

Mulighetsstudie

Ny sentrums ungdomsskole

Line Solgaard
Arkitekter

Bakgrunn

Fredrikstad kommune utreder etablering av en mulig ny, stor ungdomsskole i sentrum. Dette inngår i en helhetlig vurdering av fremtidig skolestruktur og kapasitetsbehov i sentrumsområdet. Bakgrunnen er behov for økt kapasitet og modernisering av eksisterende skolebygg. Samtidig er det mål å styrke kvaliteten i opplæringen gjennom større og mer robuste fagmiljøer, samt mer fleksible og praktiske undervisningsformer. Endringer i befolkningssammensetning og elevgrunnlag i sentrumsområdet danner på sin side også et viktig bakteppe for arbeidet, og gir grunnlag for å vurdere justeringer i skolekretser ved etablering av en ny sentrumsskole. Parallelt pågår utviklingen av Fredrikstad sentrum, der styrking av byliv og attraktivitet er sentrale mål.

Premisser for ny sentrumsskole knyttes til at skolen skal fungere som en trygg og god læringsarena, og legge til rette for et godt skole- og arbeidsmiljø. Samtidig er det ønskelig at skolen skal ta en aktiv rolle i sentrum og ha en identitet for elever og lærere og nærmiljøet. Sett i et byutviklingsperspektiv kan skolen bidra til økt bruk av sentrum på dagtid og til bedre utnyttelse av eksisterende offentlige rom og tilbud.

En sentrumslokalisering gir potensial for:

- **Høy tilgjengelighet og trygg skolevei** med gange, sykkel og kollektivtransport
- **Mer effektiv bruk av parker, grøntdrag og offentlige byrom** som utvidede lærings- og oppholdsarealer
- **Sambruk og samarbeid** med kultur-, idretts- og fritidstilbud, samt frivillighet

- Synergier mellom skole og sentrum gjennom samlokalisering, **deling av funksjoner og utvikling av tilbud** som dekker mangler i dagens sentrumsfunksjoner og tilbud

- **Styrking av bylivet på dagtid** gjennom tilstedeværelse av elever og ansatte

I mulighetsstudien for ny sentrumsungdomsskole er det lagt til grunn en 8-10-parallell skole med kapasitet på om lag 700-900 elever. Skolens plassering skal legge til rette for varierte og mer praktiske læringsformer, ha tilgang til gode uteområder, samt inneholde fellesfunksjoner som kan brukes av nærmiljøet også utenfor skoletid.

Kartleggingen tar utgangspunkt i Fredrikstad sentrums særegne romlige struktur mellom elverommet, hovedfartsårer og jernbane, samt byrom, parker, tilbud og forbindelser som former bevegelsesmønster og byliv.

Samtidig er en sentrumsskole et komplekst bygrep som stiller krav til grundige vurderinger av skolevei, trygghet og samspillet med eksisterende byliv. Offentlig debatt og medvirkning har vist både støtte og skepsis til etablering av en stor ungdomsskole i sentrum, særlig knyttet til skolestørrelse, ungdomsmiljø og opplevd trygghet i sentrumsområdene.

Medvirkning og involvering

Det er gjennomført tre medvirkningsmøter som del av en tidlig dialog mellom kommuneadministrasjonen og elever, foreldre/FAU og lokalsamfunn. Innspillene gir et sammensatt bilde, preget av tydelig engasjement og ulike perspektiver på etablering av en ny sentrumsungdomsskole. Det fremkommer gjennomgående større positivitet i tilknytning til Cicignon, Trara, Haugåsen og Kvernhuset enn på Kråkerøy. Samtidig løftes flere sentrale utfordringer, særlig knyttet til trygg skolevei, opplevd trygghet og tilhørighet i sentrum, ungdommers nærhet til aktiviteter, samt utjevning av kulturelle og sosiale forskjeller.

Skolens faglige innhold og læringsmiljø

Flere innspill peker på at en større, samlet ungdomsskole kan gi et bredere faglig tilbud, bedre tilgang til blant annet skolehelsetjenesten og et sterkere profesjonsfellesskap for ansatte. Et større fagmiljø kan legge til rette for mer kompetansedeling, økt faglig bredde og bedre muligheter for tilpasset opplæring.

Samtidig uttrykkes det bekymring for om økt skolestørrelse kan gå på bekostning av oversikt, relasjoner og trygghet. Flere peker på risikoen for at store elevgrupper kan gjøre det vanskeligere å følge opp den enkelte elev, og understreker at kvaliteten i skolens pedagogikk, organisering og ledelse er avgjørende, uavhengig av størrelse og plassering.

Mangfold, integrering og sosial utvikling

Mange fremhever mangfold og integrering som en viktig styrke ved en felles sentrumsskole. En sammensatt elevgruppe trekkes frem som et grunnlag for sosial utjevning, økt forståelse på tvers av bakgrunner og god forberedelse til videre utdanning og samfunnsliv. Skolen ses av flere som en sentral arena for sosial læring. Det fremgår at dagens skolekretsinnndeling mellom Kråkerøy og Cicignon bidrar til vedvarende skiller i elevgrunnlag med tanke på mangfold.

Samtidig uttrykkes det bekymring knyttet til kulturelle forskjeller og sosiale utfordringer, særlig dersom disse ikke følges opp med tilstrekkelige ressurser. Flere peker på behovet for økt forebyggende arbeid i sentrum.

Skolevei, trygghet og selvstendighet

Skolevei er et gjennomgående tema i innspillene. For elever fra ytterområder, særlig Kråkerøy, pekes det på at en sentrumsskole kan innebære lengre reisevei, økt bruk av kollektivtransport, flere trafikkryssinger og mindre oversiktlige skoleveier. Det uttrykkes bekymring for tryggheten, spesielt for de yngste ungdomsskoleelevene, og om 12–13-åringer er modne nok til daglig ferdsel i sentrum, også utenfor skoletid.

Samtidig fremhever noen at det å ferdes i byen kan være en viktig del av ungdommers utvikling mot selvstendighet og samfunnsdeltakelse. Dette forutsetter godt tilrettelagte skoleveier og byrom som oppleves trygge, forutsigbare og inkluderende.

Medvirkning og involvering forts.

Byen som læringsarena og tilgang til aktiviteter

En sentral beliggenhet trekkes frem som en tydelig mulighet for å bruke byen som læringsarena. Nærhet til bibliotek, kulturinstitusjoner, idrettsanlegg og byrom kan gi mer varierte skoledager og åpne for nye undervisningsformer og samarbeid.

Samtidig uttrykkes det bekymring for økt avstand til idrettsanlegg og fritidsaktiviteter som i dag ligger nær eksisterende skoler. Flere understreker viktigheten av at skole og fritid henger godt sammen, og at nærhet til organiserte aktiviteter er særlig viktig for ungdom.

Tilhørighet, skolekretser og overgang mellom skoler

Flere innspill peker på utfordringer knyttet til skolekretser og tilhørighet, særlig som følge av dagens struktur med flere etablerte barneskoler i sentrumsområdet som leder til ulike ungdomsskoler. Dette medfører at elevgrupper splittes ved overgangen til ungdomsskole, noe som kan skape utydelig tilhørighet og oppleves krevende for både elever og foreldre allerede fra barneskolen.

Samtidig fremheves det at en ny struktur kan gi større sammenheng i skoleløpet, redusere etablerte skiller og legge til rette for et mer samlet og inkluderende ungdomsmiljø i Fredrikstad sentrum.

Arbeidsmiljø og rekruttering

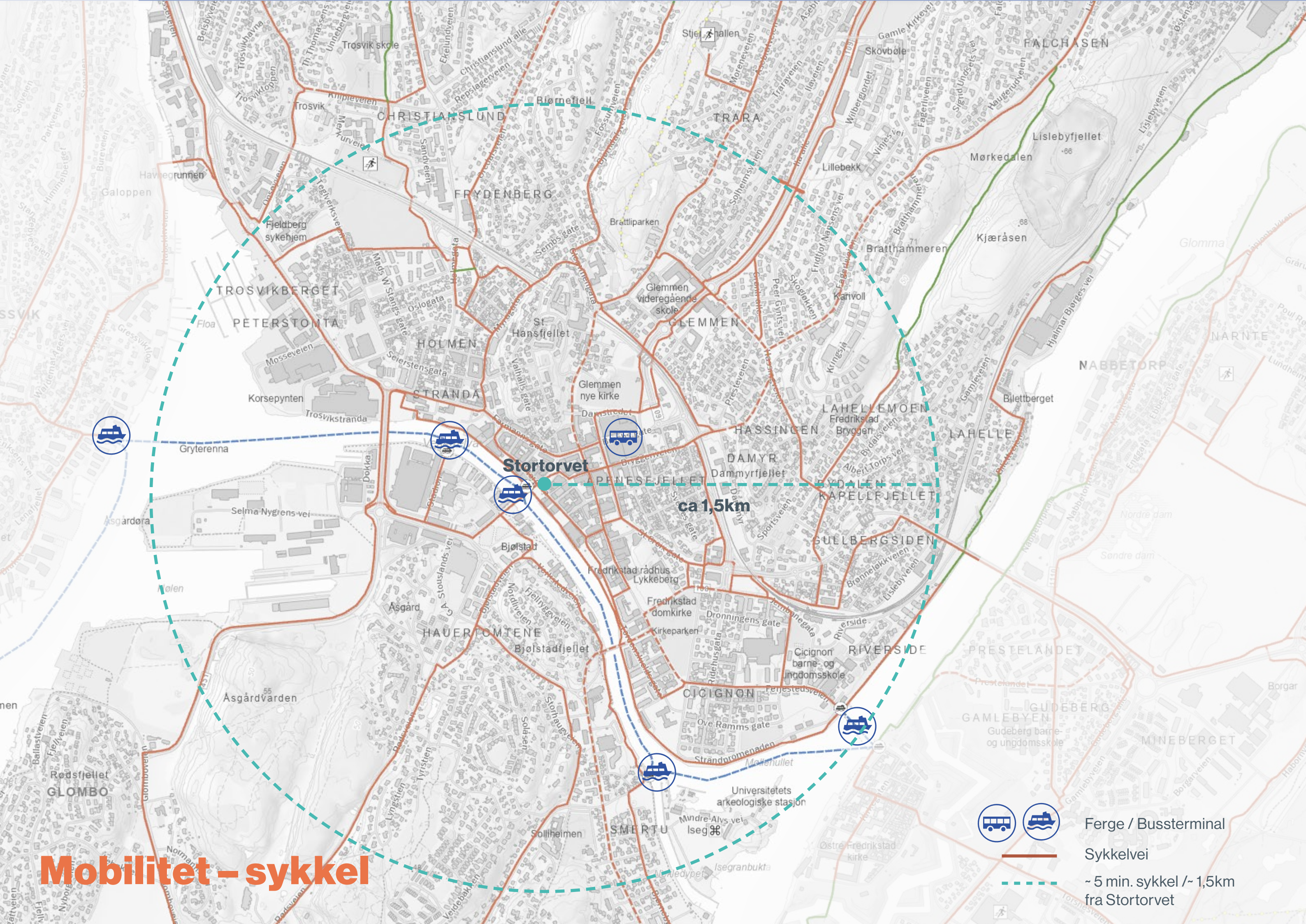
En ny og godt planlagt skole trekkes frem som en potensiell attraktiv arbeidsplass for lærere og andre fagpersoner. Et større fagmiljø kan gi økt faglig støtte, samarbeid og utviklingsmuligheter.

Samtidig understrekes det at et godt arbeidsmiljø forutsetter mer enn bygg og størrelse. Flere peker på at større organisasjoner kan være mer komplekse å lede, og at tilstrekkelige ressurser, støttefunksjoner og tid er avgjørende for å sikre et bærekraftig arbeidsmiljø og stabil rekruttering.

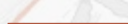
Ønsker for en ny skole

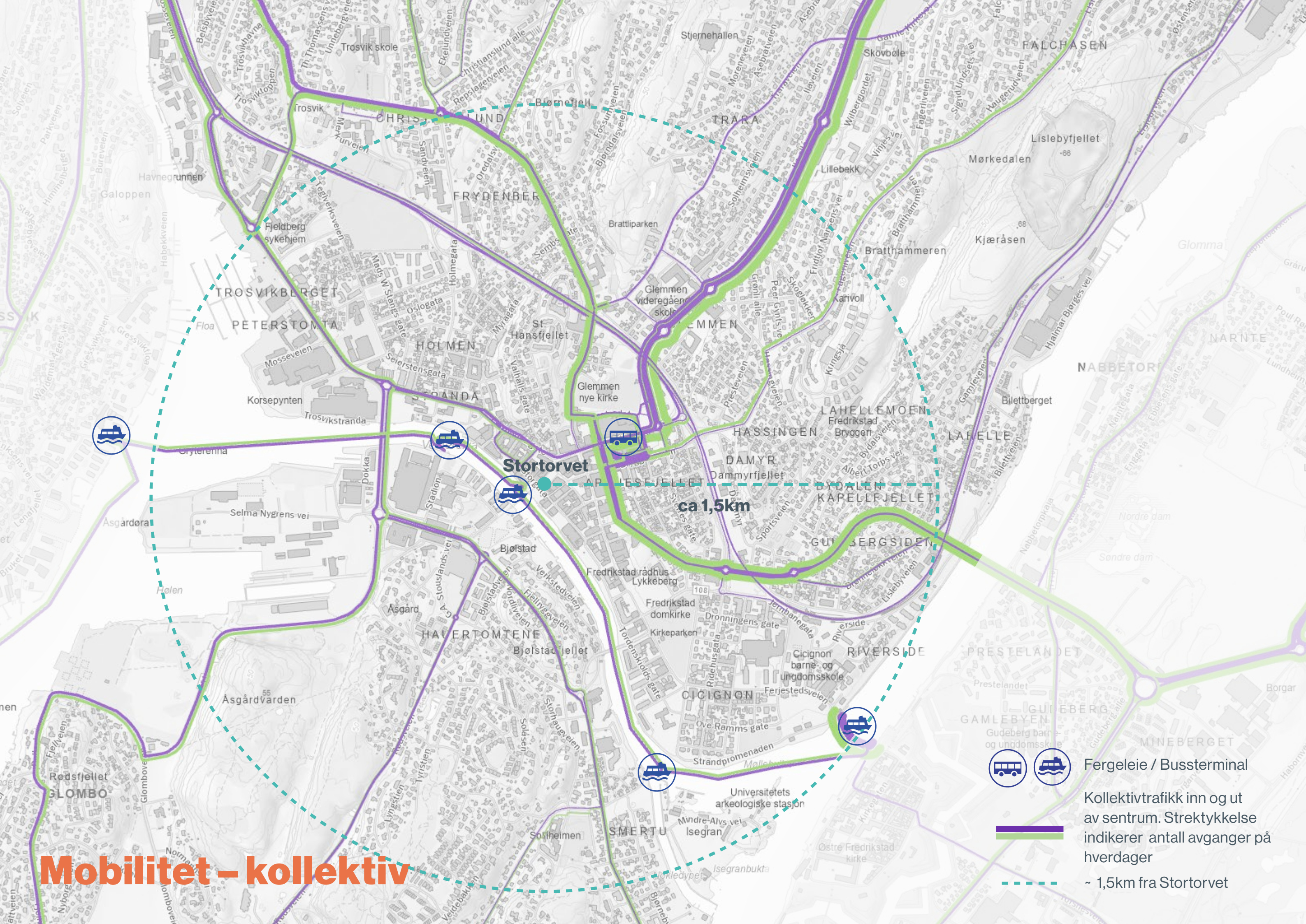
På tvers av innspillene er det bred enighet om at hovedfokuset må ligge på skolens innhold og kvalitet, ikke kun på beliggenhet og bygningsmessige løsninger. Det understrekes også behov for langsiktighet og fremtidsrettet planlegging. Skolen bør utformes med robuste løsninger og rom for utvikling over tid, slik at den kan møte pedagogiske, sosiale og demografiske endringer i årene som kommer.

Kartlegging og registreringer



Mobilitet – sykkel

-   Ferge / Bussterminal
-  Sykkelvei
-  ~ 5 min. sykkel /~ 1,5km fra Stortorvet



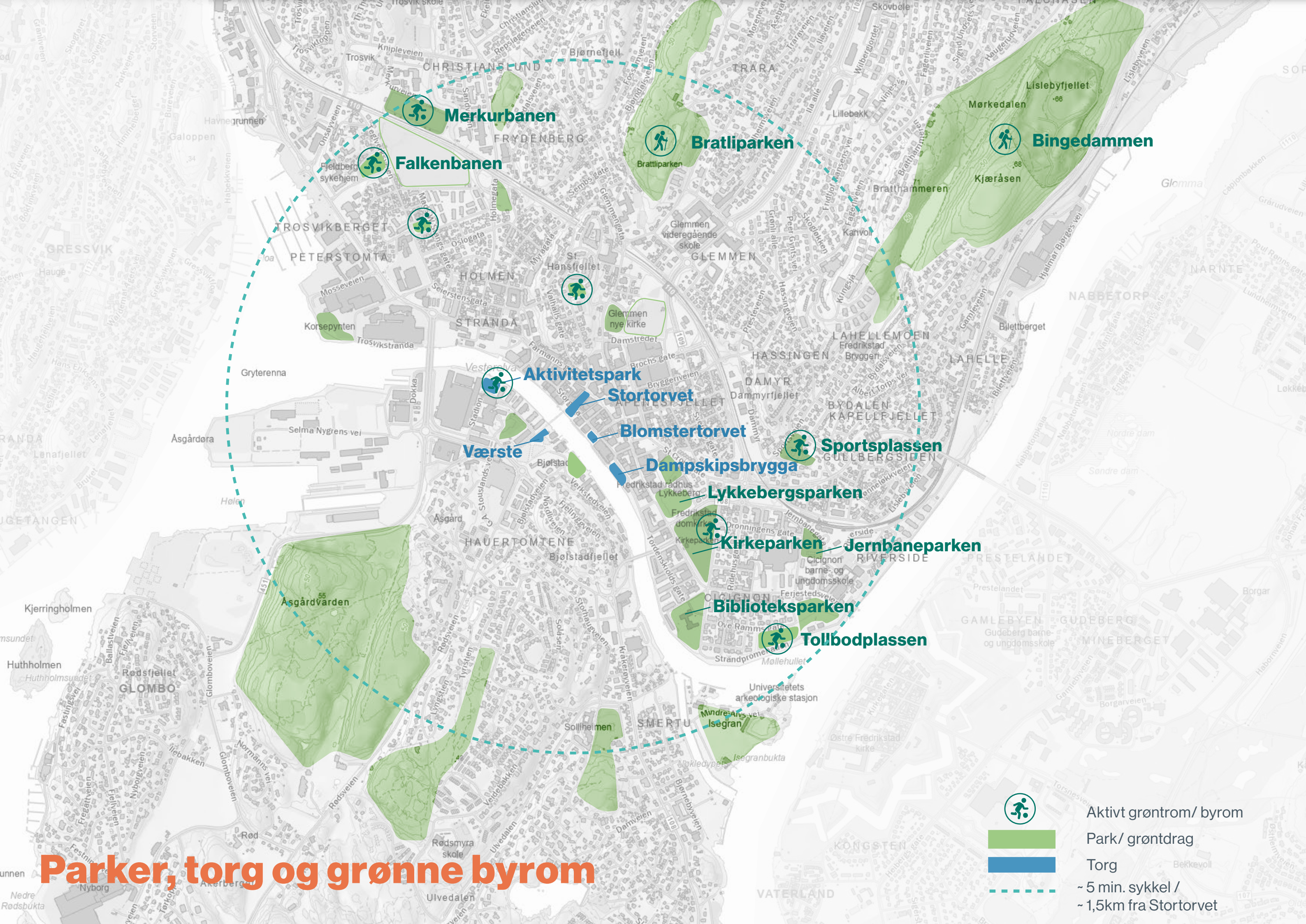
Mobilitet – kollektiv

-   Fergeleie / Bussterminal
-  Kollektivtrafikk inn og ut av sentrum. Strektykkelse indikerer antall avganger på hverdager
-  ~ 1,5km fra Stortorvet

Handelssentrum og byliv



Parker, torg og grønne byrom



Sport- og aktivitetstilbud



Kulturinstitusjoner og andre tilbud

Værste Hangarn



Kulturskolen



Båthuset



Kino



Litteraturhuset



Blågrøtte



St Croix



Domkirken

Biblioteket



Gallerier



Glemmen kirke



Rebellhuset



Oppsummering kartlegging og registreringer

Kartleggingen av Fredrikstad sentrum viser føringer for lokalisering av en ny ungdomsskole i sentrum. Samlet synliggjør kartleggingsdiagrammene hvordan grøntstruktur, mobilitet og byliv i handelssentrum inngår i et sammenhengende system som både avgrenser og definerer egnede lokaliseringsområder.

Registreringen av **mobiliteten** i sentrum viser nettet av gang- og sykkelveier, kollektivtrafikk gjennom buss og ferge, som knytter sentrum til omkringliggende bydeler. Trygg skolevei for en sentrumsskole er viktig og en skole bør lokaliseres i direkte tilknytning til disse bevegelseslinjene for å sikre trygg, effektiv og selvstendig ferdsel for elever.

Registreringen av **handelssentrum og byliv** viser en konsentrasjon av aktive fasader og utadrettede funksjoner langs sentrale gater og torg. Disse områdene utgjør naturlige bevegelseslinjer og sosiale hovedårer på gateplan i sentrum. En lokalisering i tilknytning til bylivsintensive områder vil kunne styrke samspillet mellom skole og by, legge til rette for trygg ferdsel gjennom levende byrom og bidra til et tilgjengelig og inkluderende sentrum.

Tilgang til **parker og grønne byrom** gir viktige muligheter for uteopphold og uformelle læringsarenaer, og kan fungere som et supplement til skolens egne utearealer. En tydelig kobling mellom skole og eksisterende grønnstruktur vil kunne styrke trivsel og helse, samtidig som byens parker aktiveres som en del av skolens daglige bruk.

Registreringen av **sport-, fritids- og kulturtilbud** viser et tett og mangfoldig nettverk av etablerte arenaer i sentrum, inkludert idrettsanlegg, aktivitetsparker, kulturskole, bibliotek, scener og møteplasser. Alt i en avstand av ca. 1,5 km, noe som tilsvarer ca. 5 min på sykkel. En ny sentrumsskole kan gjennom plassering og program koble seg direkte på denne strukturen og bli en aktiv del av byens aktivitets- og kulturlandskap, og tilby elevene et bredt utvalg aktiviteter i og utenfor skoletid.

Ved å knytte undervisning til eksisterende institusjoner, næringsliv og frivillige aktører åpnes det for fleksible samarbeidsmodeller med delt bruk av infrastruktur og ressurser. Skolen kan både benytte eksisterende tilbud og bidra til å dekke mangler i dagens sentrumstilbud. Eksempelvis gjennom å tilgjengeliggjøre aktivitet- og møtefunksjoner utenfor ordinær skoletid, kan den nye sentrumsskolen gi husrom til:

- nye fritidstilbud i sentrum
- et lokalt samfunnshus
- samlokalisering med kulturskolen
- ny biblioteksfilial og kino
- møteplasser for byens innbyggere

Premisser for valg av eiendommer

Premisser for vurderte eiendommer i sentrum

I vurderingen av aktuell tomtebase for ny ungdomsskole i sentrumsområdet er det lagt vekt på tilgjengelige tomter og eksisterende bygg i og i umiddelbar nærhet til handelssentrum. Utvalget er begrunnet i nærhet til etablerte tilbud i sentrum, der hensynet til trygghet og tilgjengelighet ivaretas i stor grad, og hvor det er gode forutsetninger for å utvikle en tydelig sentrumsskoleidentitet.

En sentral plassering vurderes også med tanke på hvordan skolen kan fungere som et strategisk virkemiddel for å styrke aktivitet og byliv i området der skolen etableres. Vurderingene ses videre i sammenheng med eierforhold og avtalestruktur, og gjeldende reguleringsplaner.

Tomtens tilgjengelighet, plassering og beskaffenhet

- Sentral beliggenhet med nærhet til kollektivknutepunkt og gang-/sykkelveier.
- Reduserte barrierer for tilreisende og trygg reisevei for elever.
- Tilstrekkelig tomtestørrelse for skolefunksjoner
- Tomtens størrelse bør kunne dekke behovene for en skole med 8-9 parallell med inntil 700-900 elever, inkludert bygg og tilhørende funksjoner.
- Fotavtrykk og byggehøyde bør kunne tilpasses en skole med ca. 3–5 etasjer for å dekke arealbehovet.
- Tomtens forhold, begrensninger og muligheter i forhold til solforhold og støy nivå må vurderes.

Uteområder og uteoppholdsarealer

- Utearealene må være funksjonelle og stimulere til aktivitet, opphold og sosial interaksjon.
- Tilgjengelige uteområder kan vurderes utenfor selve skoleområdet, gjennom bruk av nærliggende byrom, eksisterende parker og grønne drag, samt aktuelle byrom på gateplan som gågater og torg.
- Trafikksikkerhet vurderes i tilknytning til bruk av uteoppholdsarealene.
- Selv om det ikke finnes nasjonalt lovpålagte minstekrav til uteareal per elev, foreligger det anbefalinger om at uteområder i urbane områder bør utgjøre minst 30 m² per elev, med høyere anbefalinger i mer rurale områder.
- Krav til uteoppholdsarealer må vurderes i den videre prosessen.

Universell utforming

- Tomten og eventuelle nye og eksisterende bygg må legges til rette for at alle elever, uavhengig av funksjonsnivå, kan ferdes sikkert og selvstendig i skoleområdet.

Sambruk og flerbruk

- Den nye skolens potensial for flerbruk og sambruk i hverdagen og på kveldstid, med nye og eller eksisterende tilbud i sentrum.

Dagens skolekretser

GRESSVIK U.S.
≈360 ELEVER

KVERNHUSET U.S.
≈460 ELEVER

HAUGÅSEN U.S.
≈440 ELEVER

BORGE U.S.
≈415 ELEVER

CICIGNON 1.-10.
≈ 200 ELEVER

BEGBY 1.-10
≈140 ELEVER.

KRÅKERØY U.S.
≈ 320 ELEVER

GUDEBERG 1.-10.
≈200 ELEVER

Dagens skolekretser forholder seg til de tidligere kommunegrensene. De opprettholdes i dag av kapasitetsutfordringer i sentrum, selv om nærskoleprinsippet for skoler tilsier at Kråkerøy Nord sokner til sentrumsskolen Cicignon. I dette mulighetsstudiet tar vi utgangspunkt i en sammenslåing av Cicignon og Kråkerøys skolekretser og ser mulighet for en fleksibel grense inn mot Kvernhuset US og Haugåsen US.

KVERNHUSET U.S.
≈460 ELEVER

HAUGÅSEN U.S.
≈440 ELEVER

BORGE U.S.
≈415 ELEVER

GRESSVIK U.S.
≈360 ELEVER

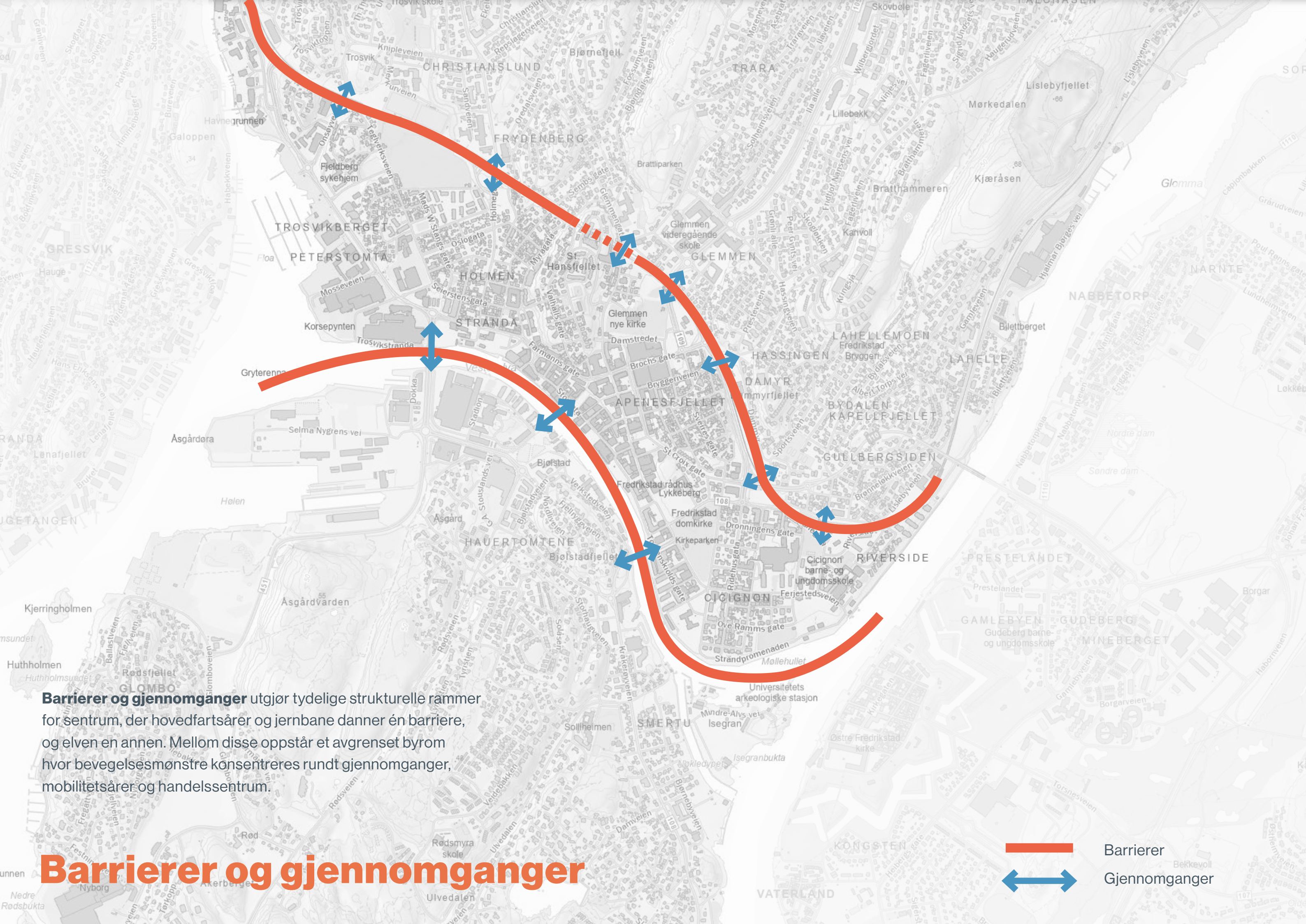
**NY SENTRUMS
UNGDOMSSKOLE**
≈ 700-900 ELEVER

BEGBY 1.-10
≈140 ELEVER.

GUDEBERG 1.-10.
≈200 ELEVER

Ny skolekrets for sentrumsskolen

Illustrasjon av ny fleksibel sentrumsskolekrets som knytter seg til Haugåsen US og Kvernhuset US, med utgangspunkt i en kapasitet på inntil 700-900 elever.



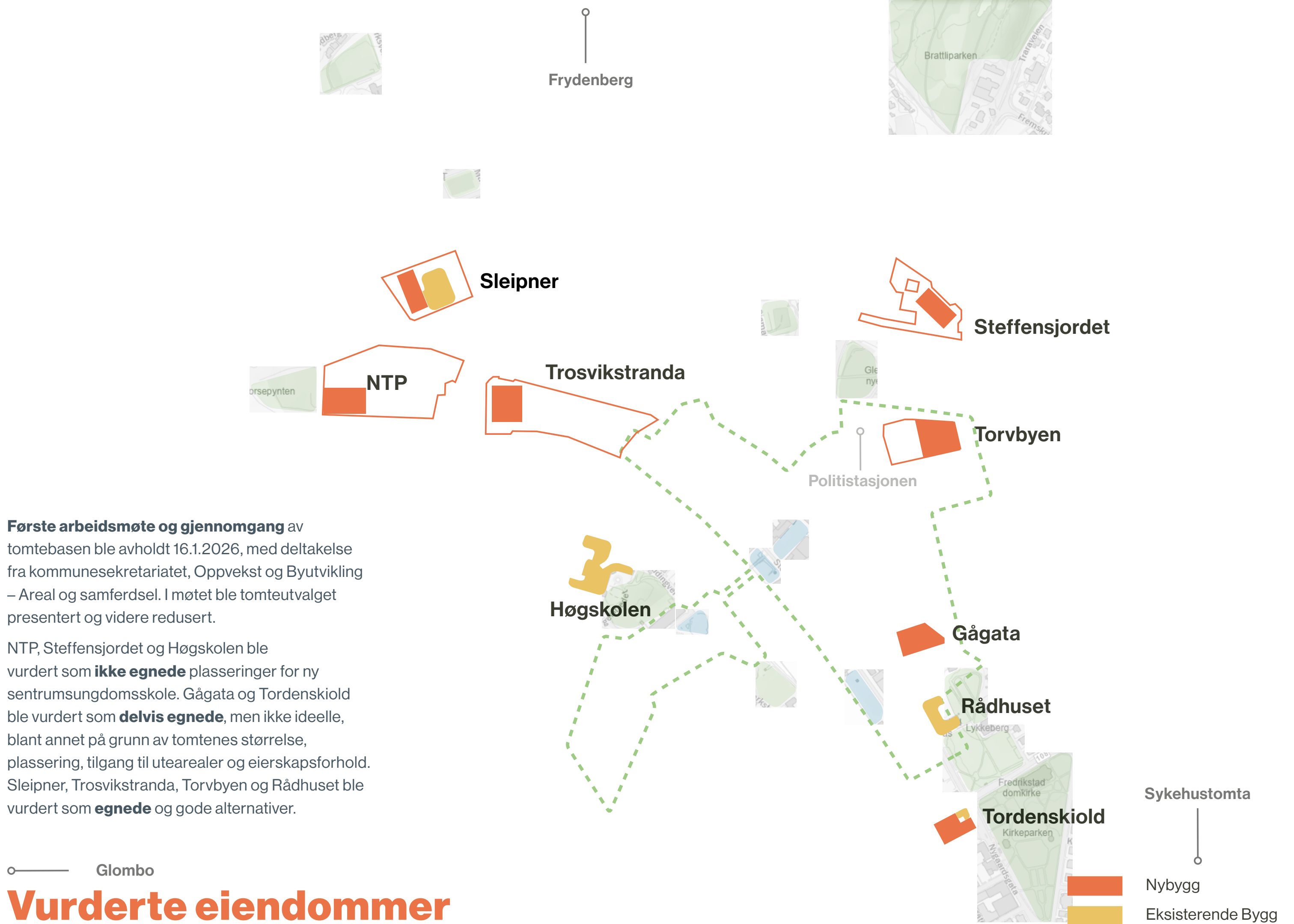
Barrierer og gjennomganger utgjør tydelige strukturelle rammer for sentrum, der hovedfartsårer og jernbane danner én barriere, og elven en annen. Mellom disse oppstår et avgrenset byrom hvor bevegelsesmønstre konsentreres rundt gjennomganger, mobilitetsårer og handelssentrum.

Barrierer og gjennomganger



Barrierer
Gjennomganger

Vurderte tomter og bygg

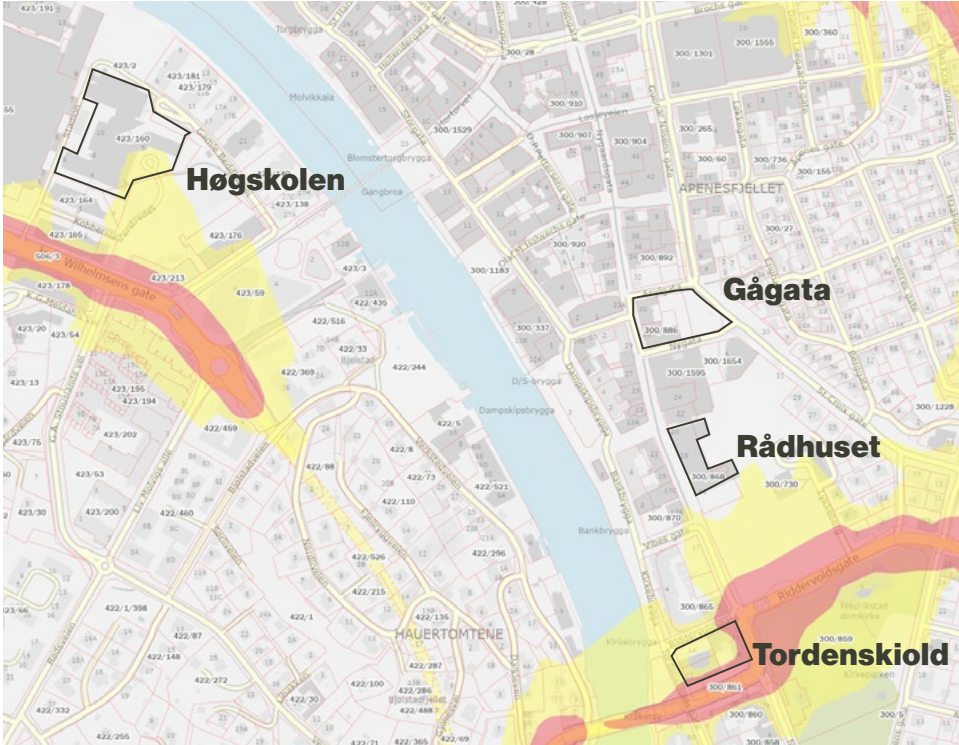
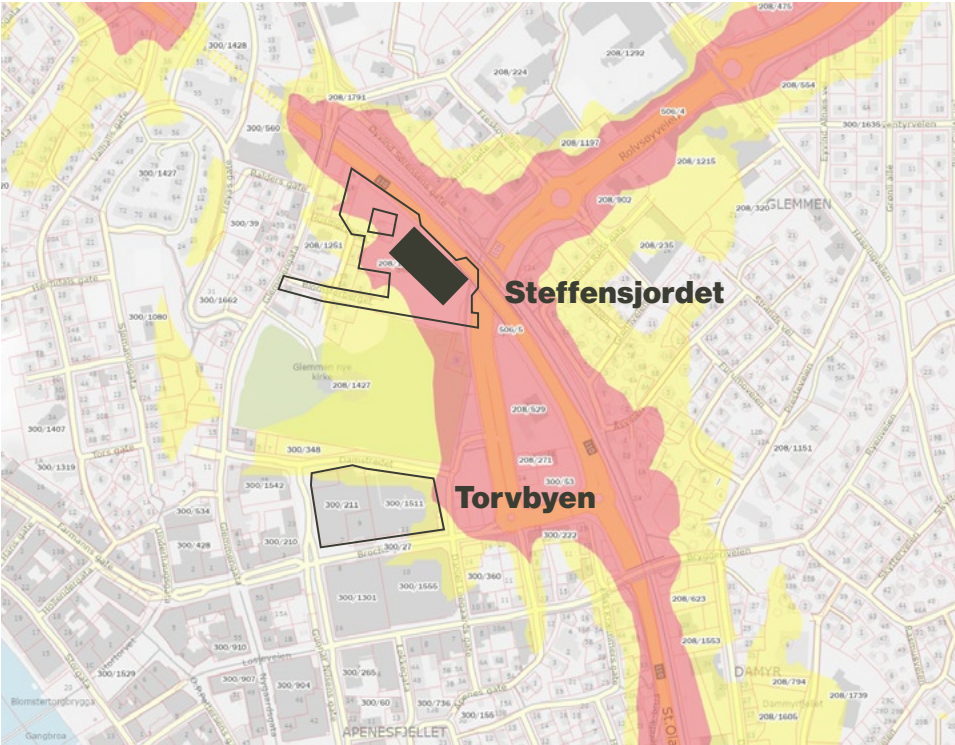
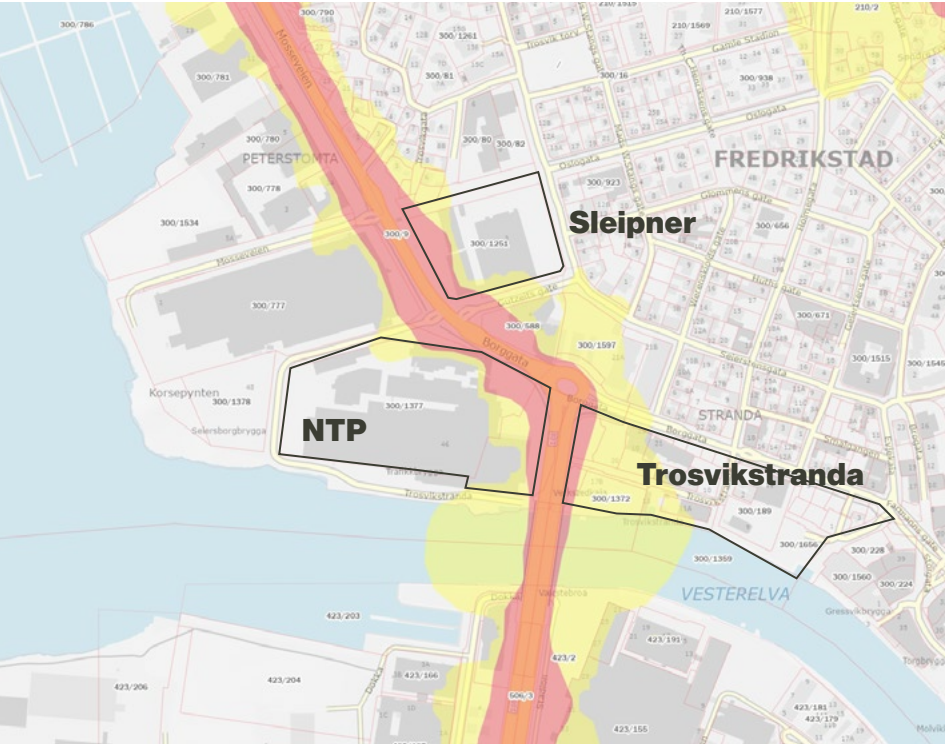


Tomt	Plassering / Beskaffenhet	Fasiliteter utenfor skoleområdet	Kollektivknutepunkter, buss og ferge	Trygg skolevei, gang- og sykkelvei	Synergier og muligheter	Rangering/egnethet
Sleipner	- Eksisterende arealer som kan brukes som skole - Suppleres med nybygg i tre etasjer. - Plassert utenfor handelssentrum - Delvis rød støysone mot R108	Nok tilgjengelig utearealer? kan mulig løses på tomten eller nabotomt.	NTP/ FASVO Seiersten, Sykkelvei/trasé	Ja, (men noe negativt rundt utviklingsområdet Trosvikstranda og hovedfartsåren R108 og rundkjøringen mot Værste)	- Muliggjør bruk av vernede industrilokaler, identitetskapende - Transformasjon av lokaler som ikke er egnet til boligformål/ andre formål. - Flerbruk av arealer for byliv ikke aktuelt (biblioteksfilial etc)	Egnet
NTP	- Industriområde rundt på flere sider, ikke ideell plassering - Ingen plan for videre transformasjon/ utvikling av området - Plassert utenfor handelssentrum, i et lite aktivt og attraktivt område for opphold og ferdsel for ungdommer	Har tilgjengelig grøntdrag på Korsepynten	NTP/ FASVO Seiersten, Sykkelvei/trasé	Ja, til NTP tomt, men noe uavklart inne på tomten	- NTP vil frigjøre arealer til skole - NTP/ annen industri ønsker å bli værende i området. - Har forespeilet areal lengst sørvest innpå tomten hvor NTP og annen industri stenger skolen inne i hjørne	Ikke egnet
Trosvikstranda	- Foreslås plassert ved Værstebroa, på Oven Eiendom som er positiv. - Rett utenfor handelssentrum, kobler seg på handelssentrum - Delvis rød støysone mot Værstebroen	- God forbindelse til både sentrum og Værste gjennom sentrum og bryggepromenade - Lite uteoppholdsareal på tomten	Evjekaja, Sykkelvei/trasé	Ja	- Enighet hos grunneiere - Kobler seg på kultur- og idrettsarenaer på Værste	Egnet
Steffensjordet	- Ligger i rød støysone og inn til hovedfartsåre, økt støyskjerming må påregnes i utforming av skole og utearelaer - Uten for handelssentrum	Lite grøntområder tilgjengelig, kan løses på tomten, men krever ekstra støyreducerende tiltak	Bussterminalen, gangfelt	Ja	Få synergier og muligheter, annet enn utnyttelse av en kommunaltomt	Ikke egnet
Torvbyen	- Sentral plassering innenfor handelssentrum - Utfordrende og fordyrende grunnforhold - Trafikkutsatt område med flere krysningspunkter	- Lite grøntområder tilgjengelig - Trafikkutsattområde med flere krysningspunkter	Bussterminalen	Ja	- Kan forsterke byaksen mellom Værste og Torvbyen, som et tyngdepunkt - Publikumsrettet tilbud i gateplan og styrking av sentrumstilbud - Økt aktivitet på dagtid	Egnet

Vurderingen av eiendommene

1. Glombo og Frydenberg utgikk tidlig grunnet avtand og premiss om byskole (Barrierer), Politistasjon pga usikkerhet rundt utflytting og eiere i kvartalet, Sykehustomta utredet tidligere som ikke ønsket og egnet lokalisering grunnet bindinger til dagens Cicignon.

Tomt	Plassering / Beskaffenhet	Fasiliteter utenfor skoleområdet	Kollektivknutepunkter, buss og ferge	Trygg skolevei, gang- og sykkelvei	Synergier og muligheter	Rangering/egnethet
Høgskolen	• Sentral plassering og antatt ledig, da Høgskolen flytter • To barrierer for de som krysser R110/ jernbane • Komplisert bygg • Bygg anses som lite egnet som ungdomsskole	• Har tilgjengelig uteopphold/ grøntareal	Busstopp Fredrikstad stadion og Værste Fergeleie	Ja	• Knytter seg mot utviklingen på Værstesiden av sentrum • Kort vei til kultur- og idrettsarenaer med mulighet for flerbruk	Ikke egnet
Gågata	• Utviklingstomt sentralt plassert i handelssentrum • Noe trang tomt for storskole, krever 4-5 etasjer	• Ingen umiddelbar tilgang til uteoppholdsarealer	Bussterminalen, St. Croix/ Nygata, Gågate	Ja	• Byrom og flater 'blir skolegården', økt aktivitet i sentrum på dagtid	Delvis egnet
Rådhuset	• Sentralt, i ytterkanten av handelssentrum • Godt egnet eiendom til formålet • Bygget krever ikke store endringer til formålet • Godt egnet for flerbruk • Attraktiv og trygg plassering	• God tilgang til utearealer ved parker • God tilgang til byens tilbud og byrom • Noe lengre vei til idrettsareaner mtp sambruk, kan delvis løses på tomten og tilgjengelige uteområder	St. Croix/ Nygata	Ja	• Antatt rimelig å tilpasse bygget til nytt formål, har arealene og flere av funksjonene allerede • Mer akivitet i bydelen og gågaten • Mer aktivitet i byens største parker • Muliggjør flerbruk med kino, sentrumsfilial for bibliotek • Kjeller med plass til treningsrom, danserom, liten idrettshall som klatrevegg, basket • Flytte PPT- og andre skole/ familietjenester til Stallen • Behov for nytt rådhus, som er mer tilpasset dagens behov • En ungdomsskole vil kunne fylle bygget bedre enn dagens bruk • Noe lengre vei til idrettsplasser, • Krever nytt rådhus	Egnet
Tordenskiold	• Utviklingstomt i nærhet til handelssentrum • Noe trang tomt for storskole, krever 5 etasjer • Noe usikkerhet knyttet til eierforhold på tomten, ikke vært i dialog med alle • Delvis rød støysone	• Har tilgjengelig uteopphold/ grøntareal i Kirkeparken • Trafikkutsatt område	St. Croix/ Nygata, Gågate	Ja, noe trafikkert ved Gamle Kråkerøy bro	• Mer aktivitet i byens største parker • Noe lengre vei til idrettsplasser	Delvis egnet



Eiendommenes beskaffenhet – støy

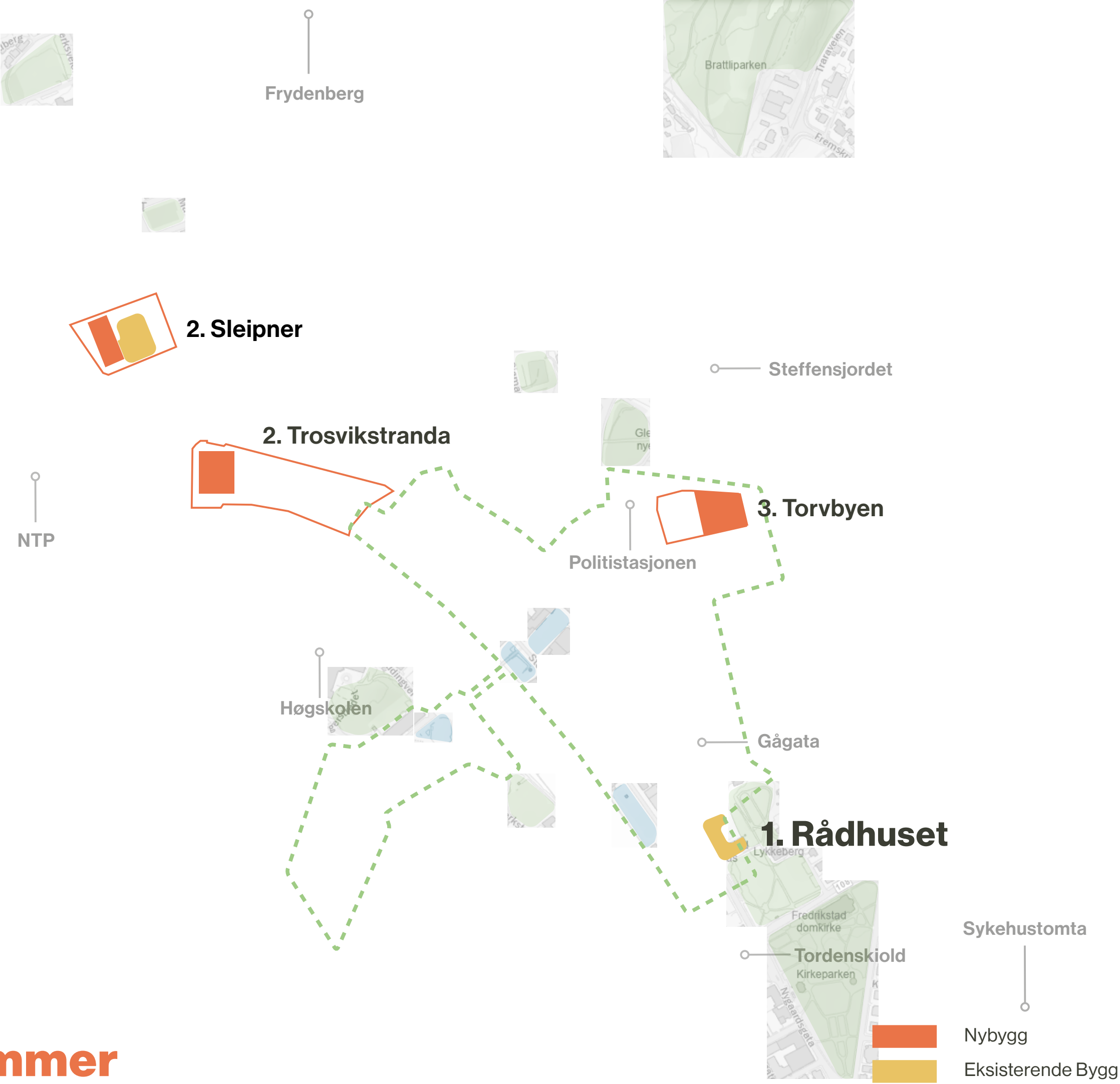
Andre arbeidsmøte med kommune-administrasjonen ble avholdt 5.2.2026, med deltakelse fra Oppvekst og Byutvikling – Areal og samferdsel, samt Kommunesekretariatet. Tema for møtet var vekting av alternative egnede eiendommer.

Vektingen omfattet tomtens plassering og beskaffenhet, tilgjengelighet og trygg skolevei, kvalitet og tilgjengelighet på uteoppholdsarealer, potensial for flerbruk, sambruk og synergier med eksisterende byliv, risiko, miljømessige og samfunnsmessige konsekvenser, kostnads- og markedsforhold samt tid og framdrift.

Basert på vektingen er **Rådhuset** ansett som den best egnede plasseringen for en ny sentrumsungdomsskole. Sleipner og Trosvikstranda kommer tilnærmet likt ut, mens Torvbyen anses samlet sett minst egnet av disse fire eiendommene.

Glombo

Vekting eiendommer



Egnede eiendommer

Eiendom

Sleipner

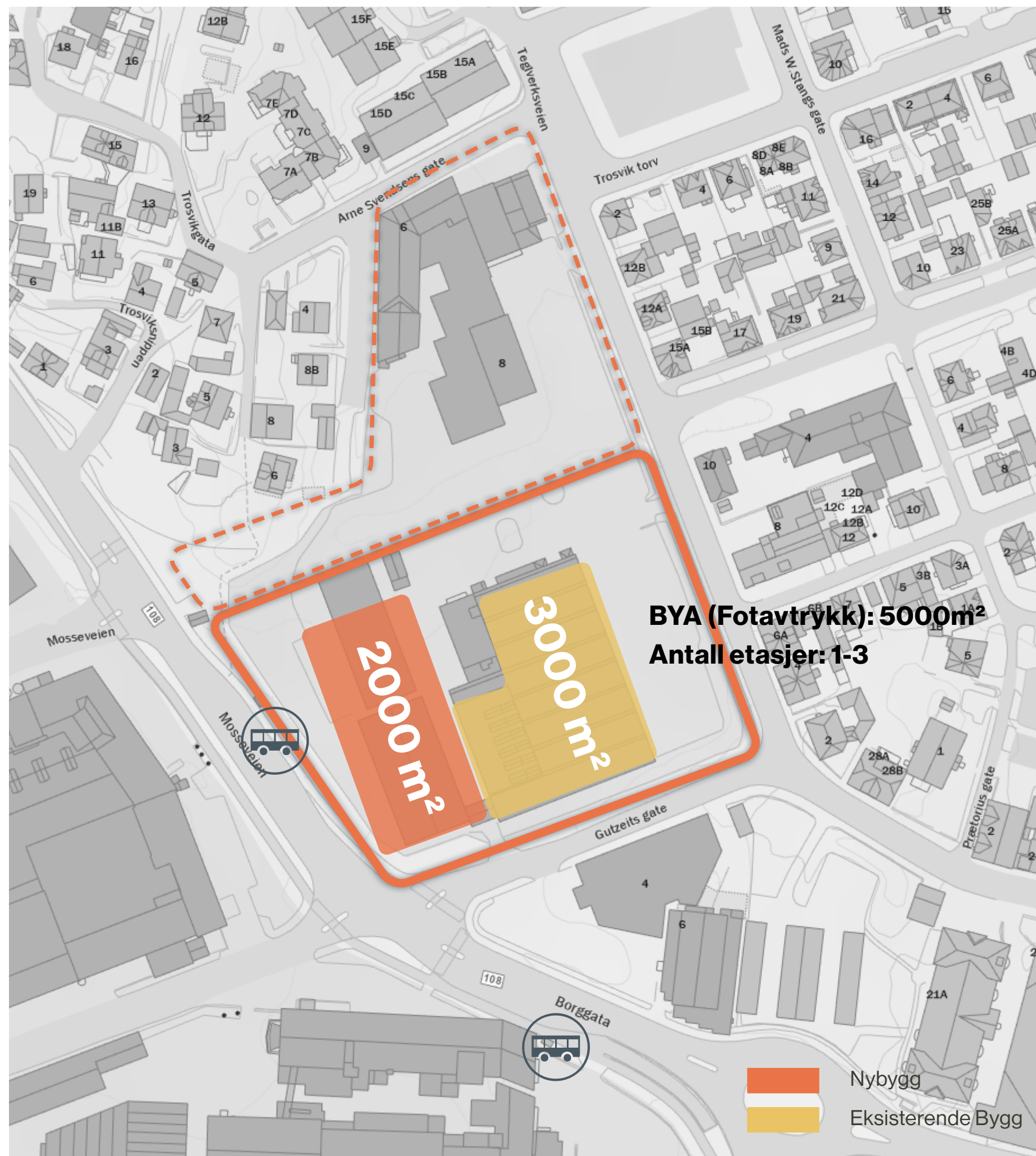


Eiere
Morselskap
Festere
Dialog
Arealplaner
Byliv og aktivitet

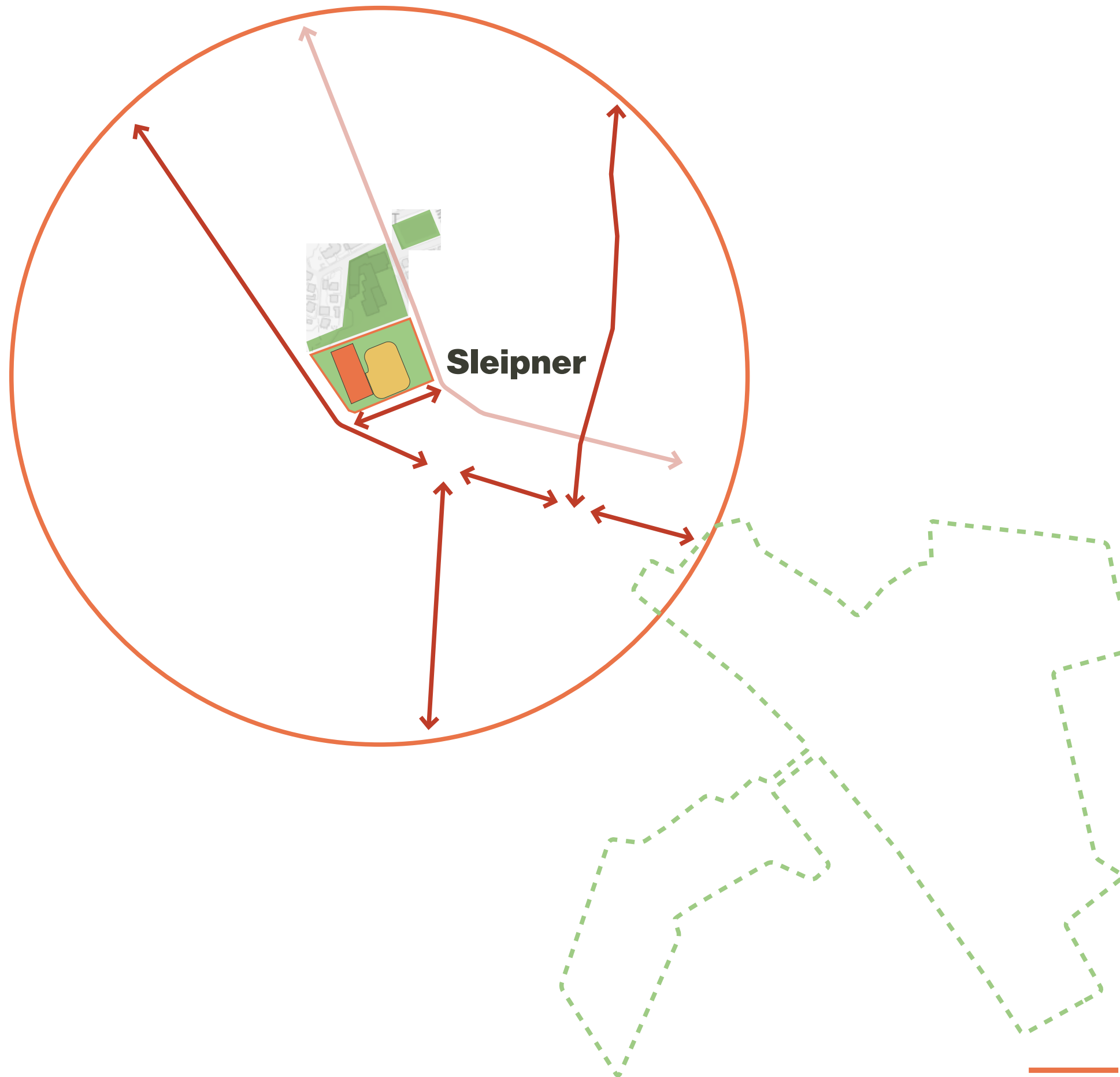
FK eiendom Datter AS
Isegran eiendom
Sleipner motor eiendom AS
Positive
Antatt ok
Utenfor handelssentrum



Sleipner Motor A/S ble opprettet i februar 1908 og flyttet i 1910 til Trosvikberget i Fredrikstad. Bedriften produserte opprinnelig båtmotorer, men driver i dag utvikling, produksjon og salg av propellutstyr og hydrauliske styresystemer mm. Sleipner Motor A/S flytter til Gressvik sommeren 2026. Seiersborg-byggene har vernestatus.





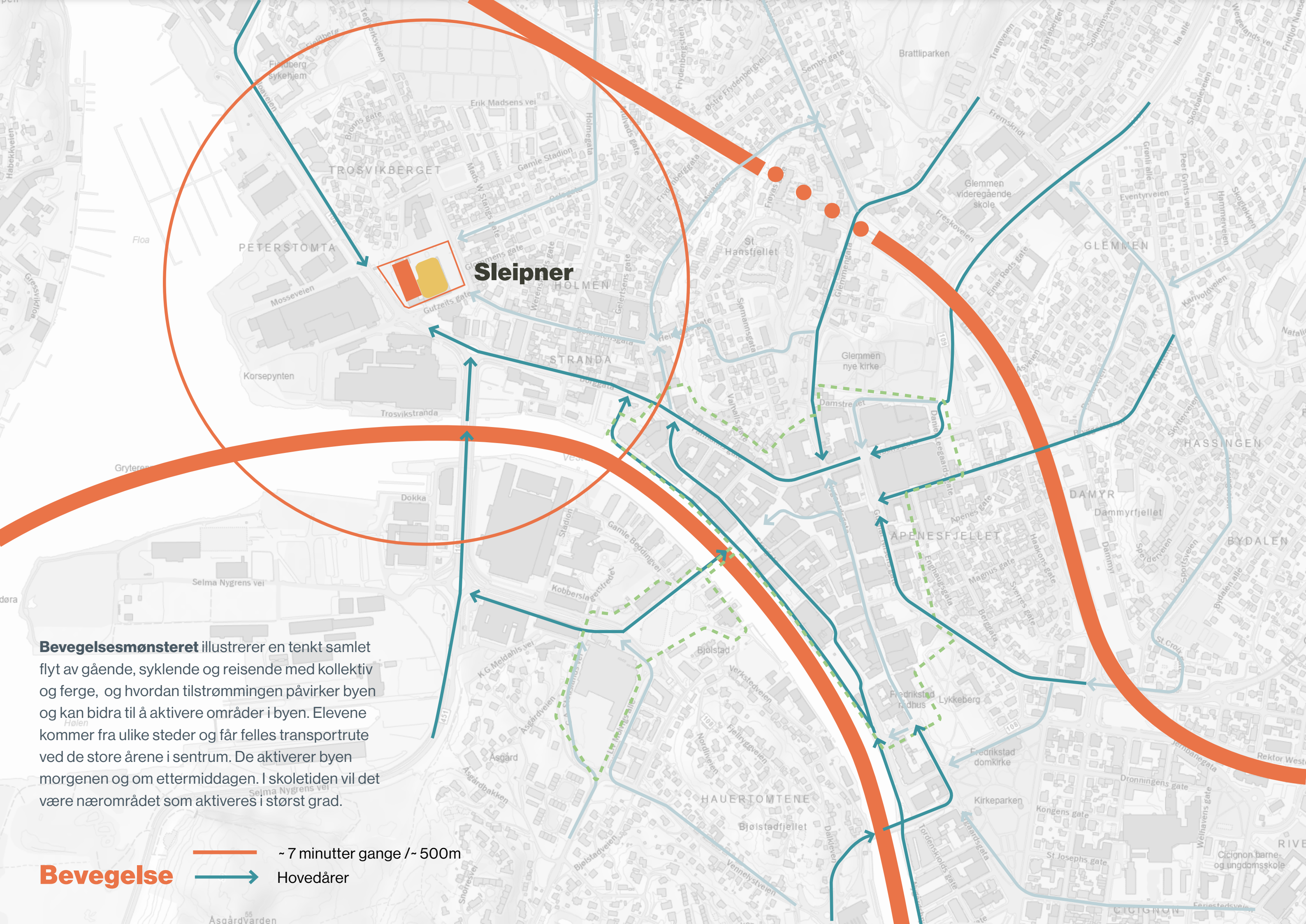


Ved vurdering av **tilgjengelige uteoppholdsarealer** vektlegges særlig at arealene er av **tilstrekkelig kvalitet og størrelse for formålet**. De skal kunne være universelt utformet, slik at de er egnet for variert bruk og tilgjengelige for alle elever.

Videre vektlegges **tilgang og trafiksikkerhet**, herunder trygg og oversiktlig skolevei mellom skolebygning og uteoppholdsareal. Dette omfatter adkomst via gågater samt gang- og sykkelveier uten vesentlig konflikt med biltrafikk, og sikre kryssingspunkter, med særlig fokus på kryssing av trafikksikkerhetsmessig utfordrende veier.

Uteoppholdsareal ~ 15 100m²

- ~ 7 minutter gange / ~ 500m
- Gågata
- Bilvei/ kryssningspunkt
- Parker og grøntdrag
- Torg



Bevegelsesmønsteret illustrerer en tenkt samlet flyt av gående, syklende og reisende med kollektiv og ferge, og hvordan tilstrømmingen påvirker byen og kan bidra til å aktivere områder i byen. Elevene kommer fra ulike steder og får felles transportrute ved de store årene i sentrum. De aktiverer byen morgenen og om ettermiddagen. I skoletiden vil det være nærområdet som aktiveres i størst grad.

Bevegelse

— ~ 7 minutter gange / ~ 500m

→ Hovedårer

Muligheter

- Når hovedproduksjonen til Sleipner Motor A/S flyttes til Gressvik i 2026, frigjøres store deler av Sleipners anlegg på Holmen. Områdets framtid er uavklart.
- Seiersborgbygningen har arkitektonisk særpreget, er vernet og i god teknisk stand, med potensial for ny bruk som skole.
- Seiersborgbygningen er lite egnet for boliger, handel og kontor - en skole vil kunne fylle lokalene godt.
- De andre lager- og industribyggene på tomten ses revet og gi rom for et nytt bygg på inntil 2000m² i grunnflate og på 3-4 etasjer.
- Området inngår i et større byutviklingsgrep med blant annet åpning av Veumbekken og utvikling av Trosvikstranda, som kan knytte Holmen tettere til et utvidet sentrum, og skape positive ringvirkninger i et levekårsutsatt område.
- Markedet for nye boliger/ næringslokaler er svakt, med høy tilbudsside i Fredrikstad sentrum. Tomten vil trolig bero i mange år.
- Tilgjengelig og tilstrekkelig uteoppholdsareal, grønt areal avklares/ utformes på tomten (og evt nabotomten).

Utfordringer

- Området oppleves som utenfor sentrum og i et industriområde. Eiendommen knytter seg idag i liten grad til eksisterende handelssentrum og vil trolig ikke oppleves som en «sentrumsskole» på mange år.
- Seiersborgbygningen har store, dype plan uten fasadevinduer, noe som kan gi begrensninger for arbeidsmiljø og fleksibel bruk. Noe omgjøring av bygg må påregnes (feks lysinnslipp igjennom taket).
- Festeren Sleipner Motor A/S har langsiktige festeavtaler og ingen gjeld, og har derfor ingen økonomisk hast med å selge, men er villige til å vurdere ved rett pris.
- Som tomt for flerbruk av arealer for økt byliv i handelssentrum i og utenfor skolens åpningstider (for eksempel en sentrums biblioteksfilial) er eiendommen ikke like aktuell.

Muligheter og utfordringer

Eiendom

Trosvikstranda



Eiere
Morselskap
Festere
Dialog
Arealplaner
Byliv og aktivitet

Trosvikstranda Vest Eiendom AS
Isegran eiendom
Oven Eiendom AS
Oven og Isegran er positive
Antatt ok
Område under planlegging

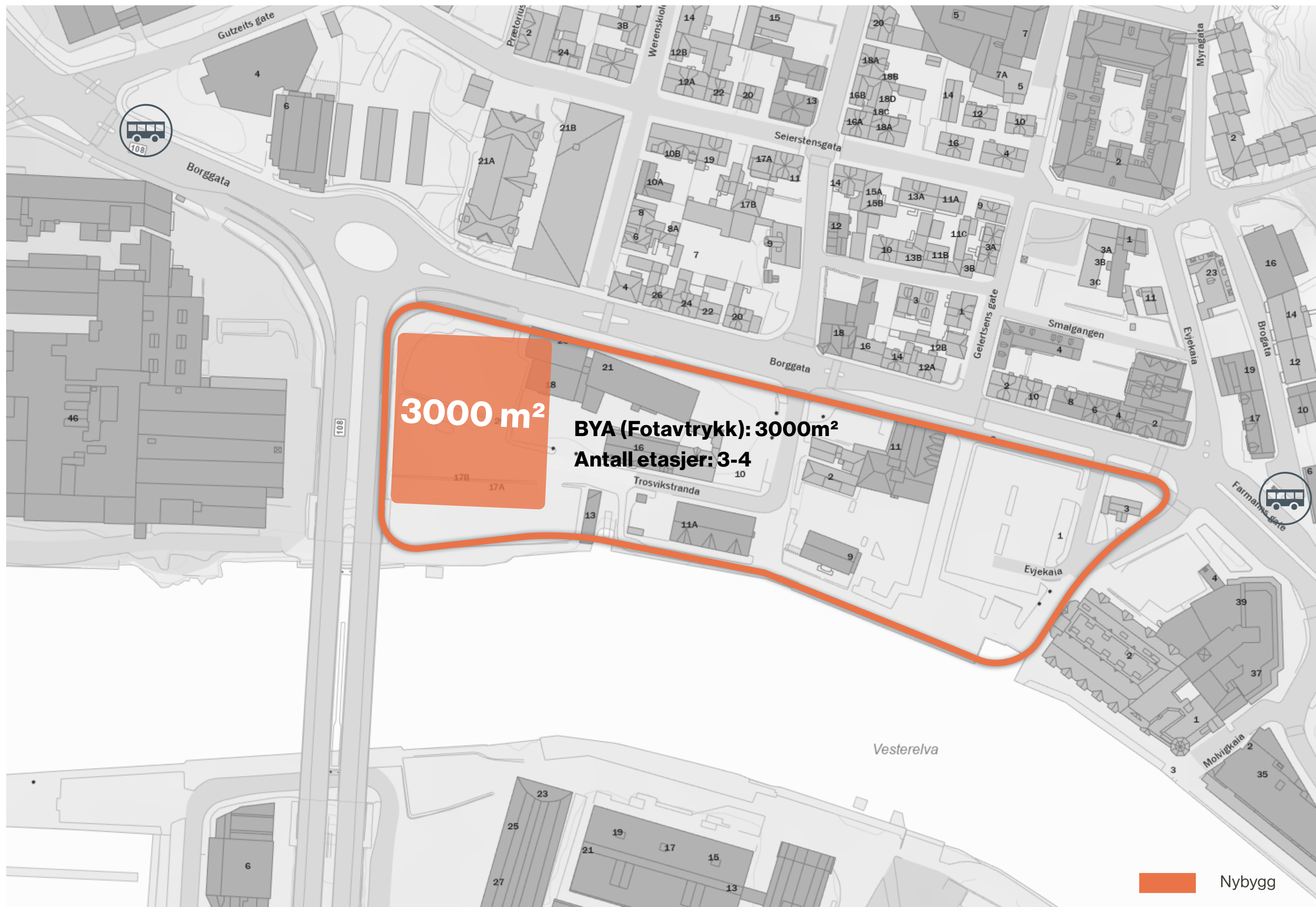


Illustrasjoner Isegran Eiendom / Stor Oslo

Planer for Trosvikstranda

Trosvikstranda er et av Fredrikstad sentrums største utviklingsområder, med planer for både bolig- og næringsformål. Området har en attraktiv beliggenhet med nærhet til handelssentrum, langs elvefronten med god tilgjengelighet for gående og syklende. En skolelokalisering her vil kunne underbygge rollen som en sentrumsnær

byskole. Som plassering for ungdomsskole har området et tydelig potensial, blant annet på grunn av umiddelbar nærhet til handelssentrum og kort gangavstand til idretts- og kulturarenaene i Værsteområdet. Trosvikstranda ligger også i nærhet til Holmen, hvor det foreligger flere planer for videre utvikling av området til en attraktiv og levende del av byen.

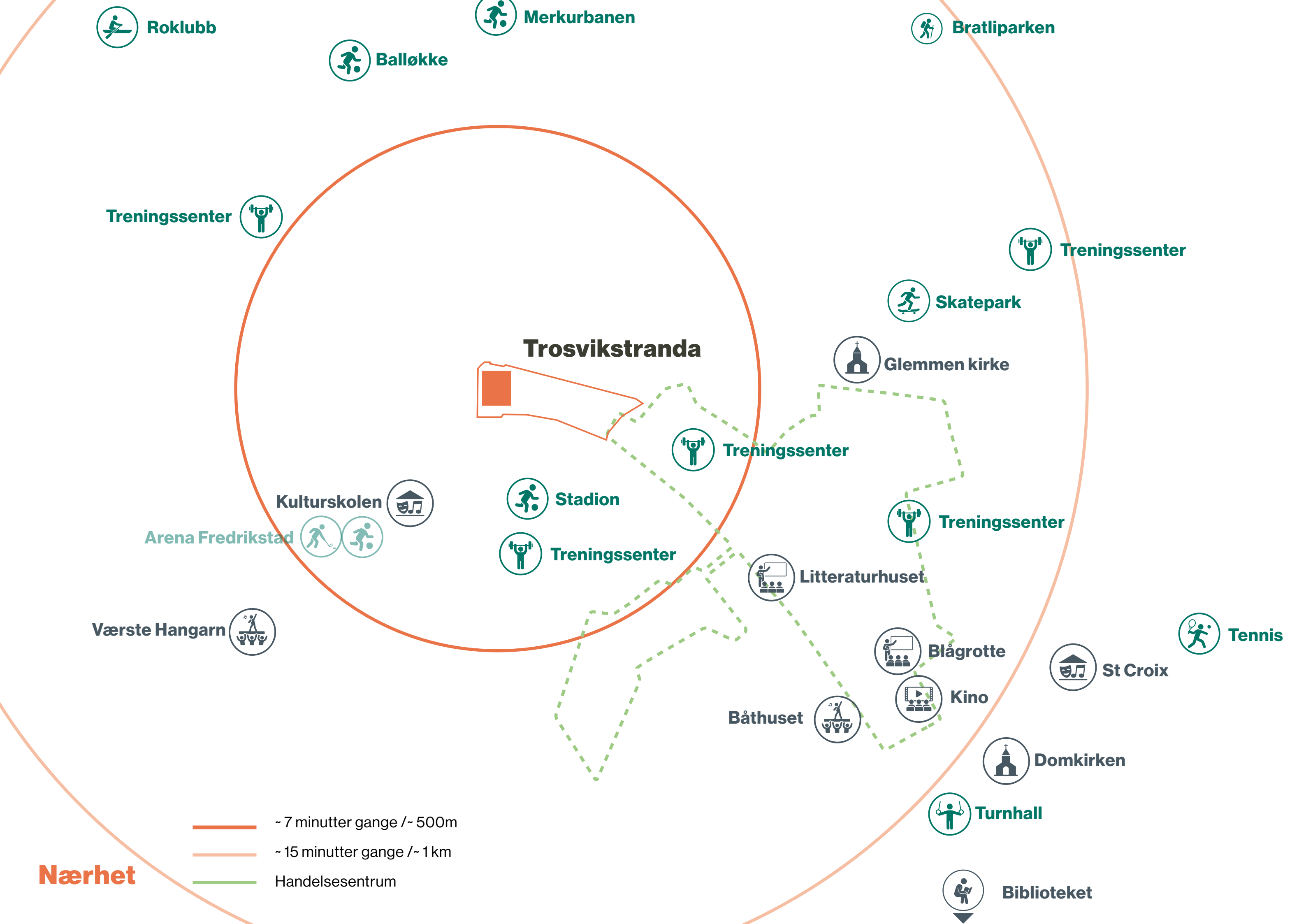


3000 m²

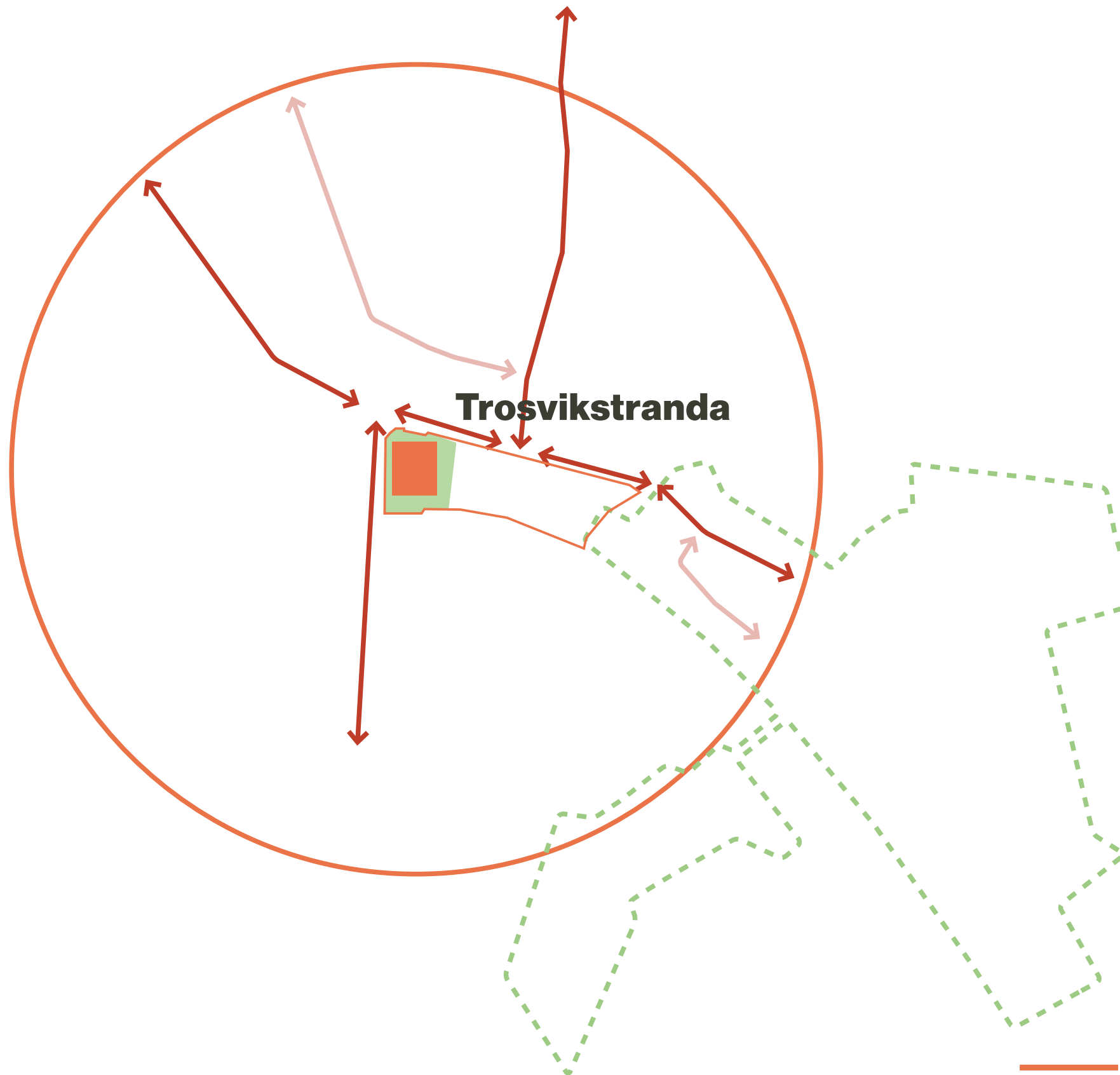
BYA (Fotavtrykk): 3000m²

Antall etasjer: 3-4

Nybygg



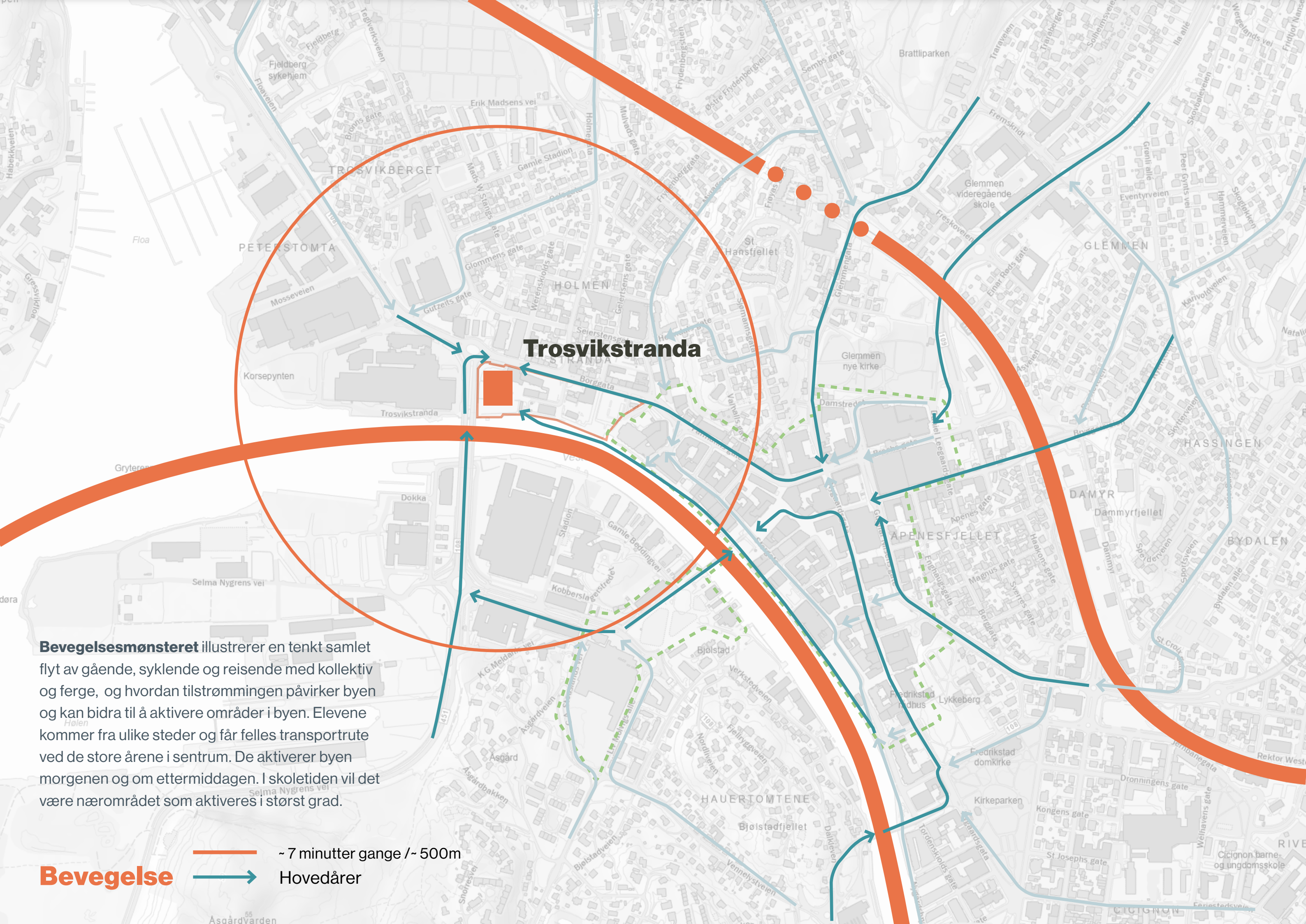
Uteoppholdsareal ~ 4000m²



Ved vurdering av **tilgjengelige uteoppholdsarealer** vektlegges særlig at arealene er av **tilstrekkelig kvalitet og størrelse for formålet**. De skal kunne være universelt utformet, slik at de er egnet for variert bruk og tilgjengelige for alle elever.

Videre vektlegges **tilgang og trafiksikkerhet**, herunder trygg og oversiktlig skolevei mellom skolebygning og uteoppholdsareal. Dette omfatter adkomst via gågater samt gang- og sykkelveier uten vesentlig konflikt med biltrafikk, og sikre kryssingspunkter, med særlig fokus på kryssing av trafikksikkerhetsmessig utfordrende veier.

- ~ 7 minutter gange / ~ 500m
- Gågata
- Bilvei/ kryssningspunkt
- Parker og grøntdrag
- Torg



Bevegelsesmønsteret illustrerer en tenkt samlet flyt av gående, syklende og reisende med kollektiv og ferge, og hvordan tilstrømmingen påvirker byen og kan bidra til å aktivere områder i byen. Elevene kommer fra ulike steder og får felles transportrute ved de store årene i sentrum. De aktiverer byen morgenen og om ettermiddagen. I skoletiden vil det være nærområdet som aktiveres i størst grad.

Bevegelse

— ~ 7 minutter gange / ~ 500m

→ Hovedårer

Muligheter

- Tilgjengelige tomter til nybygg med kort avstand til handelssentrum. Området vil anses som en del av handelssentrumsområdet, når området er ferdig utbygget.
- Plasseringen knytter seg naturlig til kultur- og idrettarenaer på Værste. Hovedåren Værstebroen sikrer trygg overgang over elven og muliggjør sambruk.
- Fastlåste og utfordrende situasjoner rundt festeavtaler og eierforhold på området kan få framgang ved enighet om sentrumsungdomsskole. Partene er positive til formålet.
- Skolen vil trekke og skape byliv i et nytt utviklingsområde, positive ringvirkninger for videre utvikling av både boliger og næring i området.

Utfordringer

- Trolig dyrere tomter pga plassering
- Stor usikkerhet rundt framdrift ved planer for området og kostnader til nybygg.
- Noe støy ved Værstebroen
- Lite tilgjengelig uteoppholdsareal på tomt og i nærområdet, bør løses på Trosvikstranda

Eiendom

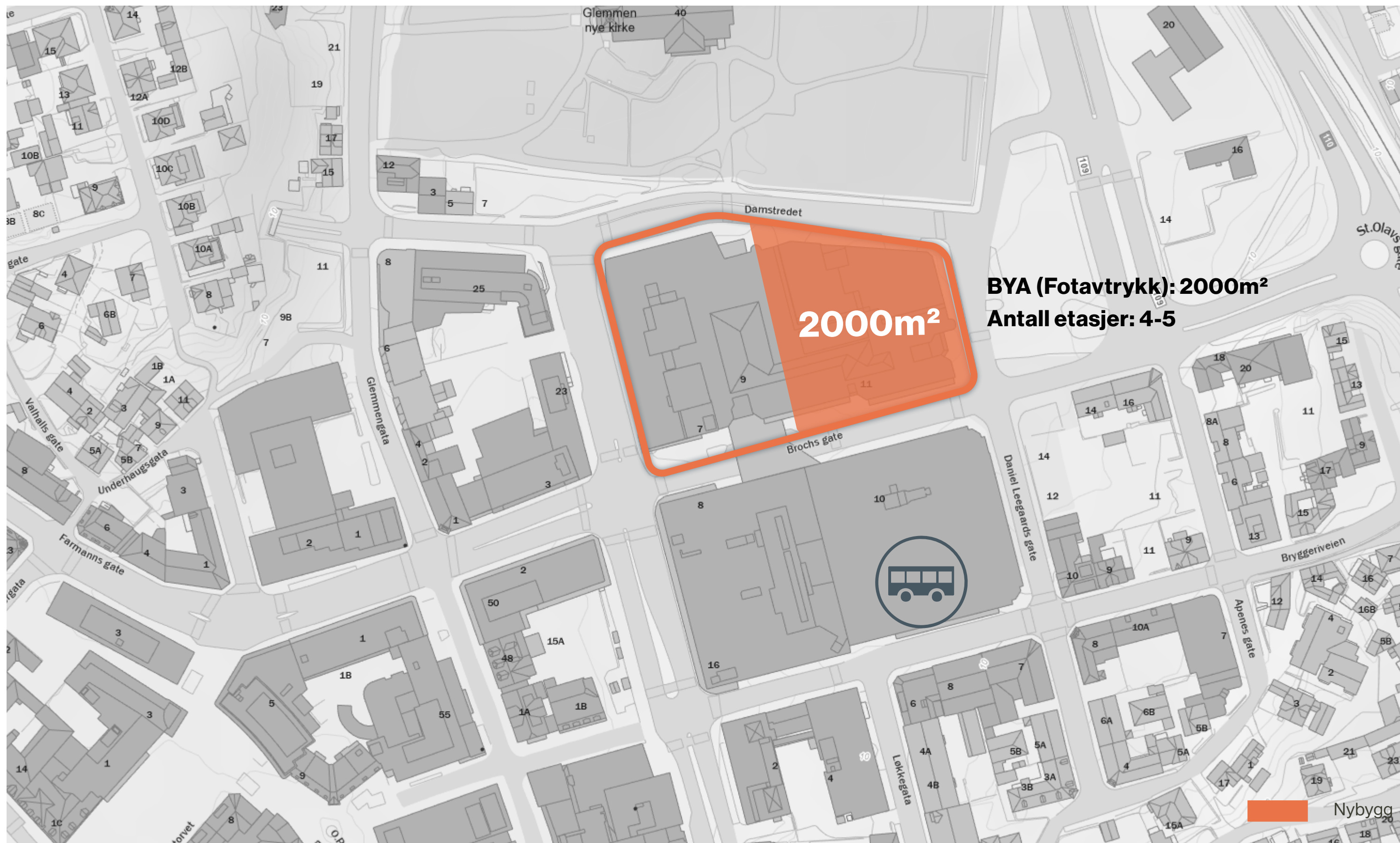
Torvbyen



Eiere
Morselskap
Festere
Dialog
Arealplaner
Byliv og aktivitet

Citycon Torvbyen Eiendom AS
Citycon Norway as
-
-
Antatt ok
Område under planlegging

 Nybygg



Torvbyen kjøpesenter stengte i mai 2022 den eldste delen av bygget grunnet setningsskader i eksisterende bygningsmasse. Deler av bygget rives påfølgende år.

Tomten muliggjør nybygg tilpasset fremtidens behov for skolebygg og uteoppholdsareal på tomten, en aktiv førsteetasje med kompletterende tilbud til sentrum,

og kan bidra til å skape fornyet aktivitet i området av handelssentrum og forsterke handelsaksen mellom gamle sentrum og den nye bydelen på Værste.

Nærhet

-  ~ 7 minutter gange / ~ 500m
-  ~ 15 minutter gange / ~ 1 km
-  Handelsesentrum

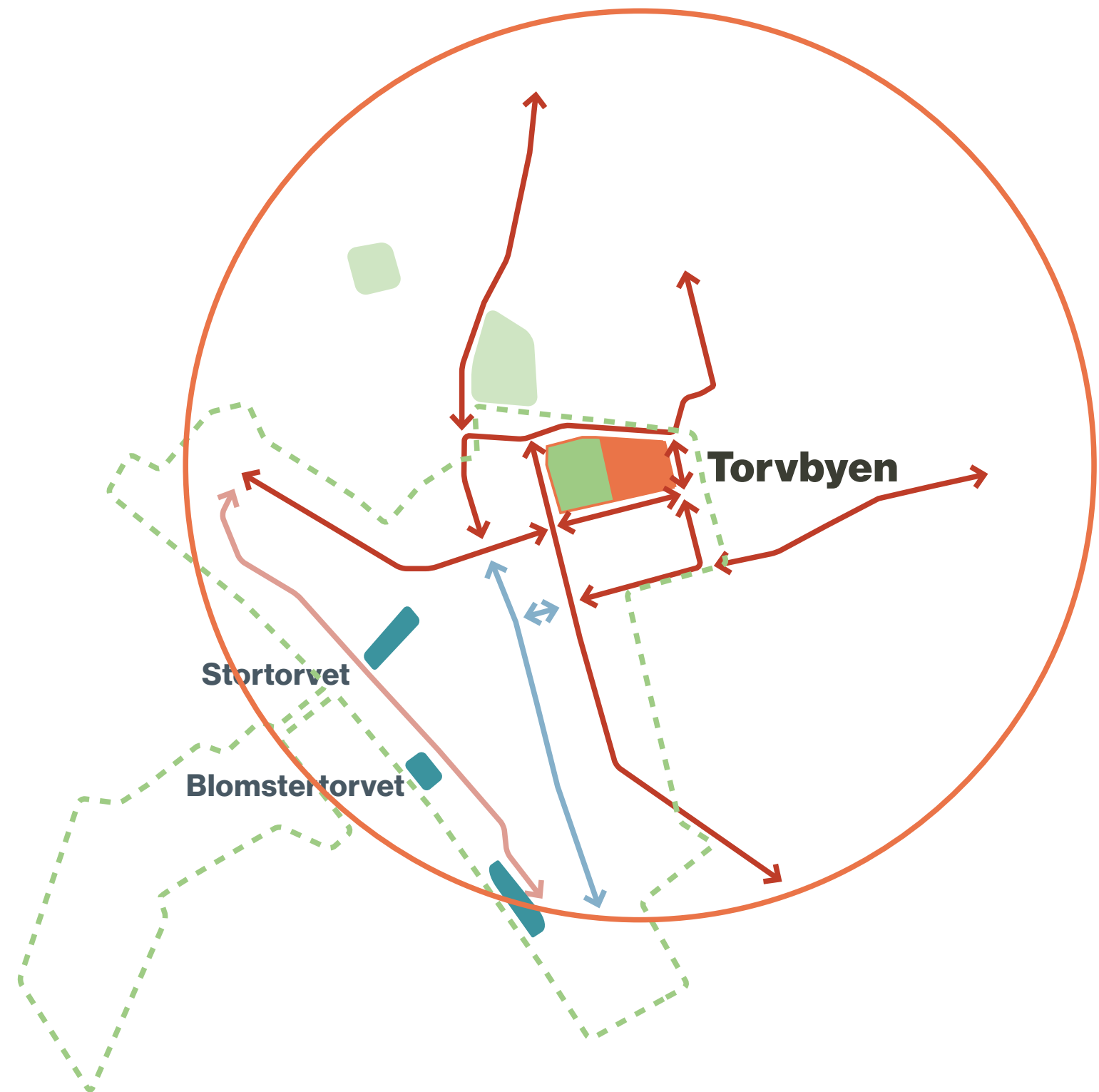


Ved vurdering av **tilgjengelige uteoppholdsarealer** vektlegges særlig at arealene er av **tilstrekkelig kvalitet og størrelse for formålet**.

De skal kunne være universelt utformet, slik at de er egnet for variert bruk og tilgjengelige for alle elever.

Videre vektlegges **tilgang og trafiksikkerhet**, herunder trygg og oversiktlig skolevei mellom skolebygning og uteoppholdsareal. Dette omfatter adkomst via gågater samt gang- og sykkelveier uten vesentlig konflikt med biltrafikk, og sikre kryssingspunkter, med særlig fokus på kryssing av trafikksikkerhetsmessig utfordrende veier.

- ~ 7 minutter gange / ~ 500m
- ↔ Gågata
- ↔ Bilvei/ kryssningspunkt
- Parker og grøntdrag
- Torg

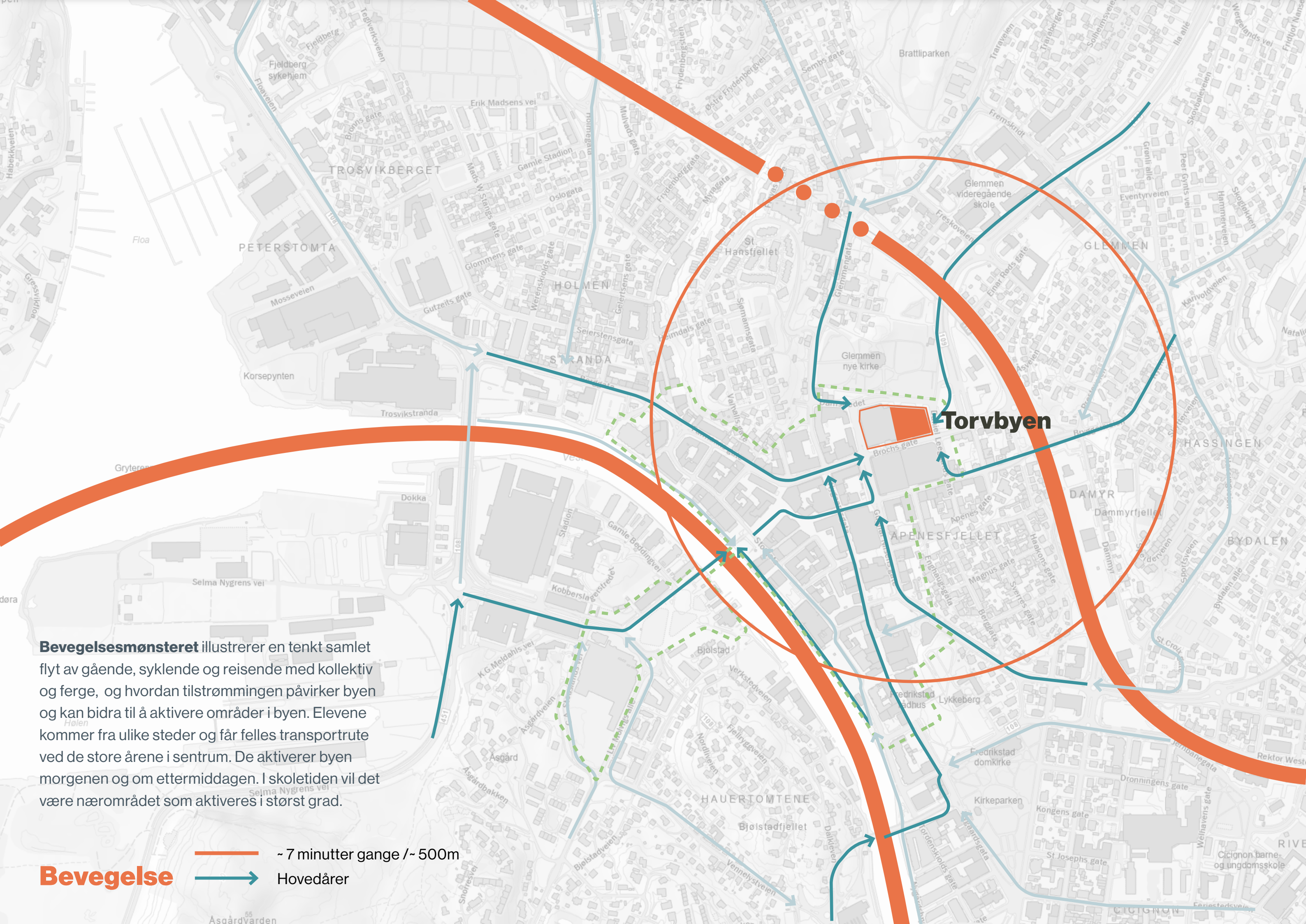


Uteoppholdsareal ~ 3700m²

Bevegelsesmønsteret illustrerer en tenkt samlet flyt av gående, syklende og reisende med kollektiv og ferge, og hvordan tilstrømmingen påvirker byen og kan bidra til å aktivere områder i byen. Elevene kommer fra ulike steder og får felles transportrute ved de store årene i sentrum. De aktiverer byen morgenen og om ettermiddagen. I skoletiden vil det være nærområdet som aktiveres i størst grad.

Bevegelse

- ~ 7 minutter gange / ~ 500m
- Hovedårer



Muligheter

- Tomt sentralt plassert i handelssentrum
- Vil kunne forsterke aksen mellom Værste og sentrum og skape byliv i et område som er svekket etter Torvbyens delvise nedstenging.
- God tilgjengelighet med kollektivtrafikk (buss), samt for gående og syklende
- Byreperasjon

Utfordringer

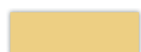
- Utfordrende grunnforhold
- Uavklart framtid for tomten
- Noe avstand til eksisterende uteoppholdsarealer og idrettsarenaer
- Trafikkutsatt kvartal med noe støy

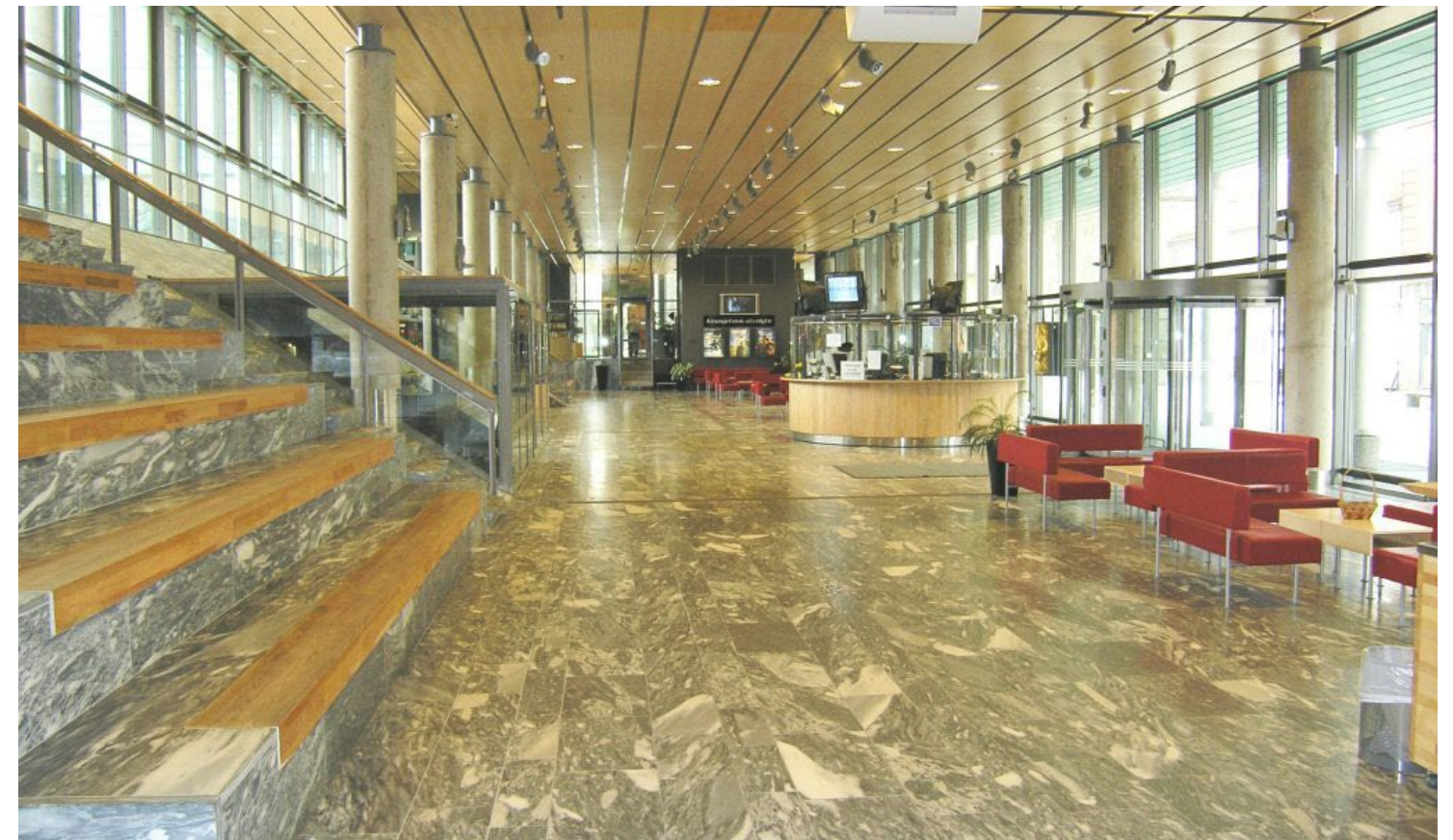
Eiendom

Rådhuset



Eiere	Fredrikstad kommune
Morselskap	-
Festere	-
Dialog	Pågående
Arealplaner	Antatt ok
Byliv og aktivitet	Innenfor handelssentrum

 Eksisterende bygg





BYA (Fotavtrykk) 2000m²
Antall etasjer 4-6

2000m²



Eksisterende bygg

 **Roklubb**

 **Balløkke**

 **Merkurbanen**

 **Bratliparken**

Treningssenter 

 **Treningssenter**

 **Glemmen kirke**

 **Treningssenter**

 **Stadion**

 **Treningssenter**

Kulturskolen 
Arena Fredrikstad  

Værste Hangarn 

 **Treningssenter**

 **Litteraturhuset**

Blågrotte 

Båthuset 

Kino 

Rådhuset  **St Croix**

 **Tennis**

 **Domkirken**

 **Turnhall**

 **Biblioteket**

Nærhet

-  ~ 7 minutter gange / ~ 500m
-  ~ 15 minutter gange / ~ 1 km
-  Handelsesentrum

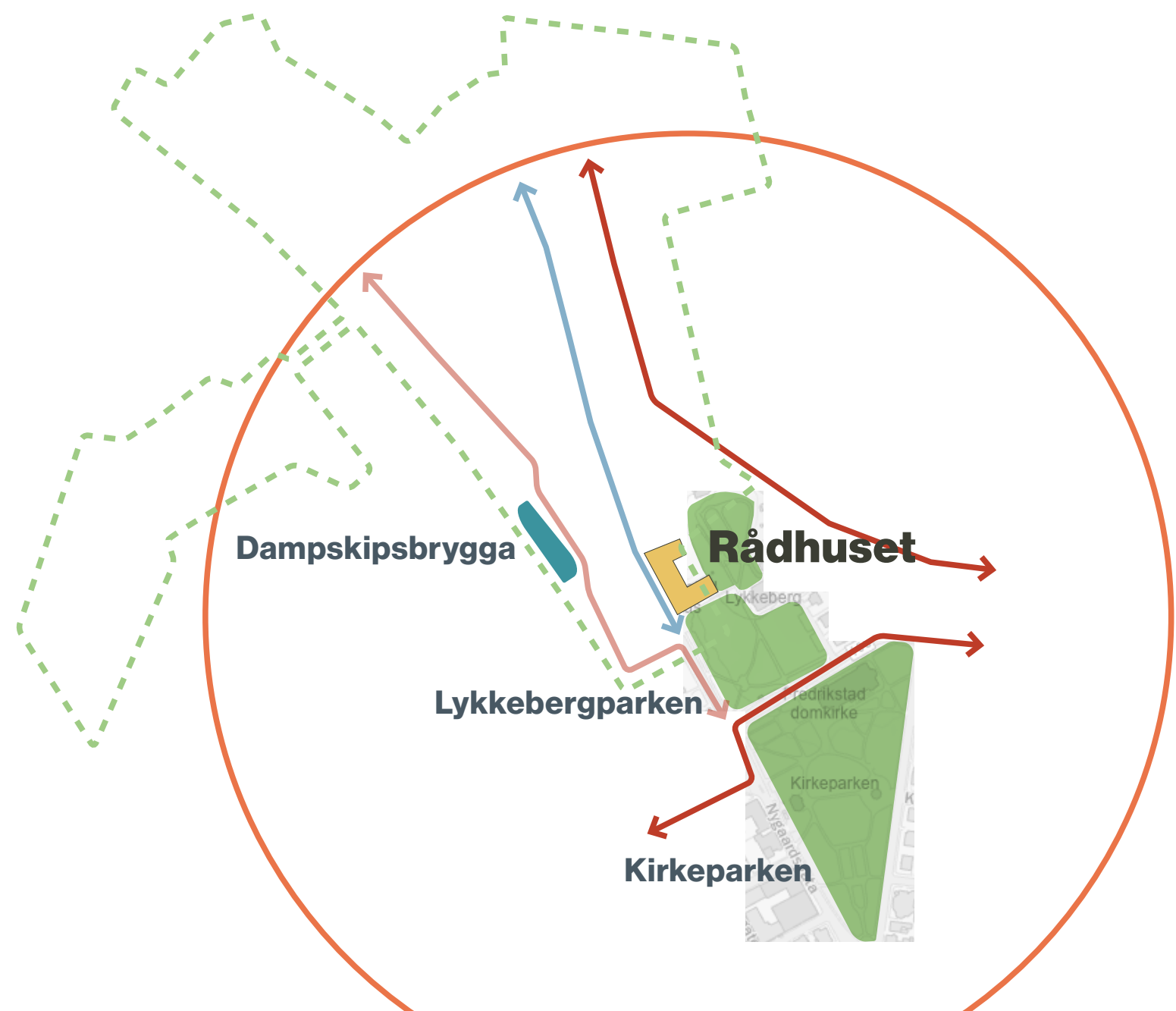
Ved vurdering av **tilgjengelige uteoppholdsarealer** vektlegges særlig at arealene er av **tilstrekkelig kvalitet og størrelse for formålet**.

De skal kunne være universelt utformet, slik at de er egnet for variert bruk og tilgjengelige for alle elever.

Videre vektlegges **tilgang og trafiksikkerhet**, herunder trygg og oversiktlig skolevei mellom skolebygning og uteoppholdsareal. Dette omfatter adkomst via gågater samt gang- og sykkelveier uten vesentlig konflikt med biltrafikk, og sikre kryssingspunkter, med særlig fokus på kryssing av trafiksikkerhetsmessig utfordrende veier.

- ~ 7 minutter gange / ~ 500m
- ↔ Gågata
- ↔ Bilvei/ kryssningspunkt
- Parker og grøntdrag
- Torg

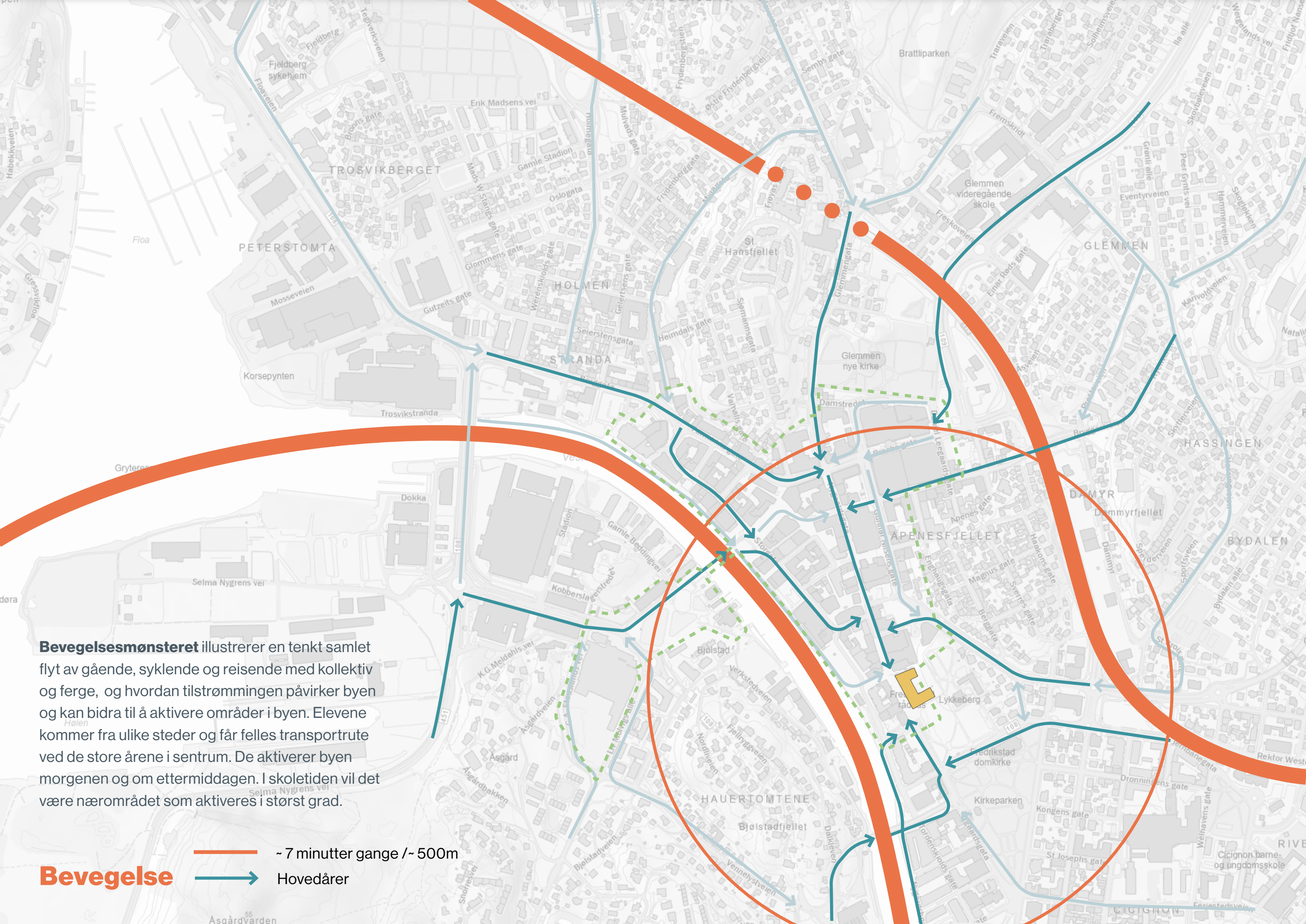
Uteoppholdsareal ~ 27 000m²



Bevegelsesmønsteret illustrerer en tenkt samlet flyt av gående, syklende og reisende med kollektiv og ferge, og hvordan tilstrømmingen påvirker byen og kan bidra til å aktivere områder i byen. Elevene kommer fra ulike steder og får felles transportrute ved de store årene i sentrum. De aktiverer byen morgenen og om ettermiddagen. I skoletiden vil det være nærområdet som aktiveres i størst grad.

Bevegelse

- ~ 7 minutter gange / ~ 500m
- Hovedårer



Muligheter

- Sentralt plassert i ytterkanten av handelssentrum
- Attraktiv og trygg beliggenhet i etablert bymiljø
- Ombruk og transformasjon, kostnad- og miljøgevinst
- Eksisterende bygg vurderes som godt egnet for skoleformål
- Antatt relativt rimelig å tilpasse, da bygget allerede har egnede arealer, funksjoner og tilgjengelighetsgrad
- Kommunalt eid eiendom – gir høy grad av tilgjengelighet og styring
- God tilgang til byens tilbud, byrom og handel
- Nærhet til store parker og gode uteoppholdsarealer
- Mulighet for økt aktivitet i bydelen, gågaten og parkene
- Stort potensial for flerbruk:
 - Kino
 - Sentrumsfilial for bibliotek
 - Kultur- og møtefunksjoner
- Dagens kjeller kan gi plass til mindre idrettsfunksjoner (f.eks. klatrevegg, treningsrom, dansesal, liten gymsal/ basketballbane/ volleyball)
- Stallen kan benyttes som lokasjon for PPT, barne-/ familie- og skolehelsetjenester
- En ungdomsskole kan utnytte bygget bedre enn dagens bruk

Utfordringer

- Utløser behov for etablering av nytt rådhus
- Begrenset kapasitet til fullverdige idrettsarealer på tomten
- Noe lengre avstand til større idrettsanlegg for sambruk
 - Kan løses på tomt ved definering av fag og areal i kjeller

Muligheter og utfordringer

Lykkeberg ungdomsskole



LYKKEBERG
UNGDOMSSKOLE





Muligheter for nytt rådhus

For alternative plasseringer for nytt rådhus

vil det være relevant å vurdere:

- Byggets symbolverdi og sentrale plassering i tilknytning til viktige offentlige byrom
- Rådhusets rolle som strategisk virkemiddel for å styrke sentrum
- Hvordan plasseringen balanserer og forsterker byens struktur og tyngdepunkter
- Høy tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivtrafikk
- Behov for eie- eller leieforhold

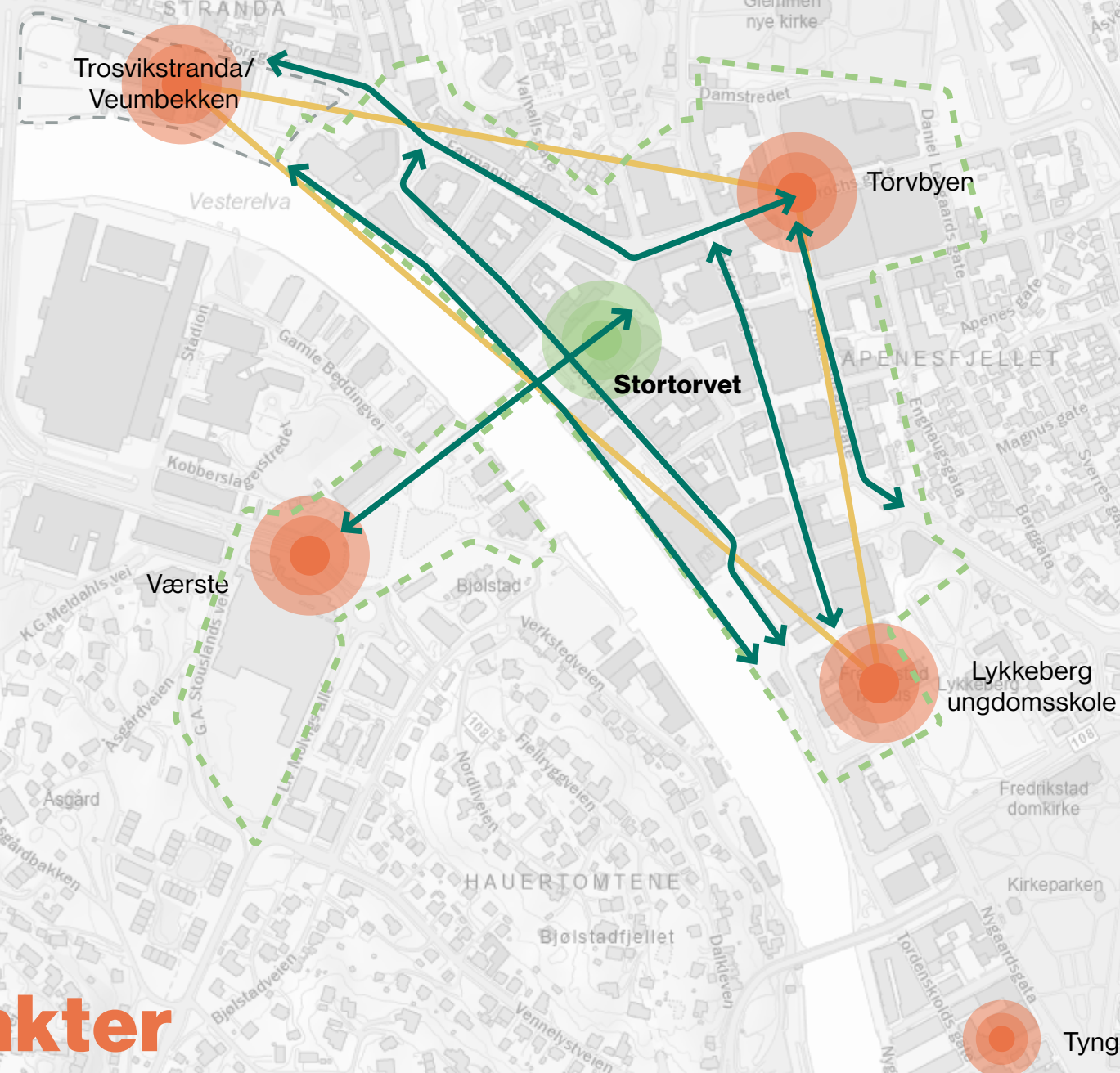
Illustrasjonen viser tyngdepunkter og byrommet dem imellom.

- Trosvikstranda og åpningen av Veumbekken, blir et fremtidig tyngdepunkt.
- Torvbyen er identifisert som et svekket tyngdepunkt med behov for styrking.
- Ny sentrumsungdomsskole erstatter dagens rådhus som tyngdepunkt

Stortorvet peker seg ut som en særlig egnet plassering, sentralt lokalisert mellom eksisterende og fremtidige tyngdepunkter.

En lokalisering her vil kunne forsterke sentrumsstrukturen, sikre god tilgjengelighet og gi rådhuset den sentrale og symbolske plasseringen bygget bør ha.

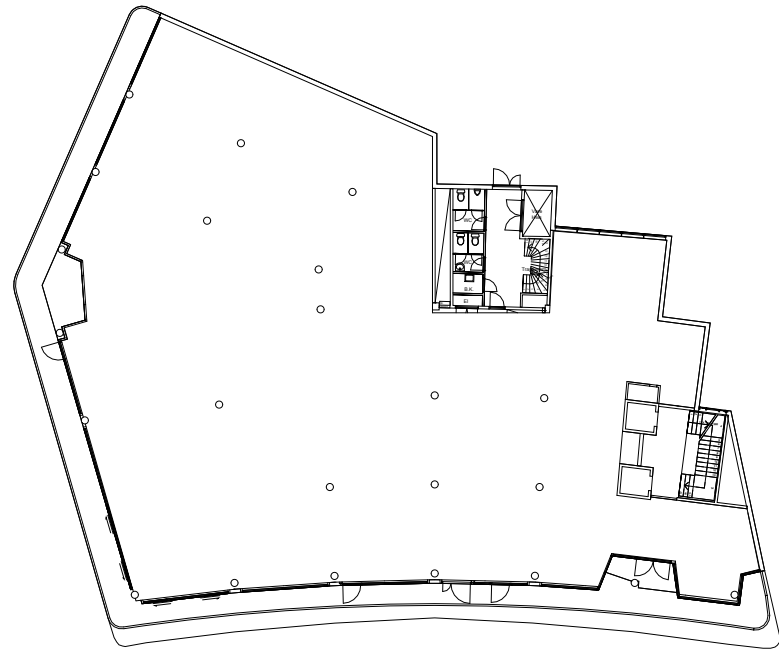
Byutvikling - tyngdepunkter



Tyngdepunkter i sentrum



Nytt rådhus og rådhusplass ved Stortorvet



Plan 01
1 : 400

Møtesenter, servicetorg og lounge



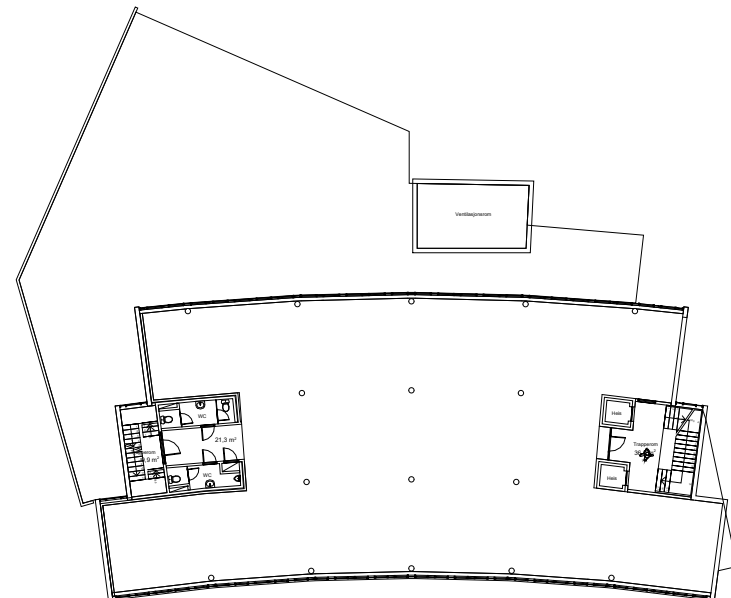
Plan 02
1 : 400

Kontorarbeidsplasser

Areal bygg ca. 4800m² BTA

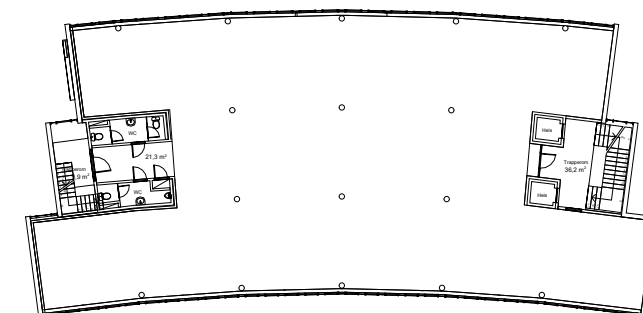
Kontornorm 12-15m²

- ca 400-500 kontorarbeidsplasser ved 25% underdekning



Plan 03
1 : 400

Kontorarbeidsplasser



Plan 4 , 5 og 6

Kontorarbeidsplasser

En mulighetsstudie av:

**Line Solgaard
Arkitekter**