



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oppstartsmøte regulering - referat

Nygaardsgata 15-17



Referatets innhold

1. [Generelle opplysninger](#)
2. [Kort presentasjon av planen](#)
3. [Tidligere vedtak i saken](#)
4. [Planavgrensning](#)
5. [Eiendomsforhold](#)
6. [Eksisterende arealbruk innenfor planområdet](#)
7. [Omkringliggende bebyggelse og landskap](#)
8. [Overordnede føringer](#)
 - 8.1 Planstatus
 - 8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer
 - 8.3 Rapporter og veiledere
9. [Avklaring av konsekvensutredning](#)
10. [Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering](#)
11. [Åpenhet og medvirkning](#)
12. [Samarbeid og koordinering](#)
13. [Oppstartsmøte - avklaringer og drøfting](#)
14. [Gjennomføring](#)
15. [Oppsummering](#)
16. [Komplett planforslag - innhold og materiell](#)
17. [Fremdrift](#)
18. [Gebyr](#)
19. [Bekreftelser](#)



1. Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Nygaardsgata 15-17		
Plantype:		
☐	Områdereguleringsplan	
☒	Detaljreguleringsplan	
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 300/867 og 300/869		
Plankonsulent: Mad arkitekter AS, org.nr. 916 087 578		
Adresse: Nygaardsgata 37, 1607 Fredrikstad		
E-post: imp@mad.no		
Tlf: +47 454 64 618		
Forslagsstiller: Infraheim Eldre AS, org.nr. 836063902		
Fakturaadresse: Parkveien 53B, 0256 Oslo		
Nasjonal planID:	3107	1243
Kommunens saksbehandler: Øivind Juel Kristiansen		
Tlf: +47 693 05 653		
E-post: oikri@fredrikstad.kommune.no		
Møtested: Møterom Thorsø, Fredrikstad Rådhus		Møtedato: 20.08.2026
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Herman Arntzen og Stene Bergsløkken		
Fra plankonsulent: Mufti Pradityo og Karoline Kolstad Heen		
Fra kommunen: Øivind Juel Kristiansen, Tormod Hundsnes og Simone Lundstrøm		
Referent: Simone Lundstrøm		
Dato for godkjent referat: 28.09.2026		
Godkjent av: Øivind Juel Kristiansen		



2. Kort presentasjon av prosjekt

Infraheim Eldre AS ønsker å detaljregulere Nygaardsgata 15 og 17 i Fredrikstad sentrum, og endre arealformålet fra forretning/kontor/p-hus (i gjeldende reguleringsplan «Kirkebrygga», PlanID 318, vedtatt 13.12.1990) til sentrumsformål.

Formålet med planen er å utvikle sentrumsnære boliger i varierte størrelser, fortrinnsvis omsorgsboliger eller boliger for eldre. I tillegg vil det være aktuelt å regulere samferdselsarealer som fortau og gatetun, samt uteoppholdsarealer for bolig. Planforslaget innebærer å komplettere by-veven og fullføre kvartalsstrukturen med inntil 45 boliger, samt utadrettede publikumsrettede funksjoner i første etasje inntil 500 m² BRA, som for eksempel kafé, restaurant eller treningsstudio. Samlet utbyggingsareal er ca. 5.400 m² BRA, fordelt på fire etasjer pluss en tilbaketrukket toppetasje. Maksimal byggehøyde er 18,0 m over omkringliggende terreng (gesimshøyde tilsvarende kote +22,0). Foreslått byggehøyde er økt med 1 meter siden planinitiativet, blant annet som følge av at det nå er tatt høyde for dekkessystem, tilrettelegging for vannbåren varme samt økt tykkelse på øverste takplan for å ha plass til nødvendig isolasjon, grønne tak og takterrasse. Byggehøyden vil fremdeles ligge innenfor maksimal tillatt høyde i KPA på 19 meter.

Eiendommene ligger i forlengelsen av gågata, med nærhet til flere viktige kulturinstitusjoner. Området ligger også innenfor hensynssone Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidligere NB!-registeret). Foreslått planområdet dekker et areal på ca. 5 daa. Eiendommene er i dag ubebygde.

Se planinitiativ for en mer omfattende beskrivelse av prosjektet. Illustrasjon fra skisseprosjektet, utarbeidet av Mad arkitekter:



3. Tidligere vedtak i saken

Er det gjort tidligere vedtak (politisk behandling av planinitiativ, byggesak, temaplan etc.) i saken?

Ja: ☒

Nei: ☐



Hvis ja, beskriv:

Planinitiativet ble behandlet av Planutvalget i Fredrikstad kommune 04.06.2026 (PS 52/26). Planutvalget anbefalte enstemmig oppstart av detaljregulering for Nygaardsgata 15–17, med følgende forutsetninger for planarbeidet:

(1) Løsninger som forutsetter bruk av utearealer og parkeringsarealer på naboeiendommer må være dokumentert avklart med berørte hjemmelshavere før varsel om oppstart.

(2) Uteoppholdsarealene skal tilfredsstillе kommuneplanens krav til størrelse, kvalitet og tilgjengelighet.

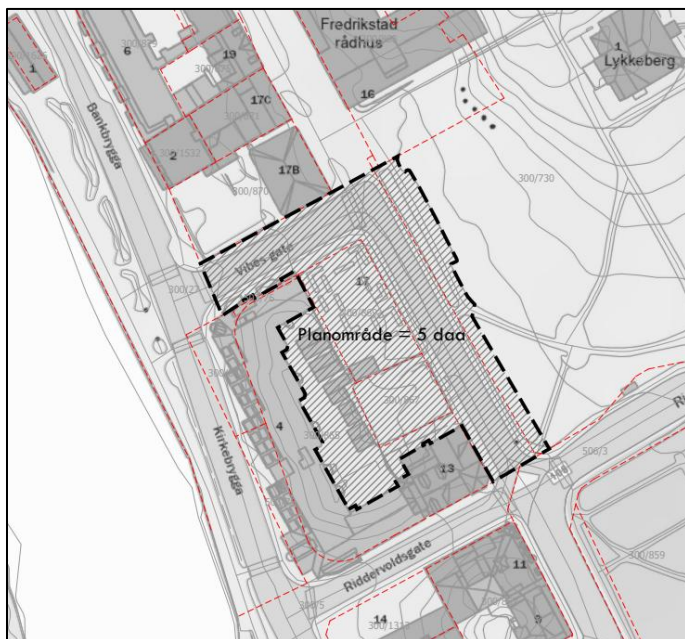
(3) Det skal sikres en reell utadrettet og aktiv første etasje.

(4) Det arbeides videre med elementer som kan styrke bokvaliteten og arkitektonisk uttrykk.

(5) God medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsrepresentanter, barn og unge, velforeninger og interessegrupper.

4. Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning:



Forslagsstillers kommentar: Kommunen anbefalte i dialogmøte 28.01.2026 å inkludere tilstøtende deler av Nygaardsgata og bakgården. Både bakgården og deler av tilstøtende gatearealer (Nygaardsgata og Vibes gate) er inkludert i planavgrensningen for å vurdere helheten. Særlig bakgården er inkludert for å vurdere dersom naboer ønsker å se på en helhetlig utforming av utearealene. KPA §2.3 stiller krav om at hele kvartalet inngår ved regulering til sentrumsformål, men kommunen har akseptert en smalere avgrensning siden Kirkebrygga 2–4 allerede er ferdig utbygd. Avgrensningen må godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Som et resultat av planutarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning.

Kommunens foreløpige kommentar til ønsket planavgrensning:

I utgangspunktet ønsket kommunen at arealene i bakgården til Kirkebrygga 2-4 skulle inkluderes i planavgrensningen, ettersom det i planinitiativet ble opplyst at deler av



bakgården skulle benyttes som felles uteoppholdsareal. Etter at forslagsstiller har hatt dialog med sameiet mener de at dette ikke lenger er aktuelt.

Den foreslåtte planavgrensningen må avklares internt i kommunen før godkjenning. For endelig avklaring av planavgrensningen vises det til avsnittet «Endring etter redegjørelse fra plankonsulent datert 24.09.2026» under pkt. 13 nedenfor.

5. Eiendomsforhold

☒ Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.

Oppmålingsforretning for klarlegging av eksisterende grenser ble gjennomført den 11.05.2026 på eiendommen, Nygaardsgata 15-17. Matrikelbrev for oppmålingsforretningen mottatt 02.06.2026.

☐ Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet.

Hvis nei, beskriv:

Forslagsstiller har hatt god dialog med sameiet Kirkebrygga 2-4, som er hjemmelshaver av bakgården på eiendommen med gnr./bnr. 300/865. Sameiet deltar ikke aktivt i planarbeidet, men motsetter seg ikke planinitiativet.

Kommunens kommentar: Det understrekes at det må dokumenteres at forholdet er akseptert av sameiet Kirkebrygga 2-4. Det er ikke ønskelig å varsle oppstart uten at sameiet er orientert og at dette er dokumentert (se etterskrift i pkt. 13).

☒ Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

Norgesnett (tidl. Fredrikstad el. verk) har en hjemmel på gnr./bnr. 300/869 (Nygaardsgata 17) tilknyttet eksisterende trafostasjon fra 1939. Forslagsstiller er i dialog med Norgesnett om flytting av trafoen. Flyttemelding håndteres som en del av rammesøknad. Forslagsstiller har spørsmål om trafoplassering må sikres i plankart med eget formål / bestemmelsesområde, eller om det er tilstrekkelig med en bestemmelse som sikrer dette.

Kommunen informerer om at trafoplassering kan sikres i plankart med eget formål/bestemmelsesområde, eller i planbestemmelsene. Det anbefales at forslagsstiller legger fram et forslag i oversendelse av planforslaget.

☐ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

6. Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Begge eiendommene er ubebygde. Nygaardsgata 17 (gnr. 300/869), eller tidligere «Mother India-tomten» består i dag av «Labyrinthhagen», som er en midlertidig lommepark med plantekasser, samt en trafobygning fra 1939. Nygaardsgata 15 (gnr. 300/867) har vært ubebygd siden 1960-tallet, og benyttes i dag til overflateparkering. Gårdsrommet mot Kirkebrygga 2-4 i vest ligger et nivå høyere (på dekket over parkeringsgarasjen) og benyttes til logistikkareal for sameiet (boder, renovasjon og adkomst til bebyggelsen). Tre relativt unge løvtrær står på eiendommene og forutsettes fjernet ved gjennomføring.



Geotekniske undersøkelser er gjennomført ved Løvlien Georåd, som har vurdert at områdestabiliteten er tilfredsstillende, og ligger utenfor mulig løснеområde for skred. Kommunedirektøren har stilt spørsmål om det er forurensset grunn i planområdet. Hva er kilde? Forslagsstiller vurderer at det er sannsynligvis liten risiko ift. tidligere arealbruk, og det er ikke registrert grunnforurensning i Miljødirektoratets kartdatabase.

Eiendommene befinner seg delvis i gul støysone.

Kommunens kommentar: Det vises til uttalelsen fra miljø- og landbruksavdelingen i intern høringsgruppe der det framkommer at det kan være forurensset grunn i planområdet. Planområdet ligger innenfor byområdet, og er også en tidligere brannomt. Det må derfor foretas miljøteknisk grunnundersøkelse.

7. Omkringliggende bebyggelse og landskap

Hele nærområdet er registrert i NB! - registeret som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (H570), og flere bygninger er listeført i Kulturminneplanen. Planområdet er omgitt av Posthusgaarden (sør), rådhuset og tidligere Norges Bank (nord), Lykkebergvillaen og Lykkebergparken (nordøst) og Kirkebrygga 2–4 (vest). Bryggepromenaden langs Vesterelva ligger ca. 50 m lenger vest. Eiendommene ligger i forlengelsen av gågata, langs Kulturaksen og det som tidligere ble kalt "Kongeveien". Vibes gate er en viktig siktlinje mellom Lykkebergvillaen og elva. Overordnet faller terrenget i område fra ca. k+19 ved øverste punktet i Lykkebergparken ned mot ca. k+4 i Nygaardsgata, og til slutt k+2 ved Kirkebrygga.

8. Overordnede føringer

8.1 Planstatus

Regional planstatus

Merk aktuelle planer	Kommentar til aktuelle planer
☒ Fylkesplan for Østfold	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc.
☐ Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
☐ Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettsider	

Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer	Kommentar til aktuelle planer
☒ Kommuneplanens arealdel	Regulert til sentrumsformål i KPA. Planen åpner for etablering av omsorgsboliger innenfor formålet. Aktuelle føringer: Maks. byggehøyder = 19 meter der det er krav om aktivitet i 1. etasje. Prinsipp byggegrense = byggelinje skal følge fortau. Første etasje som



	vender mot offentlig gate, skal ha aktive fasader og ha høyde 4,2 meter fra overkant gulv til overkant gulv. Illustrasjoner må vise hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til omgivelsene, samt at eksisterende steds karakter og bebyggelsesstruktur skal ivaretas. Maks. 15 % enkeltsidige leiligheter mot nord eller nordøst. KPA 12 Krav til MUA = minst 15 m² pr. boenhet, hvorav 5 m² felles og 10 m² offentlig tilgjengelig på bakken. Kommunen kan samtykke til at offentlig uteoppholdsareal løses i eksisterende eller planlagte offentlige parker, gatetun eller plasser. KPA 16 Bilparkering = maks. 1,2 pr. boenhet. min 0,1 HC pr. boenhet. Omsorgsboliger = 0,2 pr. boenhet. KPA 17 Sykkelparkering = min. 1 pr. boenhet under 50 m², min. 2 pr. boenhet over 50 m². Omsorgsboliger = 0,5 pr. boenhet. Berører hensynssoner H310, H320 og H570. Mobilitetsplan skal utarbeides, og støy skal vurderes.
☒ Kommuneplanens samfunnsdel	Støtter målsettingen om at «Fredrikstad er et godt sted å leve, hvor alle kan ta gode valg og oppleve mestring». Planen bidrar til at kommunen kan levere likeverdige, trygge og effektive helse- og velferdstjenester, at eldre kan bo godt i rause lokalsamfunn, samt tilrettelegge for økt byliv og et urbant sentrum i Fredrikstad.
☒ Kommunedelplan for klima og energi	
☒ Kommunedelplan for kultur	
☐ Kommunedelplan for landbruk	
☒ Sykkelhovedplan for Fredrikstad	
☒ Trafikksikkerhetsplan	Mobilitetsplan utarbeides iht. KPA 15.2



☒ Overvannsrammeplan	VA-rammeplan utarbeides iht. kommentar fra Teknisk forvaltning etter intern høring: Det må utarbeides en plan for tilkobling til vann- og avløpsnettet. I vårt ledningskartverk er det ikke kommunale VA-ledninger i Vibes gate. I kvartalet mot Nygaardsgata er det kun registrert en Ø400 vannledning. Det er imidlertid en kumgruppe i krysset Vibes gate/Nygaardsgata. Her ligger ledningene forholdsvis dypt.
☐ Kommunedelplan for naturmangfold	
☐ Kommunedelplan for Aktive Liv	

Reguleringsplaner og annen planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
☒ Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	PlanID 318 «Kirkebrygga», vedtatt 13.12.1990. Reguleres til forretning/kontor/p-hus for Nygaardsgata 15 og 17.
☒ Tilliggende reguleringsplaner	PlanID 328 «Kvartalet Nygaardsgata–Vibesgate–Dampskipsbrygga–Kråkerøygata» (samferdselsareal). PlanID 335 «Lykkeberg» (parkformål). PlanID 505 «Rådhus, kulturbygg og konferansehotell i Lykkebergkvartalet».
☐ Andre planer/vedtak	
☐ Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	

8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer

Forslagsstiller opplyser: Vi har fjernvarme forbi tomten, får tilknytningsplikt, og ønsker å oppfylle dette.



<i>Merk aktuelle planretningslinjer</i>	<i>Kommentar</i>
☒ 2025 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	Bidrar til boligutvikling gjennom fortetting og mer effektiv arealbruk.
☐ 2021 Statlige planretningslinjer for strandsonen	
☒ 2024 Statlige planretningslinjer for klima og energi	Bygging i eksisterende bystruktur, grå arealer, begrense klimagassutslipp gjennom bærekraftig arealbruk og redusert transportbehov. Prosjektet skal sikre åpen overvannshåndtering og grønne tak, etablere vannbåren varme i gulv, samt tilknytning til fjernvarme i Nygaardsgata.
☒ 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Ivaretas gjennom tidlig medvirkning med barn og unge.
☐ 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	

8.3 Rapporter og veiledere

Lokale rapporter og veiledere

<i>Merk aktuelle rapporter og veiledere</i>	<i>Kommentar</i>
☒ Gågatereglement	Gatebruksplan legges til grunn
☒ Lokalsamfunnsrapporter	Rapport som foreligger legges til grunn, men lokalsamfunnsmodellen er utgått og er mer basert på frivillighet nå. Vi har sendt planinitiativet til de som har sittet i Cicignon lokalsamfunnsutvalg – FAU Cicignon skole.
☒ Veinorm for Fredrikstad kommune	Vi forholder oss til eksisterende fortau, etter anleggsperioden vil de offentlige vei- og fortausarealer tilbakeføres iht. veinormen.
☒ Renovasjonsveileder	Legges til grunn. Vi har god dialog med Teknisk avdeling, foreløpig utkast er OK. Sjøppeldunk. Henting fra gate, oppsamlingspunkt samlokalisert med løsning for Posthusgaarden.



☒ Brannteknisk veileder	Foreløpig brannkonsept er godkjent av WSP. Avklarte forhold er bl.a. avstand til eks. bebyggelse, plassering av vindu, rømningsveier, og heis- og trappesjakter. Fredrikstad brannvesens uttale etter intern høring legges til grunn, bl.a.: Tilstrekkelig slokkevann, branntekniske forhold belyses i ROS-analyse. Oppstillingsplass for brannbil + vannkummer/ brannvannkapasitet, kan overlappe med VA sitt fagområde. Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
---	--

Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

9. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Kommentar

☐ Tiltaket krever konsekvensutredning	
☒ Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	Vurdert i planinitiativet og akseptert av Fredrikstad kommune. Planen berører oppfangskriteriene i KU-forskriften vedlegg II pkt. 10b og 11j, men vurdert etter §10 til ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn på temaene naturmangfold, kulturmiljø og støy, jf. kap. L i planinitiativet. Disse temaene vil bli redegjort for og vurdert som en del av planarbeidet, uten at det utløser krav om egen konsekvensutredning.

10. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl. Aktuelle deler av innspill gitt ved behandling av planinitiativet i kommunens interne høringsgruppe er gjengitt i tabellen under «kommunens kommentar».



Følgende tema må belyses av plankonsulent

Merk aktuelle planfaglige tema	Kommunens kommentar	Kommentar
☒ Bebyggelse <i>Typologi, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk</i>	Viser til innspill som har kommet fra intern høringsgruppe og arkitektgruppe. Det blir innkalt til et særmøte med arkitektgruppen for videre diskusjon. Byggehøyden er økt som følge av valg av byggemetode (hulldekkeelementer). Økning i høyde må begrunnes, særlig med tanke på byggets virkning med rådhuset i bybilde. Byantikvaren er bekymret for at bygget blir høyere enn omkringliggende bebyggelse og konkurrerer med rådhuset i bybildet. Byantikvaren mener hjørnet mot rådhuset oppleves for dominerende, og bør bearbeides videre. Byantikvaren mener bygget fremstår mer som et offentlig bygg enn et boligbygg. Det ble etterlyst et tydeligere boligpreg i uttrykket. Uttrykker fortsatt skepsis til bomiljøet og leilighetsløsningene, blant annet med hensyn til lysforhold. Det er ønskelig med alternativer til nåværende leilighetsløsning. Det vises til KPA og TEK17. Det er viktig å legge til rette for leiligheter med god bokvalitet i tråd med KPA og boligformålet.	Takform, høyder, estetikk, fasade-utforming, arkader i 1. etasje, balkonger, bokvalitet, planløsning, leilighetsinndeling og innvendig fellesareal.



	Fellesareal er viktig, men kan ikke gå på bekostning av selve leiligheten.	
☒ Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>	Viser til reguleringsplan for Cewex kvartaler og planbestemmelse om uteoppholdsarealer i domkirkeparken. Anbefaler å gå i dialog med Park v/Inger Hilmersen og Teknisk v/Hans Ketil Andersen når det gjelder utbyggingsavtaler. Det er viktig at uttalelser fra intern høringsgruppe gjennomgås, herunder uttalelsene fra parkavdelingen. Byantikvaren understreker at første etasje må kunne fungere uavhengig av boligene.	Felles uteareal fortrinnsvis som felles takterrasse. Krav til offentlig areal innfris delvis gjennom offentlig tilgjengelig areal under arkader, samt anleggsbidrag til opprusting av nærliggende parker eller lekeplasser. Utbyggingsavtale vil være aktuelt, og ønsker å varsle forhandlinger om utbyggingsavtaler samtidig som oppstart av planarbeidet.
☒ Barn og unges interesser <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>	Viktig med tidlig dialog med barn og unge. Viktig med dokumentasjon.	Planområdet kan berøre barn og unges interesser. Eksisterende og fremtidig bruk av barn og unge kan vurderes gjennom medvirkningsprosessen.
☒ Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		Husbankens krav om universelt utformede boenheter legges til grunn. Ettersom at planen innebærer utvikling av omsorgsboliger, vil prinsipper om universell utforming av boenheter og uteoppholdsarealer vektlegges høyt.
☒ Mobilitet <i>Kjøreveg, kollektivtilgjengelighet, sykkel og gange, bil- og sykkelparkering, varemottak, tungtransport</i>	Det reguleres til boligformål, og krav de kravene i KPA som hører til dette formålet må følges og dokumenteres.	Planen følger med en mobilitetsplan. Vi er i dialog med Fredriksborg eiendom om kjøp av p-plasser. Prosjekt har sentral beliggenhet med



	Det er viktig å kommentere og begrunne eventuelle avvik fra KPA.	gangavstand til alle viktige målpunkt. Stor tilgjengelig parkeringskapasitet i p-anleggene i sentrum. P-krav i KPA legges til grunn for beregning av p-behov for bil og sykkel. HC-parkering skal sikres. Eventuelle avvik begrunnes i planarbeidet. Etter intern høring er det foreslått sykkelhotell. Det blir trolig ikke avsatt arealer til et offentlig sykkelhotell, men vil tilrettelegge arealer i kjelleretasjen for sykkelparkering for beboere og besøkende.
☒ Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Anbefaler å gjennomgå innspill fra intern høringsgruppe.	Brannkonsept, tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett, flytte eksisterende trafo og vil sende en flyttemelding. Vi har god dialog med Teknisk forvaltning om løsning for renovasjon, som foreløpig er positiv til foreslått løsning. Oppfyller tilknytningsplikten for fjernvarme. Trasé ligger i Nygaardsgata.
☒ Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		Planen bidrar til å øke tilbudet av omsorgsboliger i kommunen.
☒ Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurensset grunn</i>	Miljø og landbruk la i intern høringsgruppe frem at det kan være forurensset grunn i planområdet. Det er tidligere registrert forurensset grunn i byområdet og planområdet er tidligere en branntomt.	Miljø og landbruk informerer om mulighet for forurensset grunn. Undersøkelser gjennomføres og evt. tiltaksplan for massehåndtering utføres. Luft er OK, støy er gul, områdestabilitet er OK,



			drikkevann ikke aktuelt å vurdere.
☒	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>	Viktig å følge planbestemmelser om overvann i KPA. Anbefaler tidlig dialog med Teknisk/VA-avdeling.	Grønne tak / sedumtak, avrenning på bakken. Undersøke mulighet for permeable dekker i arkaden, ved innganger.
☒	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Miljø og landbruk la i intern høringsgruppe frem at det er registrert fremmedarter i planområdet. Det er viktig å ha bestemmelser om håndtering av disse.	Planområdet ligger i bymessig kontekst, og sannsynligheten for at det er naturtyper av høy verdi i planområdet vurderes som liten. Noen trær på tomten og mot Nygaardsgata, forsvinner, samt Lommeparken. Vi tilfører grønne tak. Det er registrert fremmede arter, bl.a.: Klistersvineblom, frømelde, praktmarikåpe. klatrevillvin og silkebygg.
☒	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>	Ønsker vurdering av fjernvirkning for Rådhuset, Bankbygget, Lykkebergvillaen og Lykkebergparken.	Bylandskap og fjernvirkning vurderes særlig i kontekst av Domkirken, Rådhuset og Lykkebergvillaen og -parken. Utvalg av standpunkt for fjernvirkning kan vurderes i samråd med arkitektgruppen.
☒	Friluftsliv <i>Grønne korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		Lykkebergparken og Domkirkeparksen er to av sentrums parker som til sammen utgjør et grønt belte. Bryggepromenaden med sykkel og gangvei ligger rett inntil planområdet.



		Sykkeltrase og gangnett går rett forbi.
☒ Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		Forhold til omkringliggende verneverdig bebyggelse vil belyses i planarbeidet.
☒ Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klimaendringer etc.</i>		Det skal utarbeides en ROS-analyse. Er i gang med arbeidet, faglige vurderinger suppleres av aktuelle rådgivere.
☒ Levekår og folkehelse		Omsorgsboliger bidrar med tilrettelagte boliger som fremmer trygghet, selvstendighet og sosial deltakelse for personer med særskilte omsorgsbehov.
☐ Andre relevante temaer		

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og alternativvurderinger skal dokumenteres. Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

11. Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser), og berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Medvirkningsaktiviteter

Medvirkning skjer gjennom den formelle planprosessen ved varsel om oppstart, samt høring og offentlig ettersyn. Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å avholde medvirkningsaktiviteter utover lovens minstekrav. Forslagsstiller anbefales å gjøre seg tilgjengelig for medvirkning i oppstartsfasen.

Forslagstiller sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter i forhold til naboer, barn og unge, og offentlige myndigheter (ikke kommunen):

Avklares nærmere

Hvem:	Hvordan:	Når:
Målgruppe barn og unge	F.eks. Direkte gjennom undervisningsrelatert medvirkningsopplegg på skolene - VGS helse- og	Før offentlig ettersyn



	omsorgslinje. Gjennom FAU ved Cicignon skole, evt. elevrådet. Presentasjon for barn og unges representant. Dialog med Fredriksborg eiendom og Ryen eiendom. Dialog med barn og unge dokumenteres.	
Målgruppe eldre	Presentasjon for eldrerådet	Ved offentlig ettersyn
Målgruppe nedsatt funksjonsevne	Presentasjon for råd for personer med nedsatt funksjonsevne	Ved offentlig ettersyn

Kommentar fra kommunen:

Det er viktig med medvirkning fra barn og unge tidligere i prosessen. Det anbefales å gjennomgå uttalelsen fra barnetalsperson i intern høringsgruppe.

Kommunen påpeker at det er viktig å dokumentere medvirkning, særlig fra barn og unge.

12. Samarbeid og koordinering

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid mellom plankonsulent og kommunen før endelig planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.

Møter avholdes etter behov.

Forslagsstiller ønsker å avtale faste møter med prosjektgruppen (forslagsstiller) og kommunen, eksempelvis hver måned, for å holde jevn fremdrift. Forslag til ønsket fremdrift fremlagt, med leveranse og sluttbehandling innen desember 2026. Av hensyn til reguleringsavdelingens kapasitet ønsker kommunen at møter avtales etter behov. Kommunen kan ikke tas stilling til detaljer i en framdriftsplan på dette tidspunkt i planprosessen. Dialog mellom saksbehandler og plankonsulent skjer fortløpende.

13. Oppstartsmøte – avklaringer og drøfting

Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

- Gjennomgang av forutsetninger for planarbeidet, jf. kommunedirektørens innstilling. Særlig 2. ledd, første kulepunkt: hva trenger kommunen for at løsninger er dokumentert avklart? Forslagsstiller er i dialog med Fredriksborg eiendom, som eier p-plassene om, intensjonsavtale for kjøp av p-plassene. Andre kulepunkt: krav til uteopphold og utbyggingsavtale, forhandlinger varsles samtidig som oppstart av planarbeidet.
- Avklare plangrense, formål og varslingsliste (hvilke høringsinstanser skal varsles).
- Avklare hvilke temaer i møtereferatets pkt. 10 som skal vurderes særskilt, og som kan medføre behov bistand fra eksterne fag og egne utredninger til komplett planforslag, jf. møtereferatets pkt. 16.



- Forslagsstiller ønsker å avtale fast møteserie med planavdelingen, evt. der byantikvaren og representant fra arkitektgruppen, teknisk avdeling mm. deltar ved behov, frem til innsendelse til 1. gangsbehandling, f.eks. 1 gang i måneden, for å sikre god fremdrift og mulighet for tett samarbeid.

Drøfting og avklaringer gjort i oppstartsmøte:

Kommunen understreker at det må dokumenteres at det er akseptabelt å regulere på eiendommen til sameiet Kirkebrygga 2-4. Det er ikke ønskelig å varsle oppstart uten at dette er dokumentert.

Kommunen anbefaler å varsle og starte arbeidet med utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Det vises til reguleringsplan for Cewex kvartaler og planbestemmelse om uteoppholdsarealer i domkirkeparken som et eksempel det kan sees på. Det anbefales å gå i dialog med Park v/Inger Hilmersen og Teknisk v/Hans Ketil Andersen.

Avvik fra KPA må begrunnes. Kommunen poengterer at det reguleres til boligformål, og ikke privat eller offentlig tjenesteyting.

Kommunen ønsker at arealene i bakgården til Kirkebrygga 2-4 inkluderes i planavgrensningen, ettersom det i planinitiativet ble opplyst at deler av bakgården skulle benyttes som felles uteoppholdsareal. Forslagsstiller opplyser at det, etter dialog med sameiet, er avklart at dette ikke lenger er aktuelt. Kommunen kommer tilbake til disse nye opplysningene etter intern drøfting (se etterskrift nedenfor).

Varslingsliste vil bli oversendt snarest.

Mobilitetsplan, sol-skyggestudier, renovasjonsteknisk plan, utomhusplan, geoteknisk vurdering, vurdering på grunnforurensning, støytredning, overvannsplan/VA-plan og brannkonsept må inkluderes. Det vises også til krav i KPA.

Kommunen opplyser at de ikke kan binde seg til faste møter med prosjektgruppen. Det er likevel viktig med dialog. Kommunen er positive til eget særmøte med arkitektgruppen. Bisitter saken Ina Stormoen er arkitekt, og kan også bidra.

Etterskrift fra kommunen:

Etter oppstartsmøtet er spørsmål knyttet til forutsetningene i planutvalgets behandling av planinitiativet drøftet intern i administrasjonen. De vedtatte forutsetningene skal følges opp.

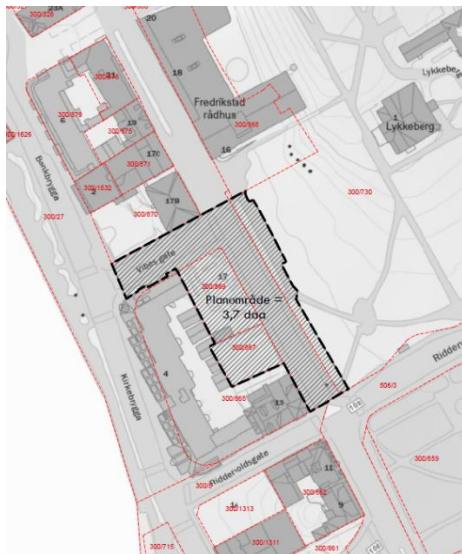
Planområdet skal omfatte bakgården mot Kirkebrygga 2-4 slik det framgår av pkt. 4 ovenfor og i planinitiativet som ble fremmet til behandling. Hvis det ikke lenger er aktuelt med en sambruk av «bakgården» til Kirkebrygga 2-4 er likevel ny bebyggelse forutsatt plassert i tomtegrensen mot Kirkebrygga 2-4, noe som vil påvirke denne eiendommen i stor grad. Det forutsettes fortsatt bruk av p-arealer på denne eiendommen. Det må dermed framlegges dokumentasjon før varsel om oppstart av planarbeidet slik det framgår av planutvalgets vedtak. Dokumentasjonen må vise at behovet for p-plasser kan løses gjennom avtale med eier av de aktuelle parkeringsarealene, og at sameiet Kirkebrygga 2-4 aksepterer forslag til utvikling av denne eiendommen slik det framgår av planinitiativet med plassering av ny bebyggelse i tomtegrensen.

Endring etter redegjørelse fra plankonsulent datert 24.09.2026.

Etter dialog med naboer og gjennomføring av oppmålingsforretning for klarlegging av eksisterende eiendomsgrenser, er det konkludert med at utearealene på naboeiendommen



gnr/bnr. 300/865 ikke lenger skal inngå i prosjektet. Dette arealet inngår dermed ikke lenger i løsningen som ligger til grunn for varsling av planoppstart, og er heller ikke omfattet av den varslede planavgrensningen. Det varsles dermed følgende planavgrensning:



Notatet «Presisering av endringer fra vedtatt planinitiativ» datert 24.09.2026 redegjør nærmere for dette, og følger oppstartmøtereferatet som et vedlegg.

Oppsummerende spørsmål

Er forslagsstiller kjent med kommuneplanens bestemmelser?

- ☒ Ja
☐ Nei

Er det kjente avvik mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (formål, høyder, uteoppholdsareal, nærmiljøpark, parkering etc.)?

- ☒ Ja
☐ Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

Dersom det er kjente avvik, list opp og begrunn:

Avvik fra krav om offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal på egen tomt, evt. avvik fra krav til parkeringsdekning for bil og sykkel, avvik til maks. prosentandel ensidige boenheter mot nord/nordøst, avvik om leiligheter i gul støysone, evt. avvik om byggehøyder (i tråd med KPA, men overskrider eks. byggehøyder i byrommet, jf. rådhuset). Avvik begrunnes i planarbeidet.

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer innenfor eller utenfor planområdet?

- ☒ Ja
☐ Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Krav til «opparbeidelse av offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal» sikres gjennom utbyggingsavtale. Kan vurdere å etablere funksjoner som kan være hyggelig for målgruppen eldre, ikke bare for barn, avdekke ulike behov gjennom medvirkningen. Historisk sett har det vært Bocciabane i Lykkebergparken, som historisk var en frodig frukthage. Kan vi gi det en ny karakter? Offentlig tilgjengelig park, men mangler funksjoner som innbyr til opphold og aktivitet.



Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

☒ Ja

☐ Nei, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå.

14. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av følgende:

	<i>Utbyggingsavtale</i>	<i>Merknader</i>
☒ Kommunaltekniske anlegg	Er det aktuelt for Fredrikstad energi, Norgesnett ved oppgradering av trafo? Dette avklares med den enkelt instans.	Trafo, og hva skjer i mellomperioden / utbyggingsfasen.
☒ Grønn infrastruktur	Aktuelt for MUA-krav	Vi innfrir delvis på egen tomt gjennom arkader.
☐ Annen infrastruktur		

15. Oppsummering

Er det uavklarte spørsmål mellom forslagsstiller og kommunen etter drøfting? ☐ Ja ☒ Nei

Eventuelle uavklarte spørsmål:

Planens avgrensning mot naboens bakgård var uavklart etter møtet, men er nå avklart, se avsnittet «Endring etter redegjørelse fra plankonsulent datert 24.09.2026» under pkt. 13.

Oppstart av planarbeidet:

☒	Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet (NB: forutsatt at forutsetningene i planutvalgets vedtak i sak 52/26 er fulgt opp)
☐	Kommunen anbefaler <i>ikke</i> oppstart av reguleringsarbeidet

Oppstart av utbyggingsavtale

☒	Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17
-------------------------------------	--

Leveranser før varsel om oppstart:

Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.



Plankonsulent oversender senest 1 uke før varsling:

- Dato for planlagt kunngjøring i avisen
- SOSI-fil av varslingsområdet
- Varslingsbrev (i PDF- eller Word format)
- Varslingsliste (i PDF- eller Word format)
- Varslingsannonse (i PDF- eller Word format)

16. Komplette planforslag – innhold og materiell

For et komplett planforslag skal planbeskrivelse og planbestemmelser utformes etter [departementets maler](#). Plankart skal utformes i henhold til [kart- og planforskriften](#).

Plankart	<u>Plankart i målestokk 1:1000</u> (.pdf-fil). Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. PDF-fila må være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk. <u>Plankart i gjeldende SOSI-versjon</u>. Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. <u>Rapportfiler fra SOSI-kontroll</u> (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- eller Word-format.
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning på PDF- eller Word-format ROS-analyse
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner
Varslingsmateriale	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
Dokumentasjon: samråds- og medvirkningsprosess	
Liste over merknader med plankonsulents kommentar	Liste over merknader til varsel om oppstart Liste over merknader til høring og offentlig ettersyn
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget	
Annet materiale – foreløpig vurdering.	☒ Mobilitetsplan ☐ Trafikkanalyse



Merk aktuelt materiale.	☒ Sol- og skyggestudier
	☒ Renovasjonsteknisk plan
Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	☒ Utomhusplan
	☒ Geoteknisk vurdering
	☒ Grunnforurensing
	☒ Støyutredning
	☐ Luftutredning
	Annet: Overvannsrammeplan / VA-rammeplan, brannkonsept og dagslysberegning.

Informasjon – Grunnkart og matrikelopplysninger

Digitalt grunnkart: Grunnkart og plankart bestilles via Geomatikk-avdelingen, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard.

Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere: Henvendelse til Geomatikk-avdelingen. Gnr/bnr må oppgis for de eiendommer det ønskes opplysninger om.

17. Fremdrift

Etterskrift plankonsulent 21.08.2026: Ønske om mulighet for parallell behandling av planprosess og rammesøknad mellom 1. og 2 gangsbehandling.

Etterskrift kommunen: Ønsket tas til orientering, og vil bli vurdert nærmere.

Tidspunkt	
Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling (måned, år):	Snarest, men senest innen 11.09.2026
Dialogmøte før oversendelse av komplett planforslag (Q1-Q4, år)	Sep.-Okt. 2026
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen (Q1-Q4, år):	Okt. 2026
For di planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når komplett planforslag foreligger.	

Kommunens kommentar: Det understrekes at dette er plankonsulentens planlagte fremdriftsplan. Fremdrift avhenger av planprosessen, avklaringer og diskusjoner underveis.



18. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

19. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Planforslaget utarbeides av fagkyndige.