



**Saknr.:** 2019/12982  
**Dokumentnr.:** 164  
**Løpenr.:** 233815/2025  
**Klassering:** Cewex-kvartalet

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaknr.
Planutvalget	04.06.2026	51/26
Bystyret	18.06.2026	76/26

### **Klage på egengodkjent detaljregulering for Cewex-kvartalet og forslag til forenklet endring av detaljreguleringsplan – arealplanID 1190 – Sentrum Forslagsstiller: Fredrikstad kommune**

#### **Kommunedirektørens innstilling**

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Klage fra advokat Peter T. Hansen og advokat Helge Skaaraas på vegne av KC Brattås AS tas til følge.
2. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av detaljregulering for Cewex-kvartalet, nasjonal arealplan-ID 3107 1190, plankart datert 31.08.2020, sist revidert 28.08.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.08.2020, sist revidert 21.03.2025.

#### **Planutvalgets vedtak 04.06.2026:**

##### Planutvalgets innstilling:

1. Klage fra advokat Peter T. Hansen og advokat Helge Skaaraas på vegne av KC Brattås AS tas til følge.
2. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av detaljregulering for Cewex-kvartalet, nasjonal arealplan-ID 3107 1190, plankart datert 31.08.2020, sist revidert 28.08.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.08.2020, sist revidert 21.03.2025.

#### **Planutvalgets behandling:**

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Bystyrets vedtak 18.06.2026:**

1. Klage fra advokat Peter T. Hansen og advokat Helge Skaaraas på vegne av KC Brattås AS tas til følge.
2. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av detaljregulering for Cewex-kvartalet, nasjonal arealplan-ID 3107 1190, plankart datert 31.08.2020, sist revidert 28.08.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.08.2020, sist revidert 21.03.2025.

#### **Bystyrets behandling:**

### Votering:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 22.06.2026

Rett utskrift.

Yvonne Meidell  
møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler Emilie Jenssen, Samfunn og byutvikling.

Kopi til: direktør Per-Erik Torp,

### **Sammendrag**

Bystyret godkjente detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet, arealplan-ID 1190, i møte 15.09.2022.

Vedtaket om detaljregulering ble den 21.10.2022 påklaget av KC Brattås AS, via advokat Peter T. Hansen hos Advokatene i Lykkeberg. Senere har advokat Helge Skaaraas bistått klager i klagesaken. I klagen anføres det at den vedtatte planen innskrenker KC Brattås AS sine muligheter til å utnytte hele sin eiendom til ny bebyggelse, samt at den innebærer en usaklig forskjellsbehandling av grunneierne innenfor samme kvartal.

For å avklare forholdet nærmere ble det avholdt et møte mellom klagerne og kommunen den 23.02.2023. Kommunedirektøren har vurdert at det er grunnlag for å vurdere deler av reguleringsplanen på nytt, og anbefaler at klagen tas til følge.

Det legges derfor frem forslag til forenklet endring av detaljreguleringen for Cewex-kvartalet som omfatter felt SF4 (Nygaardsgata 40). Hensikten er å sikre like rammer for tomteutnyttelse og tydeliggjøre arealbruk.

De foreslåtte endringene vurderes å ikke endre hoveddrammene i planen, og ikke utløse spesielle negative konsekvenser. Den foreslåtte endringen vil ikke vanskeliggjøre gjennomføringen av planen for øvrig. Endringsforslaget berører ikke viktig natur- eller friluftsområder, og vurderes å ikke gi negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Endringsforslaget er forelagt berørte myndigheter, naboer og hjemmelshavere. Østfold fylkeskommune bemerket at det ikke er anledning til å behandle dette som en forenklet endring, da endringen vil ha betydelige konsekvenser for nærmiljøet, infrastruktur, miljø, trafikk og kvaliteten på fortettingen i Fredrikstad sentrum, samt at byggehøydene vil bidra til ytterligere negativ innvirkning på kulturmiljøene omkring Cewex-kvartalet.

Etter nærmere redegjørelse og informasjon fra kommunen, samt en nedjustering av byggehøydene, har Østfold fylkeskommune valgt å ikke motsette seg at den foreslåtte endringen kan gjennomføres ved en forenklet prosess.

Utover dette er det ikke kommet uttalelser som vanskeliggjør en forenklet endringsprosess, og kommunedirektøren anbefaler at endringsforslaget vedtas.

### **Vedlegg**

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart (gjeldende) for Cewex-kvartalet, vedtatt 15.09.2022
- 3 Reguleringsplanbestemmelser (gjeldende) for Cewex-kvartalet, vedtatt 15.09.2022
- 4 Planbeskrivelse, datert 31.08.2020, sist revidert 03.01.2022
- 5 Saksprotokoll bystyresak 100/22
- 6 Klage fra Advokat Peter T. Hansen hos Advokatene i Lykkeberg datert 21.10.2022
- 7 Kommentarer fra Plus Arkitektur til klage fra Advokatene i Lykkeberg

- 8 Supplerende bemerkninger/klage fra advokat Helge Skaaraas datert 03.01.2023
- 9 Tilsvar fra Plus Arkitektur på bemerkninger/klage fra advokat Helge Skaaraas
- 10 Forslag til forenklet endring av detaljregulering for Cewex-kvartalet, beskrivelse datert 21.03.2025, sist revidert 06.01.2026
- 11 Plankart - forslag til forenklet endring, datert 31.08.2020, sist revidert 28.08.2025
- 12 Reguleringsbestemmelser - forslag til forenklet endring, datert 31.08.2020, sist revidert 21.03.2025

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

Se øvrige dokumenter i arkivsak 2019/12982.

### **Saksopplysninger**

#### Rettslig klageinteresse og klagefrist

Klager er grunneier på deler av planområdet, og anses å bli direkte berørt. Klager vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Bystyret fattet vedtak i saken i møte 15.09.2022, med klagefrist 27.10.2022. Klagen er mottatt 22. oktober samme år, og er dermed rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

#### Sakens innhold

Saken gjelder klage på kommunens vedtak av 15.09.2022, der bystyret godkjente detaljregulering av Cewex-kvartalet, arealplan-ID 1190. Se vedlegg.

Formålet med planarbeidet har vært å legge til rette for utbygging av ny bebyggelse på 4 til 8 etasjer, med sentrumsformål som åpner for blant annet bolig, forretning, tjenesteyting og kontor.

Klagen ble mottatt i oktober 2022. Etter dette har det vært dialog mellom kommunen og klager, og det har vært kommunedirektørens oppfatning at det ikke har vært hast å behandle saken så lenge det har vært en løpende dialog om prosessen videre. Tidsforløpet har blitt noe forsinket også på grunn av dialog med Østfold fylkeskommune om valg av planprosess.

#### Begrunnelse for klagen

Klagen retter seg mot regulert tomteutnyttelse og adkomstforhold, og begrunnes i hovedsak med at den vedtatte detaljreguleringsplanen legger urimelige begrensninger for klagers mulighet til senere å utnytte hele sin eiendom ved ny bebyggelse.

Klagen med tilhørende utdyping vedlegges i sin helhet, se vedlegg.

#### Tilsvar fra forslagsstiller

Forslagsstiller har besvart klagers anførsler, og vurderer at tilbakemeldingene burde ha kommet i høringsperiodene. Tilsvarene vedlegges i sin helhet, se vedlegg.

#### Bakgrunn for planarbeidet

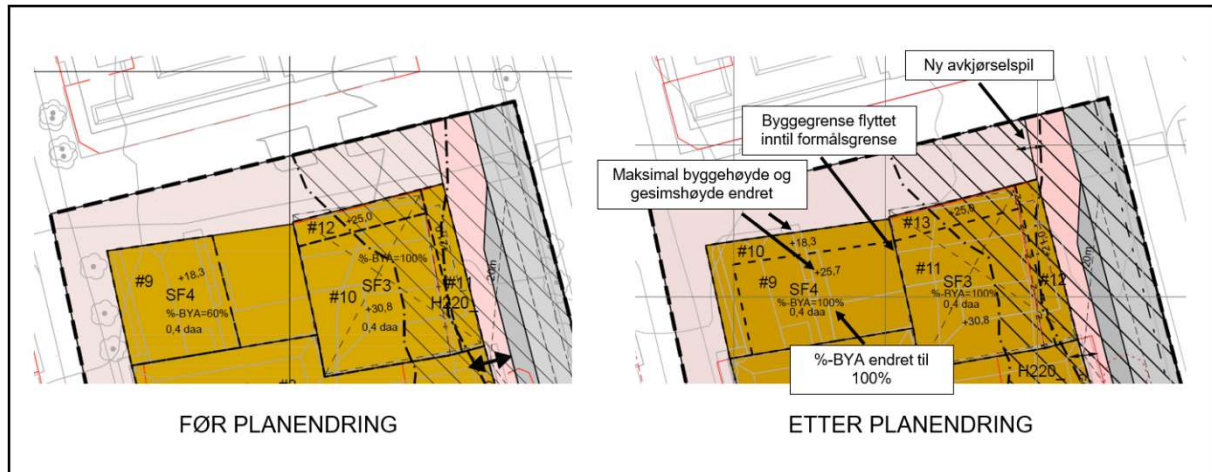
Gjeldende detaljregulering for området legger til rette for utbygging av kvartalet med ny bebyggelse regulert til sentrumsformål.

Som følge av klagen foreslås det en forenklet endring av reguleringsplanen med sikte på å sikre like rammer for utnyttelse innenfor de enkelte eiendommene i planområdet. Endringen innebærer en justering av plankart og bestemmelser for felt SF4. Hensikten er å tydeliggjøre arealbruken og imøtekomme klagers anførsler.

Reguleringsendringen er utarbeidet av Fredrikstad kommune. Se de nye plandokumentene vedlagt saksutredningen.

### Presentasjon av endringsforslaget

- Gjeldende reguleringsplan legger opp til 60% BYA innenfor felt SF4, dette foreslås endret til 100% BYA. På bakgrunn av dette flyttes også byggegrensen for SF4 til å ligge i formålsgrensen mellom SF4 og SF3.
- I gjeldende reguleringsplan tillates det en maksimal byggehøyde på kote +18,3 meter innenfor felt SF4. Endringsforslaget legger opp til en maksimal byggehøyde på kote +25,7 meter og en gesimshøyde på kote +18,3 meter.
- Endringsforslaget opprettholder og tydeliggjør adkomsten via Arne Stangebyes gate. Bestemmelser sikrer imidlertid at dette ikke medfører større trafikkmengde og parkeringsmuligheter enn dagens situasjon.



### Overordnet planstatus

#### Kommuneplanens arealdel 2023-2035

- Planområdet er avsatt til nåværende sentrumsformål. Planområdet er omfattet av hensynssone flomfare (H320) i nord og vest.
- Maksimal tillatt gjennomsnittlig høyde for nedre gesims er 19 meter, og maksimal tillatt byggehøyde er 25 meter, over gjennomsnittlig planert terreng.

#### Gjeldende reguleringsplan

- Gjeldende reguleringsplan for Cewex-kvartalet legger opp til utbygging av kvartalet med ny bebyggelse regulert til sentrumsformål.

### Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

Cewex-kvartalet er en av portalene til gågata og ligger sentralt midt i Fredrikstad sentrum. Kvartalet grenser til Arne Stangebyes gate i nord, Gunnar Nilsens gate i øst, Asylgata i sør og Nygaardsgata i vest. Bygningene benyttes i dag hovedsakelig som butikk-/forretningsbygg, kontorer, parkering og boliger. Kvartalet er omkranset av Fredrikstad mest aktive gågate i vest og en av hovedfartsårene inn til sentrum. Det er umiddelbar nærhet til kvartalet for service og handel i Fredrikstad sentrum.

### Samråd og medvirkningsprosess

Forslag til endring av reguleringsplanen ble forelagt berørte parter og myndigheter i brev datert 27.03.2025 med merknadsfrist 25.04.2025 jf. plan- og bygningsloven §12-14.

### Innkomne uttalelser

I forbindelse med foreleggning av planendringen ble det mottatt fire uttalelser. Under følger en oppsummering av innspill med kommunedirektørens kommentarer.

*Statens vegvesen, datert 31.03.2025*

Statens vegvesen hadde ingen merknader til foreslått planendring, eller til at endringen gjennomføres som forenklet prosess.

Kommunedirektørens kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

*Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 02.04.2025.*

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus hadde ingen merknader til foreslått planendring, eller til at endringen gjennomføres som forenklet prosess.

Kommunedirektørens kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

*Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 04.04.2025*

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Kommunedirektørens kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

*Østfold fylkeskommune, datert 11.04.2025*

Østfold fylkeskommune bemerket at det ikke er anledning til å behandle dette som en forenklet endring, da endringen vil ha betydelige konsekvenser for nærmiljøet, infrastruktur, miljø, trafikk og kvaliteten på fortettingen i Fredrikstad sentrum. Østfold fylkeskommune påpekte også at Cewex-kvartalet ligger i et område som grenser til viktige og følsomme kulturmiljøer, og at en byggehøyde som går utover gjeldende reguleringsplan vil bidra til ytterligere negativ innvirkning på disse kulturmiljøene.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er gjennomført dialogmøte med fylkeskommunen for å drøfte innspillene nærmere. Endringsforslaget inneholdt opprinnelig en maksimal byggehøyde på kote +27,8 meter og gesimshøyde på kote +23,3 meter for felt SF4. I møtet ble det presentert en nedjustert løsning med maksimal byggehøyde på kote +25,7 meter og gesimshøyde på kote +18,3 meter, tilsvarende byggehøydene for SF2. Etter å ha vurdert det reviderte forslaget, har Østfold fylkeskommune konkludert med at endringene ligger innenfor planens hovedrammer, og at forslaget kan behandles som forenklet endring.

### **Relevante bestemmelser**

Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer.

### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Store byggehøyder fører generelt til mørkere og mer vindfulle gaterom, som kan ha negativ effekt på trivsel og byliv. Da gjeldende plan legger opp til høyere bebyggelse på majoriteten av kvartalet for øvrig, vurderes den foreslåtte endringen å ikke gi vesentlig større konsekvenser enn det som følger av gjeldende reguleringsplan.

### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Endringsforslaget vil ikke innebære konsekvenser for dette temaet utover gjeldende reguleringsplan.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Endringsforslaget vil ikke innebære konsekvenser for dette temaet utover gjeldende reguleringsplan.

Dersom klager får medhold vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Det følger av forvaltningsloven § 36.

### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Endringsforslaget er vurdert i forhold til lov om naturmangfold §§ 8-12, jf. § 7. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor arealer som er omfattet av endringene (jf. Norske rødlistene for arter og naturtyper). Tiltaket vurderes derfor å ha begrenset direkte påvirkning på naturmangfold og økosystemtjenester.

Videre legges det opp til en byutvikling som i hovedsak vil basere seg på eksisterende infrastruktur, kollektivtilbud og gang- og sykkelveier. Endringen forventes dermed ikke å medføre økt bilbruk eller behov for nye transportløsninger, men snarere å støtte opp under målet om redusert bilavhengighet i sentrum. Forslaget anses derfor å være i samsvar med nasjonale og regionale målsettinger om miljømessig bærekraft, herunder arealeffektiv fortetting og klimavennlig byutvikling.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Vurdert for uttalelser i rådene**

Ikke relevant.

### **Vurdering**

Kommunedirektøren vurderer at det er grunnlag for å ta klagen til følge og endre vedtatt plan. Endringene som foreslås kan etter kommunedirektørens vurdering betraktes som mindre, og vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Endringen vil medføre økte byggehøyder og høyere utnyttelsesgrad, samt sikre gode adkomstforhold. Økningen i gesimshøyde innebærer at maksimalt gjennomsnittlig gesimshøyde for kvartalet vil overstige grensen på 19 meter, jf. kommuneplanens arealdel § 9.3 bokstav g), i begrenset grad. Maksimal tillatt byggehøyde vil likevel være innenfor kommuneplanens rammer. Selv om tiltaket innebærer et mindre avvik fra kommuneplanens bestemmelser, vurderes økningen i byggehøyde ikke å medføre vesentlige negative virkninger, blant annet sett i sammenheng med øvrige byggehøyder innenfor kvartalet.

### **Alternative løsninger**

Gjeldende reguleringsplanvedtak kan opprettholdes og at klagen ikke tas til følge.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at klagen tas til følge og at endringsforslaget godkjennes.

Endringsforslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en planendring etter forenklet prosess i henhold til § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Kommunedirektøren anbefaler at den fremlagte planendringen godkjennes.