



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oppstartsmøte regulering
- referat

**Nygaardsgata
28-30**



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 28-30		
Plantype:		
☐	Områdereguleringsplan	
☒	Detaljreguleringsplan	
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 300/886, 300/888, 300/1599 og 300/1608		
Plankonsulent: Plus Arkitektur AS		
Adresse: Storgata 5, 1607 Fredrikstad		
E-post: alexander.mysen@plusarkitektur.no		
Tlf: 90952269		
Forslagsstiller: Fredriksborg Eiendom AS		
Fakturaadresse:		
Nasjonal planID:	3107 1238	
Kommunens saksbehandler: Karl-August Thorsby Eggen		
Tlf: 69307412		
E-post: karegg@fredrikstad.kommune.no		
Møtested: Fredrikstad rådhus		Møtedato: 22.10.2025
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Ina Tangen (Fredriksborg Eiendom), Kaja Melbye (Hille Melbye), Vidar Solberg (Fredriksborg Eiendom)		
Fra plankonsulent: Alexander Mysen (Plus Arkitektur)		
Fra kommunen: Ivar Andreas Grønli, Karl-August Thorsby Eggen		
Andre:		
Referent: Karl-August Thorsby Eggen		
Dato for godkjent referat: 13.11.2025		
Godkjent av: Karl-August Thorsby Eggen		



2. Kort presentasjon av prosjekt

Formålet med planarbeidet er å regulere og utvikle et viktig sentrumskvartal i Fredrikstad. Det er en overordnet målsetning om at kvartalet skal utvikles i tråd med kommuneplan for Fredrikstad 2023-2035. Forslagsstiller har høye ambisjoner for kvartalet og ønsker å skape et sentrumskvartal som skaper begeistring. Kvartalet er ett av de første man møter når man kommer til Fredrikstad sentrum, og ambisjonene er at det skal være med å definere folks oppfatning av byen. Området skal reguleres til sentrumsformål, grøntområde/park og samferdselsformål.

Se planinitiativ for en mer omfattende beskrivelse av prosjektet.

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 i planutvalget 09.10.2025. Følgende vedtak ble fattet.

1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Nygaardsgata 28-30.
2. Følgende forutsetninger og føringer legges til grunn for planarbeidet:
 - Det skal utredes nærmere hvorvidt eksisterende bebyggelse i kvartalet bør og kan beholdes.
 - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra grunneiere, naboer, lokalsamfunnsutvalg, barn og unge, velforeninger og interessegrupper.

4. Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning:





Planområdet har en størrelse på ca. 4,4 daa. Av dette utgjør bebyggbart areal ca. 2,1 daa. Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen. Som et resultat av planutarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning.

Kommunens foreløpige kommentar til ønsket planavgrensning:

Det vurderes som hensiktsmessig at planavgrensningen forstørres ytterligere i alle retninger med hensyn til økt handlingsrom underveis i planarbeidet. Aktuelt vil særlig være inkludering av de nærliggende gate- og fortausarealene rundt kvartalet. Planavgrensningen kan ved behov forminskes i løpet av planprosessen.

Etterskrift: Nytt forslag til planavgrensning har blitt tilsendt og innarbeidet i oppstartsmøtereferatet. Se illustrasjon ovenfor.

5. Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

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

☒ Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv:

☒ Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

Gbnr. 300/888 eies av Fredrikstad kommune, og festes av Nygaardsgata 28-30 (Fredriksborg Eiendom)

☒ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

Fredrikstad kommunes eiendomsavdeling har ytret behov for avklaring av samtykke knyttet til kommunes rolle som hjemmelshaver for eiendom gnr/bnr 300/888, samt justering av festeavtale for samme eiendom. Det henvises til nærmere kontakt med eiendomsavdelingen.

6. Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Planområdet består i dag av to sammenhengende bygningskropper og en større parkeringsplass på terreng. Nygaardsgata 28 brukes i dag som lokaler for Den Norske kirke. I Nygaardsgata 30 ligger en urmaker/optiker, ett tannlegekontor og 4 leiligheter. Gbnr. 300/1599 og 300/1608 er asfalterte flater med til sammen ca. 35 parkeringsplasser på terreng. Det ligger også en bussholdeplass inne på gbnr. 300/1608. Eksisterende bebyggelse består av et eldre teglsteinsbygg i 4 etasjer, og ett kontorbygg i 3 etasjer.

7. Omkringliggende bebyggelse og landskap

Planområdet grenser til Cewex-kvartalet i nord. Her planlegges oppføring av ett nytt hotell og sentrumsleiligheter, i tillegg til eksisterende butikker. Mot øst ligger Gunnar Nilsens gate og innkjøring til parkeringsanlegget i Apenesfjellet. Mot syd ligger Quality hotell og Lykkebergparken. Mot vest ligger byens gågate (tillates biltrafikk forbi planområdet) og Nygaardsplassen med restauranter og serveringssteder.



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 internettider	

Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Kommuneplanens arealdel	Planområdet er i kommuneplan for Fredrikstad 2023-2035 avsatt til nåværende sentrumsformål og fremtidig park. Gjennom parken er det vist en fremtidig turvegtrase. Hele planområdet ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare. Innenfor planområdet tillates bebyggelse med maksimal gjennomsnittlig nedre gesimshøyde på 19 meter og maksimal byggehøyde på 25 meter. I første etasje, innenfor sentrumsformål, i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, skal det være forretninger, serveringssteder, eller annen utadrettet virksomhet med aktiv fasade. For boliger innenfor sentrumsformål skal det etableres minimum 15 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Kommunen kan samtykke i at offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal løses i eksisterende eller planlagte offentlige parker, gatetun eller plasser. Det er ingen vernestatus i kvartalet.
---	---



☒ Kommuneplanens samfunnsdel	
☒ Kommunedelplan for klima og energi	
☐ Kommunedelplan for kulturminne	
☐ Kommunedelplan for landbruk	
☒ Sykkelhovedplan for Fredrikstad	
☒ Trafikksikkerhetsplan	
☒ Overvannsrammeplan	
☐ Kommunedelplan for naturmangfold	
☐ Kommunedelplan for Aktive liv	
☒ Plan for gatenett- og gatebruk	Planen omtaler potensialet som ligger i Nygata og Asylgata, sammen med delen av Nygaardsgata (gågata) på ca. 50 meter som i dag oppleves som en «missing link» i gågatestrukturen. Hovedprinsippet for disse gatene er å fremme gang- og oppholdsareal, stopplommer for vareleveranser og korte stopp for å slippe av myke trafikanter. Samtidig ivaretar gatene en viktig funksjon med å knytte Storgata og gågata opp mot Apenesfjellet parkeringshus og fungere som snumulighet for biltrafikk som ikke kan kjøre videre via Gunnar Nilsens gate. Plan for gatenett og gatebruk anbefaler at Asylgata, Nygata og delen av Nygaardsgata opparbeides med samme type løsning som foreslås for Storgata. Buss og varetransportens behov for svingbevegelser må hensyntas når det opparbeides vareleveringslommer, særlig i Nygata der busstrafikk til hotellet benytter seg av busslommer for av- og påstigning.



Reguleringsplaner og annen planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Deler av planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for p-hus i Apenesfjellet, vedtatt 29.03.2007, planID 561. Det er regulert for parkering under bakken. Reguleringsplanen er aldri realisert innenfor planområdet. Den delen av reguleringsplanen som berører planområdet vil bli opphevet ved vedtak av ny reguleringsplan.
☒ Tilliggende reguleringsplaner	Av tilliggende planer har vi detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet, planID 1190, detaljreguleringsplan for Nygaardsplassen, planID 1015 og reguleringsplan for Rådhus, kulturbygg og konferansehotell i Lykkebergkvartalet, planID 505.
☐ Andre planer/vedtak	
☐ Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	

8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer

Merk aktuelle planretningslinjer

Kommentar

☒ 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	
☐ 2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
☒ 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	
☒ 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	
☐ 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	



8.3 Rapporter og veiledere

Lokale rapporter og veiledere

Merk aktuelle rapporter og veiledere

Kommentar

☒ Gågatereglement	Aktuelt regelverk kan leses her på kommunens hjemmesider.
☒ Lokalsamfunnsrapporter	
☒ Veinorm for Fredrikstad kommune	
☒ Renovasjonsveileder	
☒ Brannteknisk veileder	Vedlegges oppstartsmøtoreferatet.

Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

9. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Kommentar

☐ Tiltaket krever konsekvensutredning	
☒ Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	Tiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2021-10-08-2958). Det er konkludert med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. En grundig planbeskrivelse, samt nødvendige fagrapporter og utredninger vil gi et tydelig bilde av planens konsekvenser.

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>		
☒	<i>Uteoppholdsareal Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>	Offentlig uteoppholdsareal skal utformes for opphold og aktivitet for alle. Arealene må være tilstrekkelig sikret. Utforming, drift og vedlikehold må avklares med kommunen.	
☒	<i>Barn og unges interesser Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>	Barnetalsperson oppfordrer forslagsstiller til å tilrettelegge for at barn og unge kan fremme innspill til innholdskvaliteter for planlagte uteoppholdsområder.	
☒	<i>Universell utforming Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>	Den planlagte byparken må utformes med universell utforming.	
☒	<i>Mobilitet Kjøreveg, kollektivtilgjengelighet, sykkel og gange, bil- og sykkelparkering, varemottak, tungtransport</i>	Avkjørsel må illustreres med frisiktlinjer. Veiavdelingen ønsker å påpeke at Gunnar Nilsens gate er en av hovedsykkeltraseene gjennom sentrum i «Hovedsykkelplanen 2017». Ettersom planavgrensningen går til midtlinje i Gunnar Nilsens gate er det viktig at dagens sykkel felt ikke reguleres bort, men er med i reguleringen. Asylgata er enveisregulert mot Nygaardsgata, men har underskilt «Untatt sykkel» i den hensikt at Gunnar Nilsens gate skal være lett tilgjengelig og en foretrukket trase for effektiv sykling i sentrum.	
☒	<i>Teknisk infrastruktur Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Renovasjon påpeker behov for renovasjonsteknisk plan for boligformål. Planen må være i henhold til kommunens veileder for	



	renovasjonsteknisk planlegging, dimensjoneringsgrunnlag plassering og fremkommelighet. Det er ikke påkrevd renovasjonsplan for næring, men dersom forslagsstiller vurderer at renovasjon skal hentes av kommunen, må det avklares plassering og kildesorteringsløsning for området. Utbygger tar da kontakt med renovasjonsavdelingen. Brann viser til behov for tilstrekkelig slokkevannskapasitet. Det må utarbeides detaljert utomhusplan som viser adkomstveier, oppstillingsplasser og brannkummer for brannvesenet. VA viser til at det ligger vannbåren gatevarme i eksisterende fortau. Plassering av trær i Nygaardsgata må vurderes ift. aktuelle fjernvarmerør. Tilkoblingspunkt for evt. sprinkelanlegg må avklares med Teknisk drift v/VA. Det ble nedsatt en kum i Asylgata for tidligere planlagt bygg.	
☐ Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		
☒ Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Den planlagte byparken ligger innenfor gul og rød støysone. Ivaretagelse av aktuelt område i forhold til støynivåer og krav til uteoppholdsareal er avhengig av hvordan man velger å innrette	



	funksjon/formål i planen. Dette knyttes spesielt til planlegging av næringsfunksjoner alene versus en blanding som også inkluderer boliger med egne krav som må oppfylles. Om planen skulle innrettes til å inneholde boliger vil det være relevant for kommunen å inngå en utbyggingsavtale hvor kravet om stille uteoppholdsareal løses med en offentlig park, f.eks. Domkirkeparken. Bidrag til oppgradering og/eller utbedring av parken må påberegnes som en del av en eventuell avtale.	
☒ Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>	Overvannet skal håndteres i henhold til krav i overvannsrammeplanen og kommuneplanens arealdel. Det stilles krav om utarbeidelse av plan for dette.	
☒ Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Plassering av trær langs Nygaardsgata må avklares med parkavdelingen og sees i sammenheng med infrastruktur i grunnen.	
☒ Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		
☒ Friluftsliv <i>Grønne korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>	Det vises til inntegnet turveistrasé i kommuneplanen som løper igjennom østsiden av planområdet. Opparbeidelse av park vil understøtte nevnte trasé.	
☒ Kulturmiljø	I tidligere internhøring av planinitiativet hadde	



<i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>	byantikvar Oline følgende tilbakemelding: «Nygaardsgata 30 er en funkisgård i mur/tegl, tegnet av arkitektene Arthur Brynhildsen og Oscar Sandlien i 1934. Arthur Brynhildsen er en viktig arkitekt i Fredrikstad, og har tegnet en rekke bygninger av høy arkitektonisk kvalitet, blant annet Blå grotte som ligger i Nygaardsgata og er bygget i tegl. Oscar Sandlien er også en viktig arkitekt i Fredrikstad, og har samarbeidet med Brynhildsen i flere prosjekter. Mange originale detaljer er bevart i Nygaardsgata 30 (bilde av bygningen i boken «Arkitekturen i Fredrikstad», side 201, viser Nygaardsgata 30 slik den så ut relativt nybygget). Funkis er en stilart som preger Fredrikstad sentrum, med funkisbygninger på Lykkeberg, Cicignon og i Nygaardsgata. Nygaardsgata 30 har kulturminneverdi som funkisbygning i seg selv, og som viktig del av et større miljø med funkisbygninger. Nygaardsgata 28 ser ut til å være tegnet av Aksel Fronth, også en fremtredende Fredrikstadarkitekt, men være betydelig ombygget. Byantikvaren kan ikke se at kulturminneverdiene innenfor planområdet er tatt i betraktning. Det er nødvendig at kvartalets kulturminneverdier kartlegges og vern	
---	--	--



	vurderes, særlig av Nygaardsgata 30 slik det ser ut nå, med den informasjonen som allerede er tilgjengelig».	
☒ Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klimaendringer etc.</i>		
☒ Levekår og folkehelse		
☐ 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 premisse 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.

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

Hvem:	Hvordan:	Når:
Lokalsamfunnsutvalget	Fysisk møte med presentasjon av planene for kvartalet	Allerede avholdt
Naboer, regionale myndigheter og aktuelle foretak og interesseorganisasjoner	Varslingsbrev om oppstart av planarbeid	November 2025
Personer med interesse i planarbeidet	Det kan være aktuelt å avholde et åpent informasjonsmøte i løpet av varslingsperioden. Dette for å få innspill til foreslått utforming og innhold.	Nov/Des 2025



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.

Beskriv forventninger til prosess/samarbeid frem til innlevering av planforslag:

Kommunen og plankonsulent/arkitekt oppretter dialog og samarbeid knyttet til utarbeidelsen av utredning om mulig bevaring av eksisterende bebyggelse knyttet til Nygaardsgata 28-30.

13. Oppstartsmøte – avklaringer og drøfting

Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

- *Fleksibilitet i bruk*
- *Bygningsvern*
- *Volum/høyder*

Drøfting og avklaringer gjort i oppstartsmøte:

Utarbeidelse av utredning om mulig bevaring av eksisterende bebyggelse

Utredningen om mulig bevaring av eksisterende bebyggelse, avledet fra politisk vedtak ved behandling av planinitiativ, vil danne grunnlaget for prosess og utforming av prosjektet.

Utredningen knytter seg til all bebyggelse og må inndeles i Nygaardsgata 30 med fokus på de historiske linjene, mens Nygaardsgata 28 settes i sammenheng med et bærekraftperspektiv.

Da kommunen ikke har hatt slike føringer tidligere, vil det være aktuelt for både kommunen og plankonsulent/arkitekt å utarbeide en slik utredning sammen. Plankonsulent/arkitekt vil utarbeide et utkast som kommunen siden kan forankre internt og gi innspill til i den videre prosessen. Kommunen oversender eksempel på liknende materiale.

Det er ønskelig fra forslagsstiller at utredning og betydningen av eksisterende bygningsmasse behandles politisk tidlig i planprosessen, slik at man har en forutsigbarhet i det videre planarbeidet.

Valg av formål/funksjoner

Det er foreløpig ikke tatt endelig stilling til hvilke funksjoner planen skal omfatte, men det skisseres to mulige alternativer.

Første alternativ tilrettelegger kun for næring, mens alternativ to tilrettelegger for en blanding av næring og boliger. I begge alternativer sikres utadrettet virksomhet i første etasje. Avhengig hvordan planen innrettes, ønsker forslagsstiller fleksibilitet i det forestående planarbeidet for å sikre handlingsrom til valg av endelig funksjon og formål i planen.

Valg av formål/funksjoner vil være styrende for utforming av blant annet uteoppholdsareal, park, renovasjonstekniske løsninger og parkeringsanlegg. Da planområdet inngår under sentrumsformål i kommuneplanen, vil det være aktuelt å sikre relevante underformål.

Henvendelse fra eiendomsavdelingen

Forslagsstiller inngår dialog med eiendomsavdelingen tilknyttet deres henvendelse i saken.



Uteoppholdsareal

Forslagsstiller ser primært fremfor seg at mesteparten om ikke alt av areal, angis som privat. Et hovedpoeng er at parken skal være allment tilgjengelig for offentligheten. En eventuell utbyggingsavtale vil nærmere kunne konkretisere dette om eierform.

Fjernvarme

Det må følge egen bestemmelse i planen som sikrer påkobling til fjernvarmenettet. Vi har pleid å lime inn bestemmelse fra kommuneplanens arealdel om dette.

Medvirkning

Det vil være aktuelt å gjennomføre medvirkning etter at utarbeidelse av dokument med vurdering av eksisterende bebyggelse er ferdigstilt, men før planen kommer så langt som til offentlig ettersyn. Dette vurderes fortløpende ettersom vurderingen ferdigstilles.

Krav om bebyggelseshøyde i kommuneplanen

Forslagsstiller er oppsatt på å følge kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser. Dette gjelder både byggehøyde samt bestemmelse om friskt fra Magnus gate.

Krav om aktive fasader/utadrettet virksomhet

Terrenget på eiendommen er svært skrånende fra St. Croix gate og ned til Nygaardsgata. Dette vanskeliggjør bygningsutforming en del, og det er viktig fra forslagsstillers side om fleksibilitet, blant annet slik at ikke bebyggelsen blir et rent trappetrinn med flere ulike nivåer.

Det skisseres en mulig løsning hvor det avsettes en hel etasje fra oversiden mot planlagt park som strekker seg hele veien ned mot Nygaardsgata som aktiv fasade med utadrettet virksomhet. Nøyaktige funksjoner som tenkes knyttet til den utadrettede virksomheten, er noe man vil se nærmere på med hensyn til helning i terrenget og valg av praktiske løsninger.

Det ble stilt spørsmål til hvordan kommunen stilte seg til aktive fasader mot park. Dette er noe som man vil komme tilbake til senere i prosessen.

Tilkomst for brann

Kommunen oversender retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. Det vil være aktuelt å se nærmere på hvordan tilkomst for brannberedskap løses, særlig med hensyn til tilkomst fra parksiden av bebyggelsen mot St. Croix gate.

Videre er det naturlig med bred og god involvering fra kommunens ulike fagområder når det kommer til praktiske/tekniske løsninger som berører kommunal infrastruktur.

Gatebruksplan

Den nylige vedtatte gatenett og gatebruksplanen danner viktige rammer for mobilitet og trafikk i sentrum. Det vil være relevant at de aktuelle grepene som gatebruksplanen søker å oppnå, fremkommer i reguleringsplan for Nygaardsgata 28-30. Samtidig skal ikke gatebruksplanen stille hindringer for fremdrift og realisering av detaljreguleringsplanen. Mulig rekkefølgekrav og/eller utbyggingsavtale vil kunne være aktuelt, men dette må sees nærmere på underveis i planprosessen.

Utbyggingsavtale

Det er enighet om varsling av utbyggingsavtale sammen med varsel om oppstart av planarbeid. Dette for å sørge for fleksibilitet og fremdrift – så kan heller det nøyaktige innholdet fremkomme nå etter hvert i utbyggingsavtalen.

Mal for plandokumenter

Det understrekes at departementets mal for plandokumenter må følges. Dette med hensyn til



kommunens behandling og fremføring av politisk sak senere.

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:

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

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

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		
☐ Grønn infrastruktur		
☐ Annen infrastruktur		

15. Oppsummering

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

Eventuelle uavklarte spørsmål:

Oppstart av planarbeidet:

☒ Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
☐ 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 varslingsbrev:

- 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. Merk aktuelt materiale. Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	☒ Mobilitetsplan ☒ Trafikkanalyse ☒ Sol- og skyggestudier ☒ Renovasjonsteknisk plan ☒ Utomhusplan ☒ Geoteknisk vurdering ☒ Grunnforurensing ☒ Støyutredning ☒ Luftutredning ☒ Utredning om vurdering av bevaring av eksisterende bebyggelse.

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

	<i>Tidspunkt</i>
Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling (måned, år):	Nov 2025
Dialogmøte før oversendelse av komplett planforslag (Q1-Q4, år)	Q1 2026
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen (Q1-Q4, år):	Q2 2026
Fordi 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.	

18. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. 7



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.