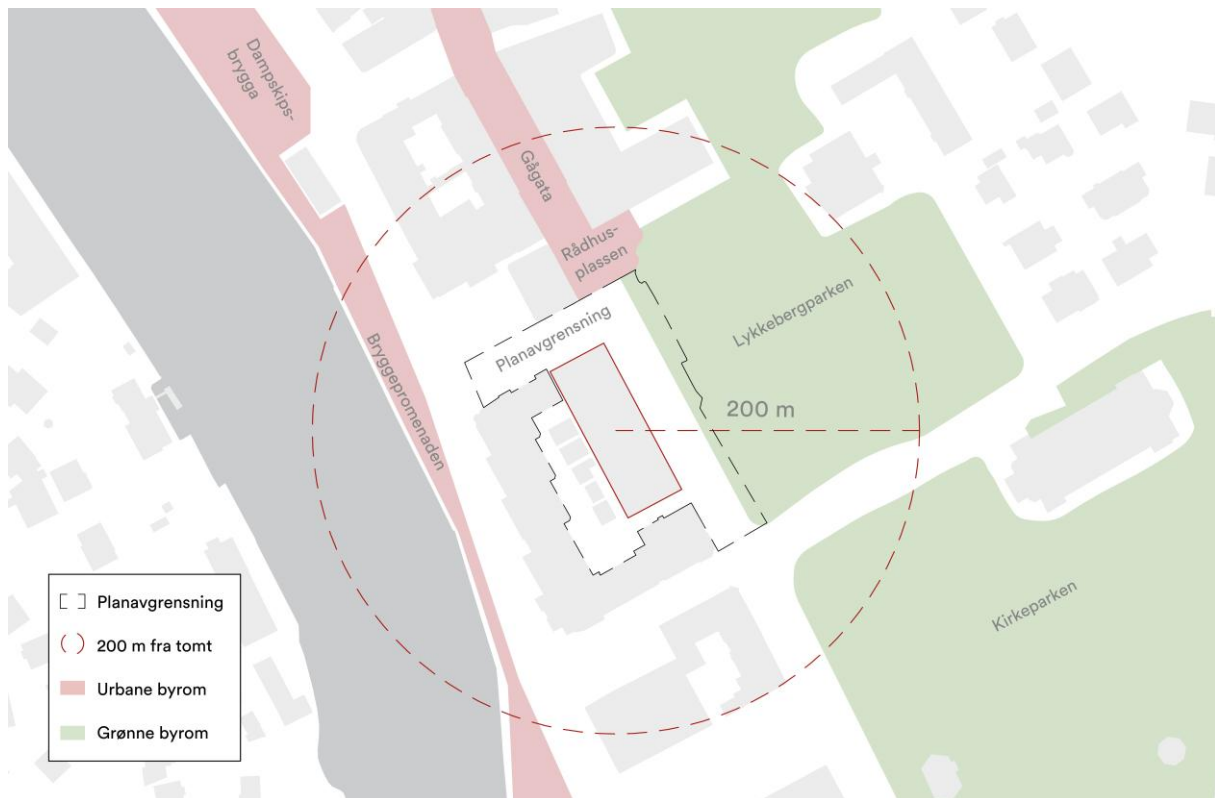
I dag fremstår tomtene som et "hull i by-veven". Ved å tilføre et nytt bygningsvolum tettes "hullet" og kvartalet fullføres slik det har vært tenkt. Det bidrar til å opprettholde byggelinjen mot Nygaardsgata, som historisk har hatt bebyggelse langs dette viktige gateløpet.



Figur 7: Plangrepet har som intensjon å komplettere kvartalet.

E.2 Uterom og uteoppholdsareal

Planområdet ligger i et område som i KPA er avsatt til sentrumsformål. Her stilles det krav om til sammen minimum 15 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav minst 5 m² felles uteareal og 10 m² offentlig tilgjengelig uteareal på terreng. I prosjektet er kravet til felles uteareal tenkt løst gjennom felles takterasse. Kravet til offentlig tilgjengelig uteareal på terreng er utfordrende å oppfylle innenfor egen eiendom, da det er ønskelig å utnytte tomten maksimalt gitt den sentrale beliggenheten. Dette vil også fullføre kvartalsstrukturen og videreføre byggelinjen langs Nygaardsgata. Kravet til offentlig uteoppholdsareal kan, med kommunens samtykke, løses i eksisterende eller planlagte parker, gatetun eller byrom. KPA § 12.5 tilsier at «For områder med mer enn 25 boenheter skal det avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 0,5 daa, maksimalt 200 meter gangavstand fra bolig». Innenfor 200 meter gangavstand ligger både Rådhusplassen og Lykkebergparken. Det er ikke rom for å opprette ny kvartalslekeplass i umiddelbar nærhet, men prosjektet kan bidra til opprustning av eksisterende parker eller offentlig byrom innenfor gangavstand til tomten. Dette kan sikres gjennom å inngå en utbyggingsavtale om oppgradering eller investering i gateløpet mot gågata og Rådhusplassen.



Figur 8: Situasjonskart som viser urbane og grønne byrom i 200 m radius fra tomten.

Kirkebrygga 2–4 har i dag et smalt gårdsrom med begrensede funksjonelle kvaliteter og et uforløst potensial. Som en del av planarbeidet skal det vurderes hvordan prosjektet kan utformes mot gårdsrommet for å styrke arealets bruksverdi og kvalitet som felles uteareal for beboerne. Det skal blant annet vurderes om eksisterende boder og renovasjon kan omplasseres et annet sted i kvartalet, samt sikre eventuelt skjermingstiltak for boliger som vil være utsatt for direkte innsyn fra gårdsrom. I planarbeidet skal det undersøkes muligheter for en felles renovasjonsløsning for hele kvartalet.

Arkaden er et arkitektonisk virkemiddel som er brukt enkelte steder i Fredrikstad sentrum. Førsteetasjen i prosjektet er derfor foreslått utformet med en arkade som danner et skjermet, halvprivat rom, som bidrar til å skape en overgangssone mellom gaterom og interiør. Arealet kan benyttes av kaféen eller restauranten for å servere sommergjestene, og fungerer også som et godt sted å søke ly for vær og vind i påvente av noe/noen. Det vil bli et fint sted å betrakte Lykkebergvillaen og rådhuset.

E.3 Grønnstruktur

Nordøst for planområdet ligger Lykkebergparken og videre Kirkeparken, som utgjør to av Fredrikstads fem historiske parker. Disse legger til rette for både aktivitet og rekreasjon. I Lykkebergparken avholdes det blant annet treningstimer, og i Kirkeparken finnes lekeplass, paviljong, benker og flere sittemuligheter. Lykkebergparken og Kirkeparken var tidligere en privateid hage tilknyttet Lykkebergvillaen, men som nå er åpnet opp for allmennheten.

Fra Lykkebergparken og Kirkeparken strekker det seg en sammenhengende grønnstruktur som binder sammen de fem historiske parkene i Fredrikstad. Sør for Kirkeparken ligger Biblioteksparken, som videre er koblet til Cicignonparken gjennom en sammenhengende grøntstruktur langs bryggepromenaden. Forbindelsen fortsetter derfra videre til Jernbaneparken, og utgjør samlet et helhetlig grøntdrag gjennom sentrale deler av byen.

E.4 Funksjoner

Det planlegges for inntil 45 boenheter, inkl. tilhørende fellesarealer, støttefunksjoner samt tekniske arealer. I førsteetasje skal det etableres publikumsrettede tilbud, som restaurant, kafé, treningsstudio eller tilsvarende.

E.5 Arkitektur og estetiske forhold

Området er underlagt hensynsone Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidl. NB!-registeret) "Kirkeparken, Lykkebergparken og Biblioteksparken", jf. Kommunedelplan for kulturminner Fredrikstad kommune 2023-2035. Flere av bygningene i nærområdet er listeført i Kulturminneplanen for Fredrikstad, deriblant Lykkebergvillaen, Fredrikstad rådhus, Domkirken, Norges Bank, Speilet og Blå Grotte. Dette stiller strenge krav til god stedstilpasning, noe det er lagt stor vekt på i utarbeidelsen av skisseprosjektet. Det er viktig å presisere at illustrasjonene representerer et tidlig utkast, som vil belyses videre i planforslaget. Arkitektgruppen anses som en viktig sparringspartner, og deres innspill tas med til videre vurdering.



Figur 9: Matrise som viser utvalg av eksisterende karakteristiske bygninger i nærområdet. Over, fra venstre: Lykkebergvillaen, Domkirken og Fredrikstad rådhus. Under, fra venstre: Kirkebygga 2-4, Posthusgaarden, Norges Bank og Berggraf-gården.

Prosjektet vektlegger tilpasning til de omkringliggende bygningene, både i høyder og arkitektonisk utforming. På tomtens sørside er Posthusgaarden og på nordsiden er gamle Norges Bank. Det foreslåtte bygningsvolumet i Nygaardsgata 15 og 17, trappes ned mot nabobebyggelsene for å sikre en skånsom overgang i skalering. Femte etasje er tilbaketrukket for å redusere det visuelle inntrykket av bygningens høyde fra bakkeplan.

Bygningsvolumet er inndelt i tre deler ut mot Nygaardsgata, i tillegg til volumet som knytter seg på Kirkebygga 2-4 mot Vibes gate. Grepet med differensiert fargebruk og/eller materialbruk, er gjort for å bryte opp fasaden, for at den ikke skal oppleves monoton og lang. Materialer og farger velges med mål om best mulig tilpasning til det eksisterende kvartalet og resten av byrommet. Hvit fasade er bevisst unngått i nybygget, for å underordne seg rådhuset.

Bygningen er utformet med flatt tak, for å opprettholde variasjonen i takform som finnes langs Nygaardsgata. Formspråket kommuniserer med andre viktige bygninger i gateløpet som deriblant Bjørnen-gården og Berggraf-gården, tegnet av Arthur Brynhildsen på 30-tallet. Disse bygårdene har tilsvarende vertikal komposisjon med utadrettet førsteetasje mot Nygaardsgata og boliger i øvrige etasjer, samt én tilbaketrukket toppetasje. Disse bygningene har også inntil 5 etasjer.

I overgangen mot Kirkebrygga 2-4 foreslås en videreføring av takvinkelen til Kirkebrygga 2–4. Hjørnebygget mot Norges Bank får en litt annen utforming enn resten av nybygget, med buede vinduer, for å tilpasse seg bankbygget. Posthusgaarden fremstår som en tydelig markør av kvartalets sørøstlige hjørne, med blant annet et tårn. Det gjør det interessant å utforske en markering av hjørnet mot gamle Norges Bank for å videreføre dette prinsippet. Hvorvidt hjørnet av nybygget skal markeres kan dog diskuteres videre.

Vindusformater og -omramning er utformet med utgangspunkt i formatene som finnes på Posthusgaarden og bankbygningen. Posthusgaardens andre etasje har en mer detaljert utforming. Det er et klassisk prinsipp som ønskes videreført i nybygget, for å skape variasjon i fasaden.

Det er ikke ønskelig med utkragede balkonger over offentlige arealer. Dersom det skal etableres private balkonger mot Nygaardsgata eller Vibes gate, kan fransk balkong eller inntrukne balkonger vurderes.



Figur 10: Fasadeoppriss av Posthusgaarden, Nygaardsgata 15 og 17, samt gamle Norges Bank. Utforming av nybygget er kun ment som en skisse, og bl.a. material- og fargevalg er ikke endelig fastsatt på dette stadiet.

Arkitektgruppen har gitt innspill om at de ønsker å se fasadelivet trukket ut i førsteetasje, begrunnet i at arkader vil gi dårligere lysforhold for bakenforliggende arealer. For å imøtekomme arkitekturgruppens innspill har vi laget en alternativstudie der arkaden er redusert og deler av fasadelivet er trukket ut, mot Lykkebergparken. Videre har arkitektgruppen gitt innspill til å se på muligheten for å endre trafikksituasjonen i Nygaardsgata og/eller Vibes gate, for å vurdere om det kan bli et gaterom der fotgjengere er prioritert. Når fasaden trekkes ut til eiendomsgrensen, kan kantsonene bli aktuelle å møblere på fortauet – i tillegg til under arkaden på egen tomt. Fordi prosjektet ligger i forlengelse av gågaten er det ønskelig å ta stilling til mulighetene for møblering på gateplan i reguleringsprosessen.



Figur 11: Alternativ utforming av førsteetasjen, der deler av fasadelivet trekkes helt ut til eiendomsgrensen. Arkader beholdes i hjørnet mot gamle Norges Bank og ved inngangssituasjon mot Nygaardsgata. Kantsonene kan møbleres enten under arkadene på egen tomt eller på fortauet dersom fasaden trekkes ut til eiendomsgrensen.

E.6 Siktlinjer

Flere gateløp vurderes å være viktige siktlinjer som er viktig å opprettholde og undersøkes videre som nærvirkninger i planarbeidet. Blant disse er siktlinjen gjennom Vibes gate, både sett fra Lykkebergvillaen ned mot elva, og sett fra bryggepromenaden opp til villaen. Se også Figur 12 og Figur 13. For Nygaardsgata vil byggelinjen videreføres, noe som er avgjørende for å opprettholde siktlinjen langs gata. Disse siktlinjene og evt. andre siktlinjer vil bli vurdert nærmere som en del av planarbeidet.

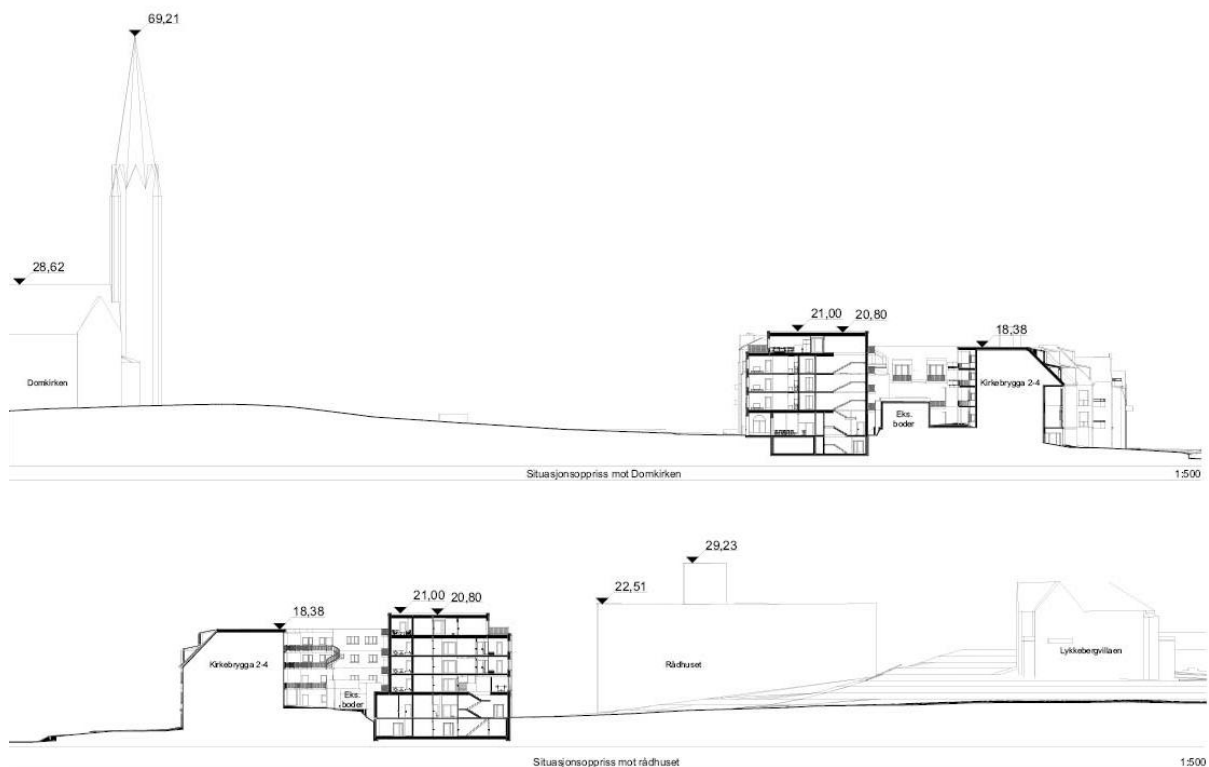


Figur 12: Siktlinje fra Vibes gate mot Lykkebergvillaen. Utforming av bebyggelsen er kun ment som en skisse, og bl.a. material- og fargevalg er ikke endelig fastsatt på dette stadiet.



Figur 13: Siktlinje fra Lykkebergparken mot Nygaardsgata 15 og 17. Utforming av bebyggelsen er kun ment som en skisse, og bl.a. material- og fargevalg er ikke endelig fastsatt på dette stadiet.

I byrommet er to tårn som markerer seg som viktige landemerker: domkirkespiret og rådhusårnet. Disse kan ses fra flere standpunkter i Fredrikstad, blant annet fra Kråkerøysiden. Det er viktig at ny bebyggelse ikke konkurrerer med disse i høyde, slik at tårnene fortsatt kan tre tydelig fram i bybildet slik de gjør i dag. Se Figur 14.



Figur 14: Situasjonssnitt mot Domkirken (topp) og situasjonssnitt mot rådhuset og Lykkebergvillaen (bunn).

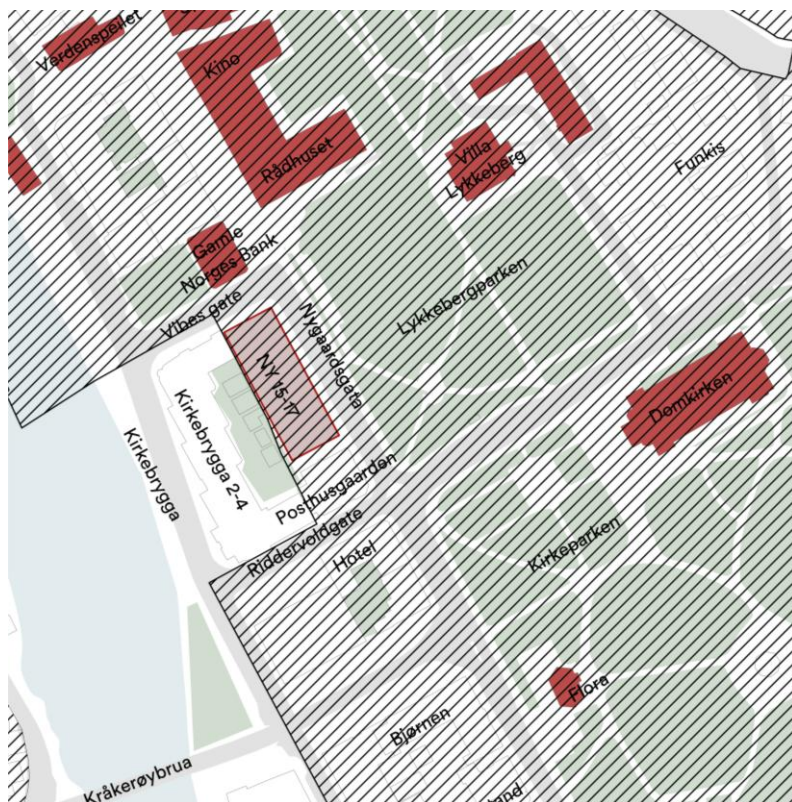
E.7 Landskapstilpasning

Det er store nivåforskjeller i byrommet rundt og gjennom planområdet. Landskapet heller fra den nordlige delen av Lykkebergparken, der øverste punkt ligger på omkring k+18,9, og ned mot elva. Lykkebergvillaen er på omkring k+11,4. Selve planområdet faller fra omkring k+4,0 i Nygaardsgata ned til k+1,7 i Kirkebygga.

Nybygget er tilpasset omkringliggende landskap ved at førsteetasjen ligger på nivå med Nygaardsgata. Byggets arkade trapper seg ned langs Vibes gate, for å tilpasses nivåforskjellen i gata.

E.8 Kulturminner

Veggene i byrommet består av gamle Norges Bank, Fredrikstad rådhus, Lykkebergvillaen, Domkirken og Posthusgaarden. Disse representerer et mangfold av ulike stilarter og epoker. Fordi området er underlagt hensynssone Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidl. NB!-registeret), har forslagsstiller kontaktet Østfold Fylkeskommune v/ seksjon for kulturarv for å komme i dialog så tidlig som mulig i reguleringsprosessen. Forslagsstiller hadde dialogmøte med seksjon for kulturarv 03.03.2026. Hensyn til kulturmiljø skal vurderes og beskrives i planforslaget.



Figur 15: Skravuren viser hensynssone Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Bygningene markert i rødt er listeført som arkitektur av nasjonal interesse i Kulturminneplanen for Fredrikstad.

E.9 Naturverdier

Eiendommene er i dag ubebygget, og det er ikke registrert naturtyper av høy verdi (rødlistede arter, eller arter av nasjonal interesse). Ifølge Artsdatabanken er det registrert flere fremmedarter, hovedsakelig karplanter i planområdet. Videre ligger planområdet i nærheten av registrerte rødlistede fuglearter, bl.a. gråspurv, fiskemåke og tyrkerdue. Det finnes tre relativt unge løvtrær på eiendommene, og disse forutsettes fjernet ved gjennomføring av reguleringsplanen.

E.10 Rekreasjonsverdier

Både gårdsrommet og framtidige takterrasser vil by på gode rekreasjonsmuligheter innenfor planområdet. Samtidig har planområdet en sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til gågata og et variert tilbud av urbane aktiviteter. Lykkebergparken og Kirkeparken ligger rett ved planområdet, og gir mulighet til rekreasjon i store, grønne omgivelser. Planområdet ligger samtidig kun 50 meter fra bryggepromenaden, som er et viktig blågrønt rekreasjonsområde langs Vesterelva. Bryggepromenaden knytter seg på Glommastien, som er en 35-km lang gang- og sykkelvei langs Nedre Glomma. Den går på begge sider av elva og forbinder Fredrikstad og Sarpsborg. Labyrinthagen fungerer som en midlertidig lommepark i dag.

E.11 Atkomst

Rommene i første etasje henvender seg primært ut mot Nygaardsgata. Inngangssituasjonen for kaféen og for beboerne er også fra Nygaardsgata, enten gjennom arkaden og et vindfang, eller via en trappeoppgang direkte fra gaten. I tillegg legges det opp til en sekundæringang fra Vibes gate. Denne inngangssituasjonen er mer skjermet, og kan fungere godt for varemottak, personalinngang, og de beboerne som ønsker en mer privat adkomst.

E.12 Snarveger

Snarveger vurderes ikke som et relevant tema. Planforslaget kompletterer et lukket kvartal og gatene rundt ivaretar viktige gangforbindelser.

E.13 Forhold til viktige målpunkt - tilgjengelighet og barrierer

Tilgjengelighet er spesielt viktig i dette bygget, ettersom det foreligger et ønske om å bygge universelt utformede boliger. Ellers har prosjektet en sentral beliggenhet i Fredrikstad sentrum, med kort avstand til alle viktige målpunkt.

E.14 Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning

Parkeringskrav i KPA legges til grunn for beregning av behovet for bilparkering i prosjektet. For vanlige boliger er det ingen minstekrav for bilparkering i byområdet, men for omsorgsboliger er det krav om min. 0,2 p-plasser pr. boenhet. Ved etablering av omsorgsboliger med inntil 45 boenheter, kan det utløses krav om min. 9 ordinære p-plasser samt 1 HC-plass, til sammen 10 p-plasser for bil. Samtidig ligger planområdet sentralt, med flere parkeringsmuligheter i nærområdet. Det er ønskelig å undersøke muligheten for å inngå avtale om sambruk av p-plassene under Kirkebrygga 2–4. Det er i dag offentlig regulert gateparkering i Nygaardsgata, med én HC-plass nærmest rådhuset. Planen forutsetter at den offentlige gateparkeringen videreføres, som ivaretar mulighet for korttidsparkering for beboere og besøkende i området. Dessuten finnes det betydelig parkeringskapasitet i nærområdet, blant annet i parkeringsanlegget i Apenesfjellet, som ligger ca. 350 meter nord for planområdet.

E.15 Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger

Vibes gate har et naturlig fall ned mot Vesterelva. Langs Nygaardsgata foreslås en forlengelse av overflatene i gågata. På hver side i gågata finnes rennesteiner som håndterer overvannet, og som kan vurderes videreført. Det kan vurderes å integrere løsning for overvannshåndtering på takterrassen og i gårdsrom.

F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet ligger i et urbant og bebygd område, og virkninger for landskap og omgivelser må derfor primært vurderes ut fra tilpasning til det eksisterende bymiljøet. Dette innebærer blant annet at gulvnivået i byggets første etasje må tilpasses omkringliggende terreng og kvartalsstruktur, og at byggehøydene avstemmes mot nærliggende bebyggelse, særlig med hensyn til gesimshøyder. I det videre arbeidet vil det også være viktig å vurdere tilpasninger og fjernvirkningen fra omkringliggende byrom og parklandskap, inkl. Lykkebergvillaen. Andre overordnede landskapstrekk som også har stor betydning for steds karakteren, er elveløpet Vesterelva, samt høydedragene Bjølstadfjellet på Kråkerøy og Apenesfjellet i nord.

Tiltakets virkning på omgivelsene er ellers beskrevet under punkt B, og siktlinjer og landskapstilpasning er beskrevet under henholdsvis punkt E.6 og E.7.

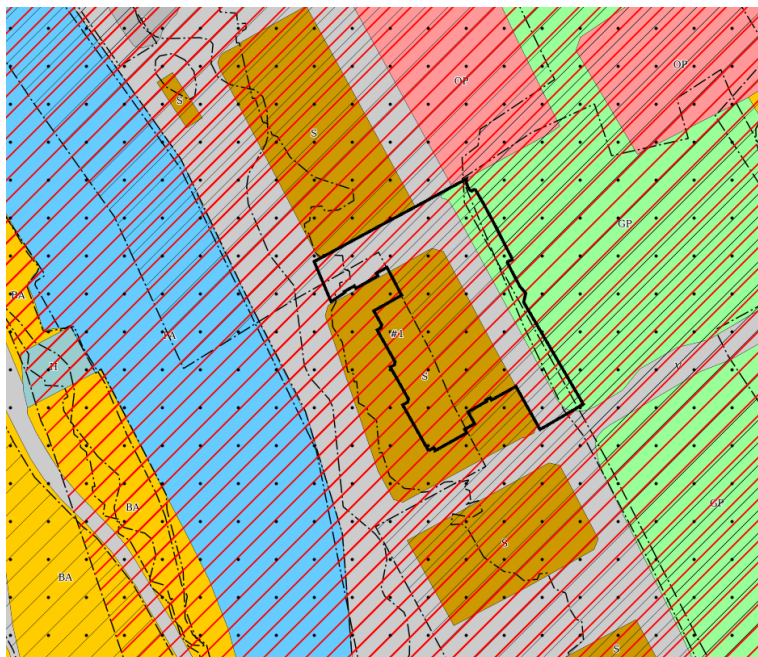
G. Forholdet til kommuneplanen, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

G.1 Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (KPA)

Planstatus

Gjeldende KPA ble vedtatt 15.06.2023. Planområdet er i gjeldende KPA primært avsatt til sentrumsformål, og planlagt arealbruk vil være i tråd med KPA, jf. *Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer*, s. 47:

“Det vil være mulig å etablere omsorgsboliger innenfor områder avsatt til nye boligområder, og å etablere både institusjoner og omsorgsboliger innenfor formålene sentrumsformål, samt bebyggelse og anlegg.”



Figur 16: Utklipp av kommuneplanens arealdel med forslag til planavgrensning i svart, heltrukken linje. Arealformålene i KPA som ligger innenfor planavgrensningen består av sentrumsformål, samferdselsareal og park. Kilde: Geodata AS og Fredrikstad kommune.

Planområdet berører videre ett bestemmelsesområde og tre hensynssoner i KPA:

- Bestemmelsesområde #1 – Sentrumsområde
- Hensynssone H310 – Ras- og skredfare
- Hensynssone H320 – Stormflo
- Hensynssone H570 – Kulturmiljø (NB!-registeret)

For bestemmelsesområde #1 – Sentrumsområde, angis hvilke bestemmelser som gjelder spesielt for området. Disse kommer frem av *Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer*, s. 112.

Planområdet berører hensynssone for stormflo ved Vibes gate, men store deler av planområdet ligger hovedsakelig utenfor denne hensynssonen. Området ligger tett på Vesterelva og nedenforliggende områder vil derfor være utsatt for stormflo, samtidig som muligheten for å sikre trygg vannvei vil være god.

Fordi området ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare, er det gjort en overordnet geoteknisk vurdering av områdestabiliteten v/Løvlien Georåd. Områdestabiliteten skal vurderes i det videre arbeidet.

Bestemmelse 2.3 tilsier at planområdet må omfatte hele kvartalet når arealer med sentrumsformål skal reguleres. I dialog med kommunen ble det vurdert som lite hensiktsmessig å ta med hele kvartalet i planavgrensningen, fordi Kirkebrygga 2-4 allerede er ferdig utviklet og at Posthusgaarden uansett skal videreføres.

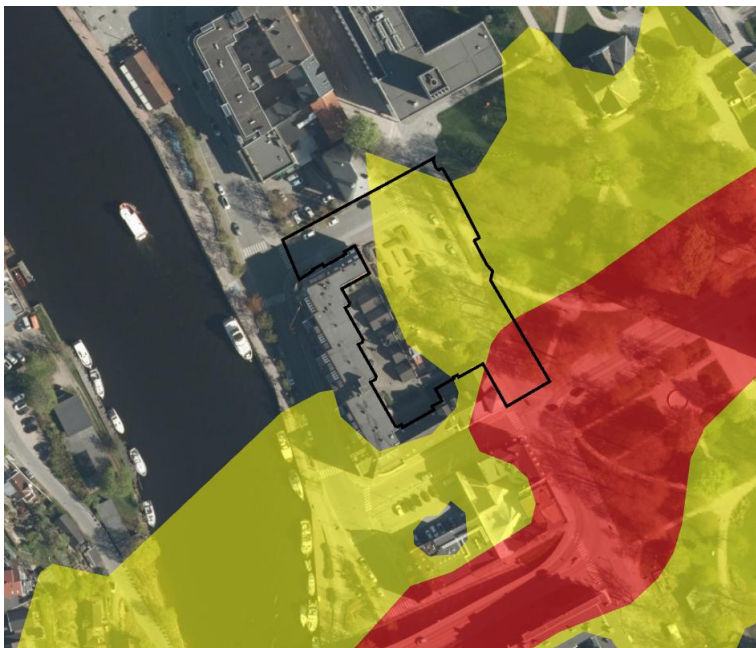
Bestemmelse 7.1 angir generelle føringer for utbyggingen, bl.a. at illustrasjoner må vise hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til omgivelsene, samt at eksisterende steds karakter og bebyggelsesstruktur skal ivaretas. Videre fastsettes det at maks. 15% av boligene kan være ensidige mot nord eller nordøst. På bakgrunn av tomtens beskaffenhet, planlagt bruk, samt krav til rømning og sikkerhet, vil det være vanskelig å unngå at enkelte boliger i prosjektet får ensidig orientering mot nordøst. Boliger med orientering mot nordøst vurderes videre mht. dagslys og utsyn mot Lykkebergparken og Lykkebergvillaen.

I tråd med bestemmelse 10.1 om byggegrenser vil fasadelivet plasseres helt inntil fortauet i kvartalet. Intensjon om å sikre aktive fasader iht. bestemmelse 11.2 vil også bli ivaretatt.

Kommuneplanens bestemmelse 15.1 tilsier at gater angitt som "hovedsykelruter" gir krav om separering av syklende fra andre trafikantgrupper ved regulering eller oppgradering av området. Hovedsykelruten går langs Kirkebrygga og Bankbrygga og ligger primært utenfor planområdet, men planen ønsker å ivareta hensyn til syklende gjennom tilrettelegging for blandet trafikk i Nygaardsgata, kombinert med reduksjon av biltrafikken i området.

I tråd med bestemmelse 15.2 skal det utarbeides en mobilitetsplan, som viser løsninger for bl.a. gående, syklende, kollektivreisende, biltrafikk og varetransport. Fredrikstad kommune har en nylig vedtatt gatebruksplan, hvor det er vurdert ulike alternativer som kan påvirke kjøremønster og trafikk rundt planområdet.

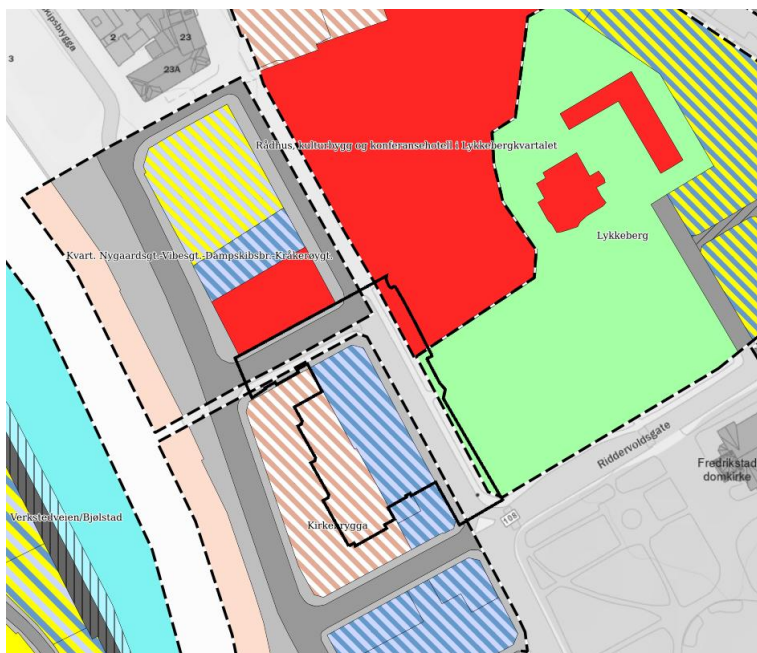
Planområdet ligger delvis innenfor rød og gul støysone, og bestemmelser 24.2-24.6 vil være aktuelle. Deler av Vibes gate og eksisterende gårdsrom ligger utenfor gul og rød støysone.



Figur 17: Oversikt over støysoner innenfor planens avgrensning. Kilde: Geodata AS & Statens vegvesen.

G.2 Gjeldende reguleringsplaner

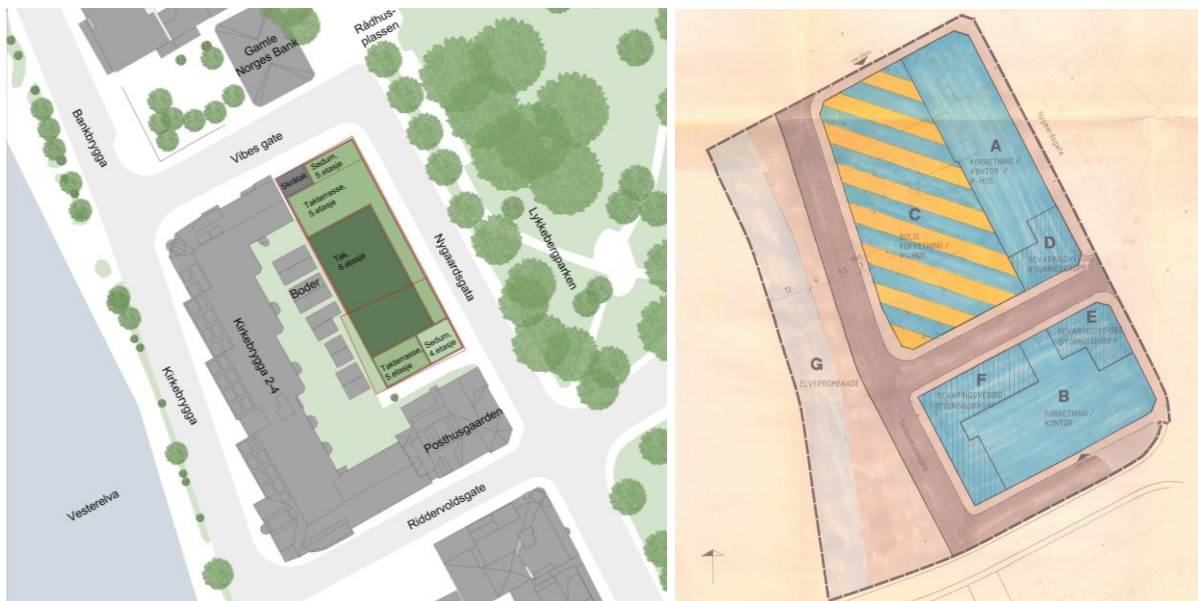
Planområdet berører i hovedsak reguleringsplanen for Kirkebygga med PlanID 318, men for å sikre et helhetlig plangrep er planavgrensningen utvidet mot tilstøtende gaterom, og berører også reguleringsplaner med følgende PlanID: 328, 335 og 505. Informasjon om reguleringsplanene beskrives kort under og på neste side.



Figur 18: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner som blir berørt. Kilde: Geodata AS & Fredrikstad kommune.

PlanID 318 - Kirkebygga

Gjeldende reguleringsplan for kvartalet ble vedtatt 13.12.1990. Planarbeidet vil erstatte deler av denne reguleringsplanen. Aktuelle reguleringsformål er samferdsel, forretning/kontor/p-hus for Nygaardsgata 15 og 17, og bolig/forretning/p-hus for resterende del av kvartalet. Posthusgaarden i Riddervoldsgate/Nygaardsgata er angitt som bevaringsverdig bygningskropp.



Figur 19: Situasjonsplan (t.v.) og gjeldende reguleringsplan «Kirkebygga», PlanID 318 (t.h.). Eiendommene som skal reguleres er del av kvartalet Kirkebygga 2-4 og Posthusgaarden, delfelt «A» i gjeldende reguleringsplan.

Deler av kvartalet, Kirkebygga 2–4, er allerede realisert i tråd med reguleringsplanen og består av et boligbygg i 4-5 etasjer med kontor/næring i 1. etasje, samt parkeringsanlegg under gårdsrom. Arealformålene for den ubebygde delen av kvartalet vurderes som lite tilpasset dagens situasjon, både når det gjelder programmering av førsteetasjen, det regulerte bygningsvolumet og forholdet til omkringliggende arkitektur.

Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 1990 har bygningsmiljøet endret seg, bl.a. gjennom ferdigstillelsen av rådhuset i 2001. I dette planarbeidet foreslås det en utforming der bebyggelsen mot Lykkebergparken gis en tydeligere og mer markant karakter, som bidrar til å ramme inn parken og skape en bedre sammenheng med øvrige bygninger og byrom. Dette gir en mer helhetlig og stedstilpasset utforming.

PlanID 328 - Kwart. Nygaardsgt.-Vibesgt.-Dampskibsbr.-Kråkerøyggt.

Reguleringsplanen angir bruk for et større kvartal, men innenfor planavgrensningen vil den primært berøre samferdselsarealer.

PlanID 335 – Lykkeberg

Reguleringsplanen angir bruk av Lykkebergparken til parkformål. Intensjonen er at parkformålet skal videreføres, men deler av parken frem til stien er inkludert i planavgrensningen for å kunne vurdere en helhetlig utforming av Nygaardsgata og det lokale gangnettet i det videre planarbeidet.

PlanID 505 - Rådhus, kulturbygg og konferansehotell i Lykkebergkvartalet

Deler av reguleringsplanen er inkludert i planavgrensningen for å kunne vurdere en helhetlig utforming av Nygaardsgata og det lokale gangnettet frem til Vibes gate.

Pågående reguleringsplaner

Det finnes ingen pågående planarbeid i nærheten av planområdet for øvrig.

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Vesentlig interesse	Begrunnelse
Grunneiere og naboer	Fredrikstad el. Verk (nå Norgesnett) har en hjemmel på eiendommen tilknyttet eksisterende trafo. Det vil være behov for flytting av eksisterende trafobygg, og forslagsstiller er allerede i dialog med Norgesnett. Fredrikstad kommune er grunneier for de offentlige veiarealene rundt kvartalet. Det legges til grunn at adkomst fra offentlig gate til eiendommene opprettholdes. Forslagsstiller oppfordrer kommunens ansvarlige avdeling for drift og vedlikehold til å komme med innspill i det videre planarbeidet. Sameiet Kirkebrygga 2-4 samt grunneier i Posthusgaarden er naboene som vil bli direkte berørt. Forslagsstiller har allerede tatt initiativ til dialog med sameiet i Kirkebrygga 2-4 samt Fredriksborg Eiendom, som nå utvikler boliger i Posthusgaarden. Det er delvis uavklarte eiendomsforhold på tomten, som gir behov for nøyaktig oppmåling av eiendomsgrenser. Oppmålingsforretning på eiendommen ble gjennomført 11.05.2026, i regi av geodataavdelinga i Fredrikstad kommune.
Lokalsamfunn og velforeninger	Planområdet tilhører lokalsamfunnet i Cicignon, og lokalsamfunnsrapporten for Cicignon vil bli et viktig kunnskapsgrunnlag for det videre planarbeidet.
Overordnede myndigheter	Aktuelle høringsinstanser og overordnede myndigheter vil bli varslet iht. Fredrikstad kommunes varslingsliste, se også kap. J.1.
Naturmangfold	Planområdet ligger i bymessig kontekst, og sannsynligheten for at det er naturtyper av høy verdi i planområdet vurderes som liten.
Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.)	Støy skal vurderes som en del av planarbeidet. Det er gjennomført en vurdering av områdestabiliteten i området.
Kulturminner, kulturmiljø	Østfold fylkeskommune v/ Seksjon for kulturarv er involvert tidlig i prosessen, da planarbeidet befinner seg i et viktig historisk kulturmiljø av nasjonal interesse. Planinitiativet kan berøre lokale kulturinteresser. Det kan derfor være aktuelt å gå i dialog med virksomhet kultur i Fredrikstad kommune for å kartlegge behovet knyttet til kulturelle arrangementer, møteplasser og aktivitetstilbud, og vurdere hvordan prosjektet kan imøtekomme deler av dette behovet.
Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse	Temaet vil bli ivarettatt gjennom dialog med kommunens planavdeling, fylkeskommunen, samt gjennom særmøter med Kirkebrygga 2-4 og Posthusgaarden og lokalsamfunnsutvalget.
Barn og unges oppvekstvilkår	Planinitiativet kan berøre interesser knyttet til barn og unges oppvekstvilkår. Det kan være aktuelt å involvere ungdomsrådet og gjennomføre mer målrettede medvirkningsaktiviteter på bakgrunn av innspill fra barnetalsperson. Dette kan eksempelvis omfatte en digital kartundersøkelse der barn og unge vurderer planforslaget og nærområdet rundt. Relevante temaer å undersøke kan være opplevd trygghet i nærmiljøet, forbindelser, uteområder, møteplasser og innspill til aktiviteter i førsteetasje. Opplegget kan gjennomføres i samarbeid med lokale skoler (f.eks. Hans Nielsen Hauge VGS, Fredrik II VGS og Cicignon skole) gjennom en kort undervisningsøkt, med bistand fra lærere til praktisk tilrettelegging.

Tabell 1: Oversikt over vesentlige interesser som kan bli berørt av planarbeidet.

I. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det vil utarbeides en ROS-analyse i det videre planarbeidet. Det er allerede startet arbeid med utredning av geotekniske og branntekniske forhold, og videre i prosessen skal det utarbeides fagnotater for andre relevante temaer for å belyse saken, herunder:

- Skred / ras
- Flom / overvann
- Trafikk
- Støy
- Drikkevann / slokkevann
- Brann
- (Økologi og naturmangfold)

J. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

J.1 Berørte myndigheter

Under følger en liste over berørte myndigheter som vil bli varslet ved kunngjøring om oppstart av planarbeid. I dialog med Fredrikstad kommune kan det vurderes å varsle ytterlige høringsparter.

Navn	Begrunnelse og relevans
Norges vassdrags- og energidirektorat	Skred- og flomfare.
Riksantikvaren	Ikke relevant - kulturmiljø av nasjonal interesse håndteres av Fylkeskommunen v/ Seksjon for kulturarv.
Statens vegvesen	Kan være relevant, selv om veiene i området er primært kommunale veier
Statsforvalteren	Samordnet areal- og transportplanlegging, støy, naturmangfold og samfunnssikkerhet.
Kystverket	Ikke relevant.
Østfold fylkeskommune	Kulturmiljø, samordnet areal- og transportplanlegging.
Den norske kirke (Borg Bispedømme)	Nærheten til Fredrikstad domkirke gjør det relevant å orientere seg med Bispedømme om planforslaget.
Fortidsminneforeningen avd. Østfold	Området inngår i et kulturmiljø av nasjonal interesse. Fortidsminneforeningen varsles for å ivareta lokale kulturminneinteresser.
Cicignon lokalsamfunnsutvalg	Lokalsamfunnsmodellen er utgått, men forslagsstiller har vært i kontakt med tidligere representanter i Lokalsamfunnsutvalget og har foreløpig fått positive tilbakemeldinger til prosjektet.
Fredrikstad kommunestyre	Myndighet for å vedta plan- og byggesaker.

Tabell 2: Oversikt over berørte myndigheter

J.2 Naboer og grunneiere som skal varsles

Under følger en liste over berørte naboer, gjenboere og hjemmelshavere som vil bli varslet ved kunngjøring om oppstart av planarbeid. I dialog med Fredrikstad kommune kan det vurderes å varsle ytterlige grunneiere.

Navn	Matrikelnr.	Nabo, gjenboer
Fredrikstad el. verk		Hjemmelshaver, netteier
Sameiet Kirkebrygga 2-4	300/865	Nabo
Ikke tinglyst (areal tilknyttet Kirkebrygga 2-4)	503/75	Gjenboer
Ikke tinglyst (areal tilknyttet Kirkebrygga 2-4)	503/76	Nabo
Østfold Fylkeskommune	506/3	Nabo
Fredrikstad Kommune	300/27	Nabo
Fredrikstad Kommune	300/5	Nabo
Fredrikstad Kommune	300/868	Nabo
Fredrikstad Kommune	300/730	Gjenboer
Fredrikstad Kommune	300/872	Gjenboer
Fredrikstad Kommune	300/859	Gjenboer
Finanshuset As	300/870	Nabo
Finanshuset As	300/1532	Gjenboer
Nygaardsgata 17C	300/871	Gjenboer
Tordenskiolds Kvartalet As	300/1313	Gjenboer
Tordenskiolds Kvartalet As	300/862	Gjenboer

Tabell 3: Oversikt over grunneiere, hjemmelshavere og naboer som skal varsles

K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Forslagsstiller har vært i dialog med Fredrikstad kommune, den 28.01.2026, før innsendelse av planinitiativet. Det ønskes kontinuerlig dialog med Fredrikstad kommune om det videre medvirkningsarbeidet utover de formelle kravene i pbl. §5-1, etter varsel om oppstart og oppstartsmøte. Videre er det ønskelig å inkludere beboere og andre med interesser i nærområdet, samt ulike kommunale råd f.eks. ungdomsrådet, eldrerådet og de funksjonshemmedes råd. Til tross for at lokalsamfunnsmodellen er avviklet, skal tidligere representanter i Lokalsamfunnsutvalget for Cicignon og FAU ved Cicignon skole involveres, for å ivareta lokalkunnskap og sikre lokal forankring.

Det er så langt gjennomført følgende møter og involvering:

2025:

- Møte mellom Infraheim og politikere (Høyre, A. Undahl / A. Sekkelsten)
- Møte mellom Infraheim og direktør for Samfunn og byutvikling, Per Erik Torp

2026:

- Gjennomført geotekniske undersøkelser ved Løvlien Georåd
- Brannrådgiver Per Nilsen har godkjent planene ift. prosjekt og kvartal mtp. rømning
- Dialog med Cicignon Lokalsamfunn - svar fra Gøran Karlsen, 22.02.26
- Møte med Fredriksborg Eiendom, presentert forslag til utforming av bakgård, 24.02.26
- Dialogmøte med planavdelingen og byantikvar, 28.02.26
- Møte med politikere (Høyre, A. Undahl / A. Sekkelsten)
- Møte med direktør for Samfunn og byutvikling, Per Erik Torp
- Møte med Seksjon for kulturarv, fylkeskommunen, 03.03.26
- Møte med nabo, Ryen Eiendom, 06.03.26
- Møte nr.2 med Per Erik Torp, 06.03.26
- Planinitiativ ble sendt inn, 06.03.26
- Møte med sameiet Kirkebrygga 2-4, 13.03.26
- Presentasjon av prosjektet for frikjøpte gruppeledere, 20.04.26
- Presentasjon av prosjektet på årsmøtet til sameiet i Kirkebrygga 2-4, 11.05.26

L. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

Planinitiativ for Nygaardsgata 15-17 vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning, slik planen nå er utformet. Vurderingen er gjort i samråd med planavdelingen i Fredrikstad kommune.

Planen faller inn under oppfangskriteriet i vedlegg II for pkt. 10. b) og pkt. 11. j), og er vurdert nærmere etter §10. Etter en samlet vurdering av temaene naturverdier, kulturmiljø og støy, vurderes planforslaget ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Disse temaene vil bli redegjort for og vurdert som en del av planarbeidet, uten at det utløser krav om egen konsekvensutredning.

Under følger en vurdering av planlagt tiltak opp mot forskrift om konsekvensutredninger.

Henvvisning til Forskrift om konsekvensutredninger	Kommentar og vurdering fra fagkyndig	Utløser det krav om konsekvensutredning? (Eller nærmere vurdering)
§ 6 Planer som alltid skal behandles etter forskriften (med henvisning til vedlegg I)	Vurderinger etter § 6: § 6 a) Ikke relevant, detaljreguleringsplan § 6 b) Ikke relevant, planlagt tiltak passer ikke med beskrivelse i vedlegg I. Pkt. 24 gjør seg ikke gjeldende, da samlet BRA er under 15.000 m ² . § 6 c) Tiltaket skal ikke behandles av andre lover enn plan- og bygningsloven	Nei
§ 7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvens utredes, men ikke ha melding (med henvisning til vedlegg II)	Tiltaket skal ikke behandles av andre lover enn plan- og bygningsloven	Nei
§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvens-utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (med henvisning til vedlegg II)	Vurderinger etter § 8: § 8 a) Planen berører oppfangskriteriet i vedlegg II for pkt. 10. b) og pkt. 11. j): <i>10. b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg</i> <i>11. j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål</i>	Nei, men utløser nærmere vurdering etter § 10.

	Planlagt tiltak berører kategorien "utviklingsprosjekt for by- og tettstedsområder", da veilederen til KU-forskriften peker på at pkt. 10. b) skal tolkes vidt. Planlagt tiltak berører også kategorien "bygning for offentlig tjenesteyting eller allmennnyttige formål". Tiltaket vurderes nærmere etter §10 i KU-forskriften. Det skal vurderes om tiltaket vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, avhengig av omfanget, plangrepet og utviklingskonseptet som velges for videre planlegging. § 8 b) Ikke relevant, da planen skal behandles etter plan- og bygningsloven.	
§ 9 Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12	Vurderingen om planen kan få vesentlige virkninger for miljø etter §10. Basert på kjent kunnskap gis det en kortfattet beskrivelse av hvert bokstavpunkt i paragrafen: § 9 a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider: Det skal bygges på en eksisterende ubebygget tomt i Fredrikstad sentrum. Resten av kvartalet er ferdig utbygd iht. reguleringsplan fra 1990. Planlagt utbyggingsvolum tilsvarer eksisterende byggehøyder i kvartalet, inntil 5 etasjer og med en tilbaketrukket toppetasje. Samlet utbyggingsareal er ca. 5.300 m² BRA inkl. arealer under bakken. § 9 b) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn: Det er ingen kjente registrerte naturtyper med høy verdi og preges primært av grå arealer. Dagens bruk er dels overflateparkering og dels midlertidig lommepark. Det er 5 trær på tomten i dag som forutsettes fjernes ved gjennomføring av tiltaket. Området er en del av Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Tomten ligger innenfor gul støysonen, støyretningslinje T-1442 legges til grunn. § 9 c) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall: Det skal primært tilrettelegges for boligformål, med noe utadrettet virksomhet som restaurant/kafé på bakkeplan. Det vil ikke være industriavfall, men i hovedsak husholdningsavfall og eventuelt næringsavfall i begrenset omfang fra serveringsvirksomhet. § 9 d) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser: Planen innebærer ikke bruk eller utnyttelse av naturressurser. Det skal bygges i eksisterende byområde.	
§ 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, lokalisering og påvirkning på omgivelsene, samt egenskaper ved virkningene.	Vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10 gjennomføres iht. veileder: <i>Når skal tiltak i vedlegg II konsekvens-utredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om Konsekvens-utredninger</i> datert 29.06.2017. Det er vurdert om planen kan få vesentlige virkninger for følgende tema: <u>Naturmangfold</u> På bakgrunn av områdets karakter og dagens arealbruk på eiendommen, vurderes det som lite sannsynlig å finne naturtyper med stor verdi innenfor selve eiendommene. Registrerte trær på tomten består av vanlige, relativt unge løvtrær som vanlig forekommer i Norge. Flytting eller fjerning av disse vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for naturmangfold. <u>Kulturmiljø</u> Planområdet ligger innenfor Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, men det er imidlertid ikke registrert fredete kulturminner på selve eiendommene som skal	Nei, tiltaket vurderes å berøre temaene naturmangfold, kulturmiljø og støy uten at det medfører vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

	utvikles. Ifølge veilederen er det i hovedsak tiltak som berører kulturminner fredet etter kulturminneloven, eller fredet gjennom enkeltvedtak eller forskrift, som kan utløse krav om konsekvensutredning. Planforslaget innebærer en komplettering av kvartalet og legger opp til byggehøyder tilsvarende høydene på omkringliggende bebyggelse. Viktige siktlinjer gjennom bl.a. Vibes gate og Nygaardsgata vil bli ivaretatt, og konsekvenser for kulturmiljøet rundt Kirkeparken, Lykkebergparken og Biblioteksparken vil være begrenset. Visuelle konsekvenser vil vurderes nærmere som en del av planarbeidet. <u>Støy</u> Vurdering av utbygging innenfor støysone er regulert og ivaretatt gjennom kommuneplanens arealdel, tekniske forskrifter, samt støyretningslinje T-1442. Selv om eiendommene ligger i gul støysone, vurderes det som mulig å etablere avbøtende tiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå og stille side for boligene. Plassering av støyfølsom bruk er ikke uvanlig i sentrumsområder, hvor boligformål ofte kombineres med urbane funksjoner langs trafikkerte gater. Konsekvenser for støy for framtidige boliger vil vurderes nærmere som en del av planarbeidet. Etter en samlet vurdering av temaene naturverdier, kulturmiljø og støy, vurderes planforslaget ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Temaene vil bli redegjort for og vurdert som en del av planarbeidet, uten at det utløser krav om egen konsekvensutredning.	
§ 11 Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a)	Fredrikstad kommune er enige i de vurderinger som fremgår ovenfor og at det ikke er behov for konsekvensutredning.	Nei
§ 12 Ansvarlig myndighets vurdering av tiltak etter § 8 første ledd bokstav b)	Ikke relevant, planen behandles etter plan- og bygningsloven.	Nei
§ 13 osv. i kap. 4, utarbeidelse av planprogram eller melding med forslag til utredningsprogram	Ikke relevant, planen har ikke krav om planprogram.	Nei

Tabell 4: Matrise for vurdering av forskrift om konsekvensutredninger.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

- Forslag til planavgrensning i pdf og sosi, datert 05.02.2026
- Illustrasjon av Mad arkitekter, fra rådhusplassen mot Ny 15-17, datert 21.01.2026
- Illustrasjon av Mad arkitekter, fra Lykkebergparken mot Ny 15-17, datert 02.03.2026