

Planinitiativ – Nygaardsgata 28-30

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Nygaardsgata 28-30 / Gnr/bnr 300/886, 300/888, 300/1599 og 300/1608 / Fredrikstad kommune

Utarbeidet av Plus Arkitektur AS

Datert 17.02.2025

Ansvarlige

Plankonsulent	Firma	Plus Arkitektur AS
	Kontaktperson	Alexander Mysen
	E-post	alexander@plusarkitektur.no
	Telefon	90952269
Forslagstiller	Firma	Fredriksborg Eiendom
	Kontaktperson	Ina Tangen
	E-post	Ina.tangen@fredriksborg.no
	Telefon	92624764

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

- Hensikten med planen:
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. Vi har høye ambisjoner for kvartalet og ønsker å skape et sentrumskvartal som skaper begeistring. Kvartalet er ett av det første man møter når man kommer til Fredrikstad sentrum, og våre ambisjoner er at det skal være med å definere folks oppfatning av byen.
- Fremtidig arealformål
Området skal reguleres til sentrumsformål, grøntområde/park og samferdselsformål.

2 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

- Beliggenhet

[illegible]

-
- An aerial photograph of a city intersection. A red dashed line traces a path from the top left, through a central building complex, and towards the bottom right. The line passes through a parking lot and a road. Labels for the streets are visible: 'Asylgata' at the top, 'Sykkortgata' on the right, and 'Mygata' at the bottom. The surrounding area includes various buildings, a large parking lot, and some greenery.

- ## Planinitiativ

Planområdet har en størrelse på ca. 4,4 daa. Av dette utgjør bebyggbart areal ca. 2,1 daa.

– Dagens arealbruk

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, en interiørbutikk, 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.

– Eiendomsforhold

Gbnr. 300/886, 300/1599 og 300/1608 eies av Fredriksborg eiendom. Gbnr. 300/888 eies av Fredrikstad kommune, og festes av Nygaardsgata 28-30 (Fredriksborg Eiendom). Gbnr. 300/27 eies av Fredrikstad kommune.

– Tilstøtende arealbruk

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.

– Bebyggelse

Eksisterende bebyggelse består av et eldre teglsteinsbygg i 4 etasjer, og ett kontorbygg i 3 etasjer.



– Landskap

Planområdet har et skrånende terreng, og faller fra øst mot vest

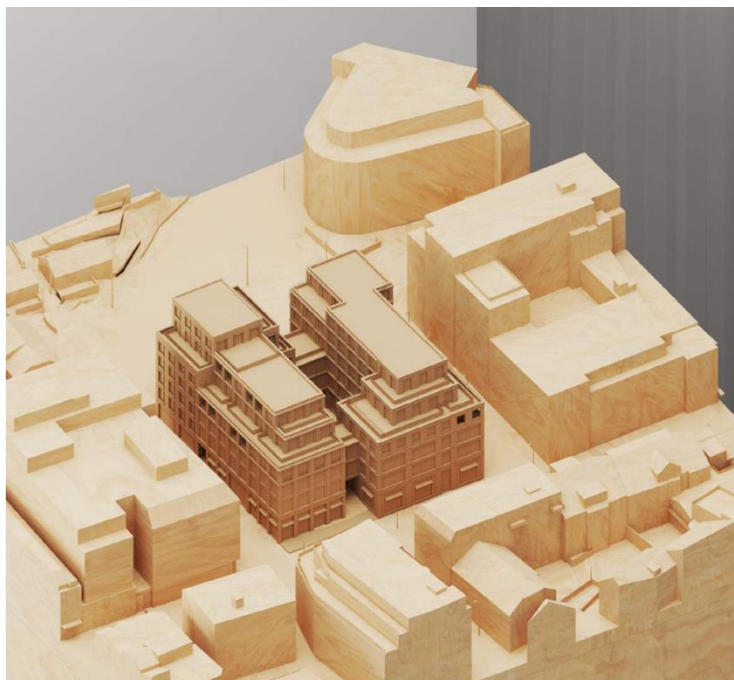
Planforslaget vurderes ikke å ha noen spesielle virkninger utenfor planområdet.

3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (Jf. § 1 andre ledd bokstav c)

Det har vært avholdt en arkitektkonkurranse for mulig utformingen av ny bebyggelse. Vinneren av konkurransen ble Hille og Melbye. I vinnerutkastet ble det vist utadrettet virksomhet i første etasje, og en kombinasjon av kontor og bolig i de øvre etasjene. I tillegg til en park mot nordøst. Vinnerutkastet er å anse som et mulig konsept, og legger ikke føringer for videre planarbeid. Forslagsstiller er også i kontakt med en aktør som ønsker en større andel kontorarbeidsplasser, og det kan derfor bli aktuelt med et rent kontorbygg. Det er derfor viktig med en fleksibel reguleringsplan.

4 Utbyggingsvolum og byggehøyder (Jf. § 1 andre ledd bokstav d)

Vinnerutkastet fra arkitektkonkurranse viser et forslag til utbyggingsvolum og byggehøyder som vist av modellbildene under. Her er det lagt opp til fire etasjer mot Nygaardsgata, og inntil syv etasjer mot Gunnar Nilsens gate. Ved en større andel kontorarbeidsplasser vil bebyggelsens volum trolig bli endret, men forslaget vil rette seg etter føringene i gjeldende kommuneplan.



5 Funksjonell og miljømessig kvalitet (Jf. § 1 andre ledd bokstav e)

Det er for tidlig å si så mye om dette på nåværende tidspunkt. Planarbeidet legger opp til fortetting på en allerede bebyggt eiendom. Nye leiligheter og kontorarbeidsplasser vil ligge i gangavstand fra kollektiv, handel og service. En større overflateparkering vil bli transformert til en grønn park.

Det planlegges for en høyere bygningsmasse enn det som finnes på området i dag. Dette vil påvirke solforhold og fjernvirkning. Prosjektet vil også tilføre grønne kvaliteter, ved at en asfaltert parkeringsplass skal transformeres til en park. Avhengig av parkeringsdekningen vil prosjektet kunne medføre endring av trafikkmengden på tilstøtende veinett.

Forholdet til kommuneplan

[illegible]

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.

Side 5 av 7

Planområdet er angitt med hensynssone ras- og skredfare i gjeldende kommuneplan. Det skal utarbeides en geoteknisk utredning i forbindelse med planarbeidet. Utredningen vil dokumentere områdestabiliteten i området.

- Trafikksikkerhet

Det skal utarbeides en enkel trafikkutredning som del av plandokumentene. Inn-/utkjøring til p-kjeller vurderes opp mot trafikksikkerhet og frisikt.

- Forurensning (støy og luft)

Deler av planområdet er sterkt påvirket av trafikkstøy. Spesielt fra Gunnar Nilsens gate. Det skal utarbeides en støyutredning, med spesielt fokus på boliger og uteoppholdsareal.

10 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart (Jf. § 1 andre ledd bokstav j)

Naboer, regionale myndigheter og aktuelle foretak og interesseorganisasjoner vil bli varslet i henhold til Fredrikstad kommunens varslingsrutiner.

11 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte (Jf. § 1 andre ledd bokstav k)

Det kan være aktuelt å avholde et åpent informasjonsmøte i løpet av varslingsperioden. Dette for å få innspill til foreslått utforming og innhold. Det vil bli avholdt møte med lokalsamfunnsutvalget før planoppstart.

12 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

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. Vurderingen i sin helhet er vedlagt som eget vedlegg.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger