



Strategi for Gamlebyen

– En levende bydel i historiske rammer



Innhold

Innledning	4
Overordnede rammer og vedtatte føringer	7
Strategiens formål og innsatsområder	16
INNSATSOMRÅDE 1:	
Attraktiv bydel	18
INNSATSOMRÅDE 2:	
Styrket kulturminnevern	22
INNSATSOMRÅDE 3:	
Økt verdiskaping og næringsutvikling	26

Innledning

Fredrikstad by ble grunnlagt i 1567, og Fredrikstad festning i 1663. Første kommandant ble utnevnt i 1658. Gamlebyens nåværende form, med gatestruktur og festningsanlegg, er fra slutten av 1600- tallet. Gamlebyen er unik i Norge, og regnes også som Nordens eneste bevarte festningsby.

Gamlebyen, festningsanleggene samt forterrenget med byens marker, Vaterland, Kongsten fort og Isegran, utgjør et samlet og unikt kulturmiljø. Gamlebyen er Fredrikstads historiske sentrum, og er i dag en pittoresk bydel, der den ligger ved utløpet av Glomma, omgitt av store gresskledd jordvoller og brede vannfylte vollgraver. Innenfor vollene danner de gamle bygningene og brosteinsbelagte gatene og torgene stemningsfulle omgivelser.

Gamlebyen er Fredrikstads viktigste attraksjon i et turist- og opplevelsesperspektiv, og årlig danner bydelen unike rammer rundt en rekke arrangementer, som festivaler, konserter, markeder og vandreteaterforestillinger. Særlig i sommerhalvåret trekker Gamlebyen store mengder turister og tilreisende til byen. I tillegg er Fredrikstadfolk selv glade i bydelen, og benytter den ofte til rekreasjon og opplevelser.

Den historiske bydelen er også et levende samfunn, med omlag 300 innbyggere. Som lokalsamfunn har Gamlebyen betydning både for dem som bor i, og for dem som bor i nærheten av, bydelen.

Gamlebyen er ansett som et attraktivt og aktivt bomiljø, med en rekke ulike forretninger, serveringssteder, museer, gallerier, kontorarbeidsplasser, lekeplass, og et aktivt kultur- og foreningsliv. Kirken fra 1779 tjener fortsatt sitt formål som menighetskirke, og spiller en sentral rolle ved markering av ulike begivenheter. Dåp og bryllup i historiske omgivelser er populært, og legger til rette for et godt marked for utleielokaler i Gamlebyen. Kirken i Gamlebyen er også en av bydelens sentrale kulturarenaer, sammen med flere særegne kulturhus og scener, som Gamlebyen kulturhus, Teglluset, kulturhuset Qulthus og Fredrikstad museum. I Gamlebyen ligger byens rådhus fra 1864, og her avholder bystyret i Fredrikstad sine møter.

Gamlebyen er med andre ord et levende kulturminne, og en viktig del av Fredrikstads urbane bymiljø. Et slikt unikt byområde krever at man finner riktig balanse mellom utvikling, bruk og bevaring for ettertiden. Reguleringsbestemmelser om hva som er tillatt på en eiendom og ikke, vil være et viktig verktøy og rammeverk for dette. På et overordnet nivå vil dette strategidokumentet peke ut retningen Fredrikstad kommune ønsker å gå, for å sikre at Gamlebyen utvikles som attraktiv, urban bydel i en framtidsrettet liten verdensby.



Gamlebyen er det du viser fram når du får venner eller turister på besøk i Fredrikstad

Dette strategidokumentet bygger på kommunens vedtatte planverk. Det har til hensikt å gi en retning som sikrer forutsigbarhet for utviklingen, og legge til rette for god samhandling mellom aktører og interessenter i Gamlebyen. Hovedmålet med strategien er å legge til rette for en bærekraftig utvikling av kulturminnet Gamlebyen.

Fredrikstad kommune har valgt tre innsatsområder, som skal bidra til måloppnåelsen:

- Attraktiv bydel
- Styrket kulturminnevern
- Økt verdiskaping og næringsutvikling

Overordnede rammer og vedtatte føringer



Strategi for Gamlebyen
– En levende bydel i historiske rammer



Overordnede rammer og vedtatte føringer

Kommuneplanens samfunnsdel «Fredrikstad mot 2030» peker på en utadvendt og mangfoldig by, med et rikt kulturliv og betydelig internasjonal kontakt, både næringsmessig og kulturelt. Visjonen «Den lille verdensbyen» viser til Fredrikstads rike historie, med Gamlebyen som en av Nord-Europas mest intakte festningsbyer. Gamlebyen skal utvikles og forstås som byens stolthet i vår kontakt med omverdenen.

I framtiden handler det også om å ta vare på det lokale og «det lille», som gjør Fredrikstad og Gamlebyen til den flotte byen den er for mennesker som bor og ferdes i den. Gamlebyen må videreutvikles som lokalsamfunn, med lokalbefolkning, ildsjeler og ressurspersoner som holder kulturmiljøet levende. Kommuneplanen legger til grunn at vi skal bruke kulturminner, kulturmiljøer og Gamlebyens egenart som ressurs i byutviklingen.

Fredrikstad skal ta ansvar for at vi når FNs mål om miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft innen 2030. Dette skal vi gjøre ved å ha de tre bærekraftselementene med oss i planleggingen. Bærekraft handler blant annet om å ta vare på naturen og naturressursene, og det handler om å ha noe å leve av og noe å leve for. Innsats for å verne om og sikre verdens kultur- og naturarv er omtalt i et eget delmål under FNs bærekraftsmål 11 «Bærekraftige byer og samfunn». Bevaring av kulturmiljøer bidrar også til måloppnåelse innenfor flere av de andre bærekraftsmålene. Både av hensyn til klima, ressursbruk og økonomi vil det være samfunnsnyttig å legge til rette for gjenbruk og istandsetting av kulturminner.

Reguleringsplan Gamlebyen er gjeldende reguleringsplan. Denne er fra 1997. Hele planområdet er regulert til spesialområde bevaring.

Kommuneplanens arealdel: Gamlebyen er i gjeldende arealplan regulert til sentrumsformål, og åpner for en fleksibel bruk med blandede formål, slik som bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og overnatting. Det pågår arbeid med ny reguleringsplan for Gamlebyen, der nye og konkrete arealgrep skal vurderes i lys av denne strategien.

I arealplanen ivaretas Gamlebyens kulturminner med hensynssoner bevaring kulturmiljø og kulturlandskap, og med generelle bestemmelser. Det er gitt bestemmelser som styrker vernet av parkanlegg og trær. Arealplanen presiserer at ny reguleringsplan for Gamlebyen skal avgjøre hvor handel tillates.

Kommunedelplan for kultur i Fredrikstad 2019–2030 legger ambisjoner om å styrke byens opplevelsesnæring ved å formidle kultur- arven på en måte som aktualiserer og tilgjengeliggjør den. Gamlebyen skal videreutvikles som kulturarena, med fokus på opplevelseskultur og historieformidling. Kommunens kulturminnefond skal styrkes for å bidra til at kommunens innbyggere ivaretar privateide faste kulturminner og fartøy.

Kommunedelplan for naturmangfold har som overordnet mål å styrke kunnskap om og hensynet til naturmangfold i kommunen, samt ivareta livskraftige bestander av alle naturlig forekommende arter i Fredrikstad. Gamlebyens voller, som del av damnettverket på Østsiden, er et særlig viktig habitat for diverse stedegent biologisk mangfold og hekkende trekkfugler, og bør tilrettelegges for å ivareta dette. Storvokste og hule eiker er beskyttet av naturmangfoldloven, og gamle trær generelt er svært viktige habitater for insektfauna.

Kommunedelplan for aktive liv sikter mot å utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet, sosial integrasjon og rekreasjon i nærmiljøene. Kulturminnet Gamlebyen må ses i sammenheng med utviklingen av tilstøtende areal og infrastruktur.

Næringsplan for Fredrikstad kommune peker på at et godt samarbeid og samorganisering mellom kommune, gårdeiere og handelsstanden er grunnlaget for å få til levende bysentra med varierte tilbud. De siste årene har Fredrikstad sentrum hatt suksess med å engasjere en sentrumsleder, som sammen med gårdeiere og kommunen har programmert sentrale deler av handelen i byen. Resultatet er stadig mer optimal plassering av virksomheter. Gårdeierne har samtidig vært flinke til å trekke til seg nye aktører til byen. Kommunen vil benytte seg av samme strategi for å styrke næringslivet i Gamlebyen, og bidrar med økonomisk støtte til næringslivet ved å lønne en sentrumsleder for Gamlebyen.

Søndagsåpne butikker. Gamlebyen er definert som turistmål og er derfor omfattet av ordningen med søndagsåpne butikker. Bystyret i Fredrikstad vedtok å søke Statsforvalteren om at områdene innenfor vollgravene i Gamlebyen i Fredrikstad kommune skal regnes som typisk turiststed, og således være unntatt fra de alminnelige åpningstidene fastsatt i lov om helligdager og helligdagsfred § 5, 1. ledd. Statsforvalteren har innvilget søknaden.

Riksantikvarens NB!-register definerer utvalgte historiske byområder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. NB!-registeret er et redskap i Riksantikvarens arbeid for å skape forutsigbarhet i byutvikling og planarbeid ved å være tidlig og tydelig. Gamlebyen er et NB!-område. Delområdet omfatter hele byområdet som ligger innenfor festningen i Fredrikstad, Kongsten fort, Isegran, samt omliggende kanaler og deler av Glomma.

Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA) Fredrikstad festning, Gamlebyen og byens marker er kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Gamlebyen i Fredrikstad er Nordens eneste bevarte festningsby. Tilgangen på åpne jordbruksmarker var avgjørende for at Borg ble erstattet med en ny by her i 1567.

Sammenhengene mellom de mange kulturminnene i dette landskapet, særlig byen og markene rundt, gir landskapet stor verdi. Fredrikstad er én av svært få norske byer hvor vesentlige deler av bymarkene fortsatt er bevart som åpne arealer.

Forskrift om fredning av byggverk/anlegg i verneplan Fredrikstad festning, Fredrikstad kommune, Viken. Da Forsvarets eiendommer ble vernevurdert, ble utvalgte eiendommer tilknyttet Fredrikstad festning fredet gjennom denne forskriften, med følgende formulering: *«Fredningen omfatter anlegget Fredrikstad festning med bygninger og fortifikatoriske anlegg i Forsvarets eie. I alt fredes 58 enkeltobjekter/inventarumre. Fredningen omfatter bygninger, bastioner, raveliner, vanngrav, porter, festningsmurer, voller, plasser, veier, grøntanlegg osv.»*

Verneplan for Fredrikstad festning sammenfatter Forsvarets vernevurderinger. Verneplanen er godkjent av Riksantikvaren i brev av 26.10.2006.

Stortingsmeldingen «Nye mål i kulturmiljøpolitikken – Engasjement, bærekraft og mangfold». Den nye kulturmiljømeldingen ble lagt fram 17. april 2020 og ble behandlet i Stortinget 15. juni 2020. Meldingen skal danne grunnlaget for kulturmiljøpolitikken i årene som kommer. I meldingen presenteres det tre nye nasjonale mål. Målene knyttes til engasjement, bærekraft og mangfold. Gjennom stortingsmeldingen blir «kulturmiljø» innført som en samlebetegnelse for «kulturminner, kulturmiljøer og landskap». Dette understreker verdien av helhet og sammenheng i forvaltningen av kulturminner. I tillegg blir tilknytningen til den øvrige klima- og miljøpolitikken tydeligere.

Riksantikvarens bystrategi inneholder anbefalinger til regional og kommunal forvaltning, utbyggere og eiere om hvordan viktige historiske bymiljøer bør forvaltes og utvikles.

Nasjonal reiselivsstrategi 2030 har som mål å utvikle reiselivsnæringen, samtidig som klimaavtrykket reduseres. Et uttalt mål er å i større grad ivareta fellesgodene som ligger til grunn for reiselivet.

Reguleringsplan Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen er per høsten 2021 under arbeid.

Kulturminneplan for Fredrikstad er per høsten 2021 under arbeid.

Verneverdivurderte bygninger i sentrum (Rødmerkede bygninger – «Rødlista»)

Rødlista er særegen for Fredrikstad og ble generert ut fra rapporten «Fredrikstads byplanhistorie, bygningshistorie for Vestsiden» (SG arkitekter 1991). Rapporten var et særtrykk av sentrumsplanen fra 1991. På verneverdikartet datert 19.08.1991 er de verneverdige bygningene delt inn i fire kategorier: Bygninger med meget høy verneverdi som enkeltobjekt, bygninger med høy verneverdi som enkeltobjekt, bygninger med meget høy verneverdi som del av bygningsmiljø og bygninger med høy verneverdi som del av bygningsmiljø. Det er kun byområdet som er vernevurdert, og i store deler av kommunen er det ikke gjort slike vernevurderinger.

Området som ble kartlagt omfatter deler av det som i dag utgjør byområdet.

De rødmerkede bygningene i andre deler av byområdet er lagt til ved senere rullinger av sentrumsplanen/byområdeplanen. Det finnes også bygninger som er registrert i 1991, men som ikke er med på rødlista. Disse bygningene er fjernet ved senere vurderinger.

Strategiens faktagrunnlag



Eiendomsaktører

De aller fleste boliger og forretningsbygg i Gamlebyen er i privat eie. Samtidig er betydelige arealer i en form for offentlig eie.

Forsvarsbygg er den største eiendomsaktøren innenfor vollgravene, og betydelige kulturminneverdier er samlet under Forsvarsdepartementets sektoransvar. Dette gjør Forsvarsbygg til en viktig samarbeidspartner når vi skal utvikle et levende og moderne samfunn i bydelen. De har et sterkt fagmiljø og lang tradisjon for kulturminnevern.

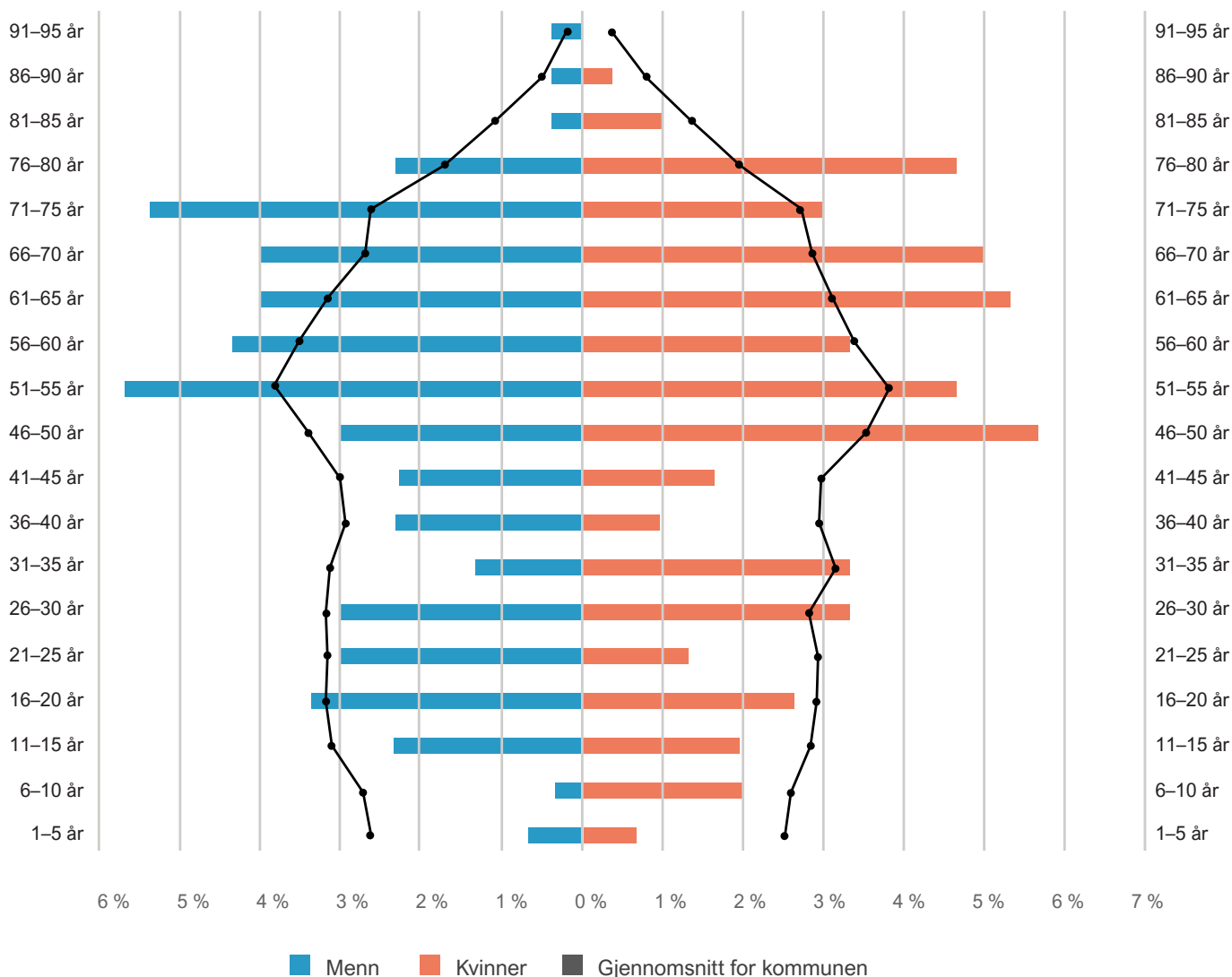
Fredrikstad kommune eier rådhuset, fengselet, torget, gatene og brygga. Grøntområdene omkring vollgravene eies også av kommunen.

Kongsten Fort eies av Stiftelsen Fredrikstad museum og forvaltes av Stiftelsen Østfoldmuseene. Kirken er i Østre Fredrikstad sogns eie, og forvaltes av Fredrikstad kirkelige fellesråd.

Ivaretagelsen av kulturminneverdiene må anerkjennes som en viktig grunnleggende faktor for at samfunnet i Gamlebyen skal blomstre. Flere viktige bygninger og monumenter i Gamlebyen er i dårlig stand, og lider av forfall. Det er følgelig risiko for uopprettelige tap av viktige kulturminner. Situasjonen krever en bred respons for å mobilisere de berørte miljøene og ansvarlige aktører. Det bør diskuteres hvordan Fredrikstad kommune kan legge til rette og støtte opp om en slik mobilisering.

Demografi og befolkningstetthet

Alderssammensetningen (2020) hos Gamlebyens befolkning skiller seg fra kommunegjennomsnittet. Grafen under viser blant annet at det er overvekt av personer mellom 50 og 80 år, og en underrepresentasjon av barn og unge – særlig barn under 10 år.



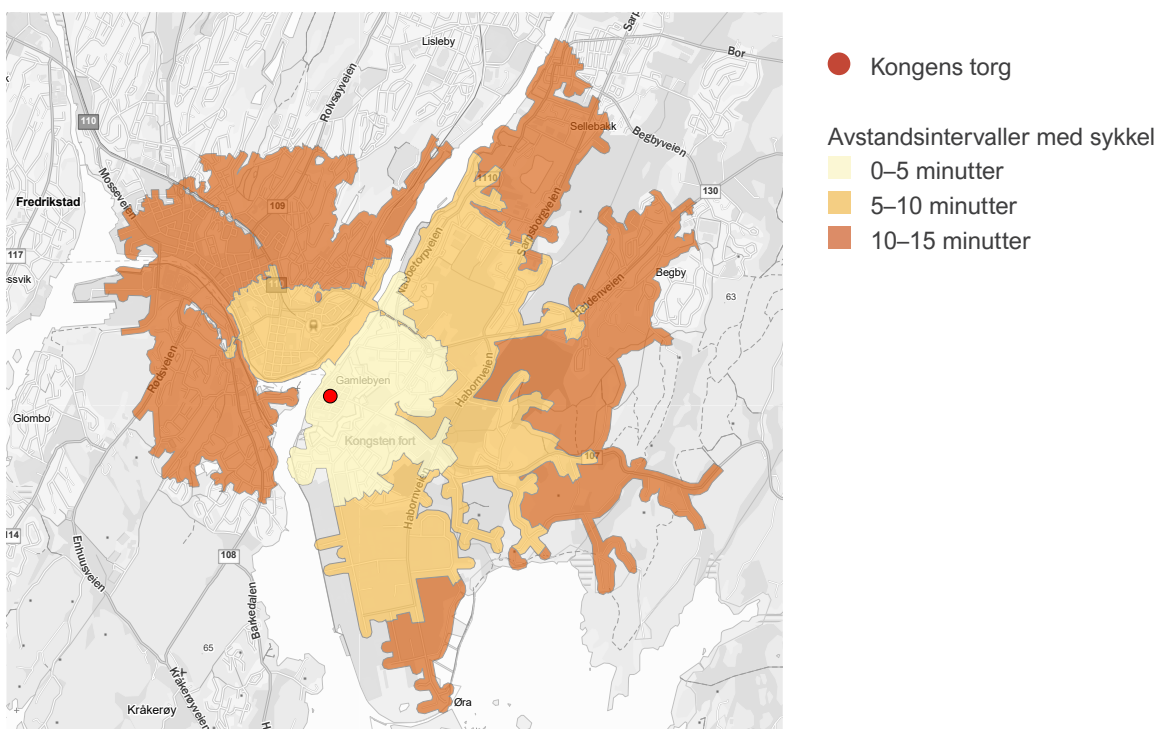
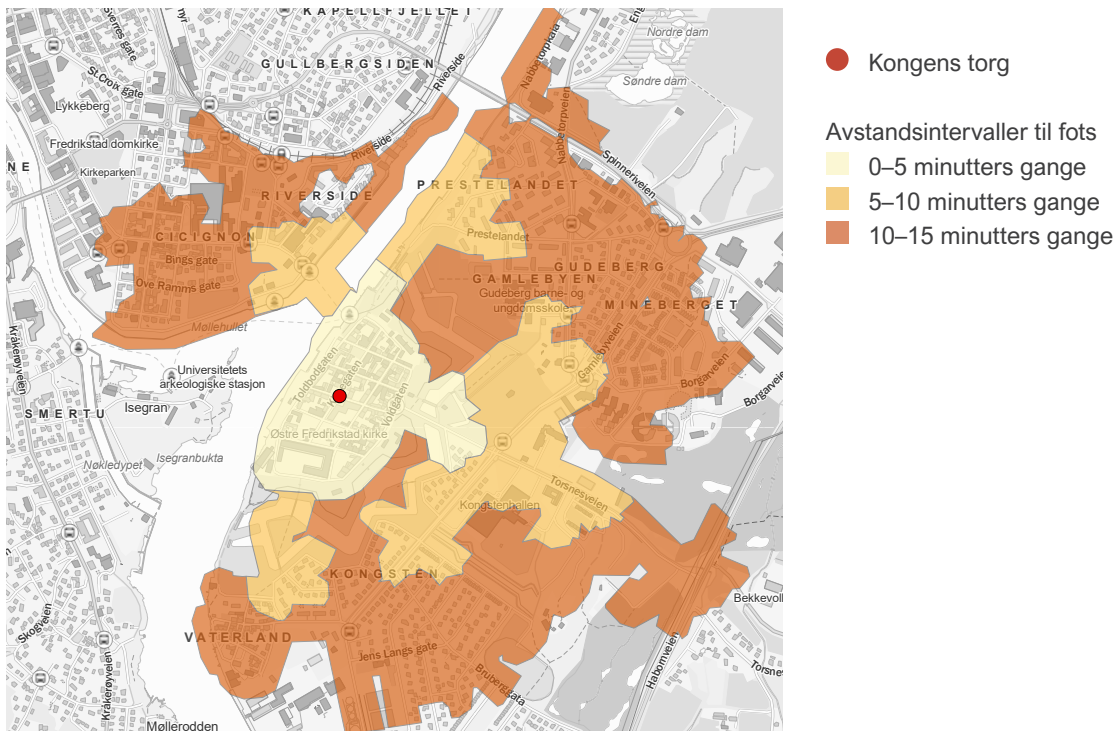
Befolkningsdata er fra 1. juli 2021.



Kartet viser befolkningstetthet. Mørkere farge viser høyere tetthet. Innenfor vollene er det varierende befolkningstetthet. Både nord og sør for Gamlebyen er det relativt høy befolkningstetthet.

Gamlebyen har god tilgjengelighet med gange og sykkel. Det er ca. 5000 personer som er bosatt innen 15 minutters gangavstand fra Kongens torg i Gamlebyen.

Det er ca. 36 000 personer som er bosatt innen 15 minutters sykkelavstand fra Kongens torg i Gamlebyen.



Da Norge-Danmark mistet Bohuslen med Bohus festning i 1660, ble Fredrikstad en viktig grenseby. Planen om en permanent befestning av byen ble approbert av Fredrik III den 27. mars 1663. Den var tegnet av Willem Coucheron etter prinsippene i det gammel-nederlandske bastionsystem, med dype bastioner omkranset av en bred vannfylt vollgrav. Festningsstrukturen har vært lite endret siden, derfor framstår Fredrikstad festning i dag som en av de mest intakte festningsbyer i Nord-Europa.

Dette unike kulturmiljøet, der storartede og sindige militære bygninger er blandet med de sivile, ble administrativ fredet allerede i 1928. Festningen som aktivt anlegg ble nedlagt i 1903, etter vel 240 år siden anleggelsen. Smålenenes regiment (senere Østfold regiment) hadde fortsatt sitt hovedkvarter her, til garnisonen ble endelig nedlagt i 2002 (hentet fra Forsvarets landsverneplan).

Gamlebyen er et kulturmiljø med høy kulturhistorisk verdi. Gamlebyen er i sin helhet regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan for Gamlebyen. På grunn av det statlige verneplansarbeidet er det i hovedsak Forsvarets bygninger som er fredet etter kulturminneloven. Forsvaret har vurdert sine eiendommer i Gamlebyen for vern. Bygninger eid av andre enn Forsvaret ble ikke underlagt de samme vernevurderingene. Dette kan gi et skjevt bilde av de faktiske kulturminneverdiene som enkeltbygningene i Gamlebyen besitter. Man kan ikke uten videre veie bygningers grad av formelt vern mot hverandre, fordi de ikke har vært gjennom de samme vurderingsprosessene.

Gamlebyen har likevel et omfattende vern. Gamlebyen er i sin helhet regulert til hensynssone bevaring. Gamlebyen har hensynssone både for kulturmiljø og landskap i kommuneplanen. Alle bygningene innenfor vollene er rødlistet med rivingsforbud i kommuneplanen. Mange private hus er fra før 1850, som medfører at alle byggetiltak må meldes til Viken fylkeskommune. Kirken i Gamlebyen er listeført kirke, som tilsvarer fredning. Gamlebyen og dens omgivelser er både kulturmiljø og kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Like fullt er det viktig å fortsette arbeidet med å styrke helheten.

Strategiens formål og innsatsområder



Strategi for Gamlebyen
– En levende bydel i historiske rammer



Strategiens formål og innsatsområder

Hovedmålet med strategien er å legge til rette for en bærekraftig utvikling av kulturminnet Gamlebyen.

Fredrikstad kommune skal bidra til at Gamlebyen ivaretas som et unikt kulturminne av nasjonal og internasjonal betydning, og samtidig utvikles til et velfungerende byområde for beboere, besøkende, arbeidstakere og gjennomreisende. Gamlebyen skal være en bydel med gode forhold for oppvekst, opphold, byliv, næringsliv, samt med gode boforhold. Gamlebyen skal være en levende bydel med et mangfold av mennesker, kultur, handel og tjenestetilbud.

Fredrikstad kommune har valgt tre innsatsområder som skal bidra til måloppnåelsen:

- **Attraktiv bydelsutvikling**
- **Styrket kulturminnevern**
- **Økt verdiskaping og næringsutvikling**

Strategien skal bidra til å skape et godt samarbeid på tvers av kommune, næringsliv, gårdeiere og lokalbefolkning, samt beskrive hvordan de overordnede rammer og føringer kan nås. Strategien retter seg mot hele bredden av aktører i Gamlebyen, i både privat, offentlig og kommunal sektor. Kommunen skal spisse, tilrettelegge og koordinere innsatsen i Gamlebyen.

INNSATSOMRÅDE 1

Attraktiv bydel



Strategi for Gamlebyen
– En levende bydel i historiske rammer



INNSATSOMRÅDE 1:

Attraktiv bydel

Helhetlig arealplanlegging

Fredrikstad kommune skal bidra til at Gamlebyen utvikles som en attraktiv bydel, som spiller på lag med sin egenart, men likevel muliggjør utvikling. Det gode bomiljøet skal bevares, og det skal utvikles byrom som inviterer til opphold, sosial interaksjon og rekreasjon. Det er viktig å beholde hverdagslivet i Gamlebyen.

I møte med økt konkurranse fra ny byutvikling må Gamlebyen forsterke sitt særpreg. Ny reguleringsplan for Gamlebyen skal bidra til utviklingen av Gamlebyen, i tråd med FNs mål om miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft, og gi mulighet for å ivareta ulike hensyn i bolig- og arealplanleggingen. Samtidig er det et overordnet dilemma at ulike hensyn kan komme i konflikt. I den lokale arealforvaltningen av Gamlebyen må ulike hensyn avveies, i tråd med plan- og bygningsloven. Infrastruktur, framkommelighet og endret arealbruk må veies mot andre hensyn, slik som kulturminnevern, bomiljø, naturmangfold, kulturliv og rekreasjon.

Oppdaterte planer gir næringsliv og innbyggere forutsigbarhet. Arealplanlegging kan gi mulighet for nye og framtidsrettede løsninger for bruk av Gamlebyen. Det skal tilrettelegges for lokal verdiskaping og gode opplevelser for de besøkende, ved å utnytte de mulighetene som finnes. Kulturminneverdier, naturverdier og lokalbefolkningens interesser skal ivaretas.

Hverdagen skal enkelt kunne gjennomføres som fotgjenger eller syklist, uten behov for bil. Omkringliggende bebyggelse har tilgang til Gamlebyen som en 10-minuttersbydel. Dette er viktig, ikke bare for å begrense trafikkbelastningen i Gamlebyen og for å nå 0-vekstmålet for biltrafikk, men også for å styrke kundegrunnlaget for lokal næring, og bidra til framveksten av en levende, trygg og attraktiv sentrumsbydel.

Gamlebyen er så mye mer enn byggtekniske krav og behov for vedlikehold.

Innbyggermedvirkning

Gamlebyen skal vitaliseres gjennom brukerorientert bydelsutvikling der innbyggerne er med på å forme sitt eget nærmiljø. Plan- og bygningsloven forplikter kommunen til å legge til rette for aktiv medvirkning i alle planprosesser, slik at befolkningen får mulighet til å gi innspill til løsninger som skal velges når det gjelder innbyggernes livskvalitet.

For å realisere visjoner i planer, og styrke verdier knyttet til fellesskap, tilhørighet og samarbeid, skal det fokuseres på samskaping der kommune og næringsliv, sammen med innbyggerne, finner ut hvordan et behov eller en utfordring skal løses. Nøkkelen for å lykkes er å skape et konstruktivt samarbeidsmiljø der ulike perspektiver og erfaringer kan være med på å forbedre og utfordre eksisterende løsninger. En effektiv forvaltning forutsetter en tidlig kontakt og et godt samspill fra kommunens side, både med private lokale interesser og med statlige og fylkeskommunale organer.

For kommunen vil dialogen med lokalsamfunnsutvalget for Gamlebyen være sentralt for å sikre at bydelens lokalsamfunnsinteresser blir ivaretatt. Samtidig er det viktig med samarbeid og involvering av mange aktører i Gamlebyen, slik som eiere av bygninger og tomter, frivillige organisasjoner, ulike næringsaktører, innbyggere og brukere av det historiske sentrum.

Mangfoldig bomiljø

En gamleby uten beboere og arbeidsplasser er ingen levende bydel. Det må derfor legges til rette for at Gamlebyen utvikles som et attraktivt boområde for lokalbefolkningen.

Kommunen ønsker å tilrettelegge for boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområde, med mål om å skape en mer variert alderssammensetning og et mangfoldig bomiljø i Gamlebyen.

For å bidra til en attraktiv bydel skal Fredrikstad kommune:

- Utarbeide ny reguleringsplan for Gamlebyen, med reguleringsbestemmelser som ivaretar kulturminneverdiene. Reguleringsplanen skal ha som premiss at det vernede kulturmiljøet i Gamlebyen skal bevares. Det skal gis rom og tilrettelegges for bydelsutvikling, næringsutvikling og bokvalitet. I dette ligger ønsket om en helhetlig steds- og sentrumsutvikling, og en attraktiv og levende bydel.
- Involvere et bredt sett av aktører i arealplanleggingen for Gamlebyen, slik som relevante kunnskapsmiljøer, lokalsamfunnsutvalget, eiere av bygninger og tomter, frivillige organisasjoner, kulturaktører, næringsaktører, innbyggere og brukere av det historiske sentrum.
- Etablere bestemmelser for parkering og trafikk, basert på vurderinger av behov, kapasitet, elektrifiseringen av bilparken, kulturmiljøets tåleevne og parkeringsmuligheter.
- Tilrettelegge for en mer variert alderssammensetning, gjennom å ta boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen.
- Tilrettelegge for at grønne områder og historiske omgivelser kan benyttes som arenaer for kulturaktiviteter, fysisk aktivitet, lek og rekreasjon.
- Utarbeide regler som sikrer at arrangementer kan gjennomføres på måter som både ivaretar beboerne, arrangørenes behov, kultur- minnehensyn, naturmangfold, støyvern og sikkerhet.
- Ha en tilpasset skjøtsel av vollenes parkanlegg, i dialog med Forsvarsbygg. Skjøtselen skal opprettholde og bidrar til å restaurere viktige naturtyper og leveområder for planter, dyr og insekter.
- Beskytte vallsystemet ved at ny reguleringsplan etablerer strengere hensynssoner (H560 Bevaring naturmiljø) for utvalgte områder med stor naturverdi.
- Videreføre og forsterke arbeidet med brannsikring av Gamlebyen, også sett i lys av elektrifiseringen av samfunnet. Revidere gjeldende brannsikringsplan for Gamlebyen (2007).

INNSATSOMRÅDE 2

Styrket kulturminnevern



Strategi for Gamlebyen
– En levende bydel i historiske rammer



INNSATSOMRÅDE 2:

Styrket kulturminnevern

For at flere skal ha glede av og engasjere seg i kulturminnevern, må de oppleve at kulturminnene har betydning for dem og bidrar til forsterket stedstilhørighet.

Gamlebyen besitter unike kulturminneverdier og har allerede omfattende juridisk vern. Det er viktig at forandringer først og fremst skjer på kulturminnevernets premisser. Fokus må være på det helhetlige kulturmiljøet, som også omfatter bymarkene.

Eierne av Gamlebyens kulturminner spiller en viktig rolle i forvaltningen av kulturminnene, og gjør en uvurderlig innsats for å bevare en uerstattelig del av Fredrikstads kulturarv, på vegne av fellesskapet. Økonomiske støtteordninger og veiledning er viktige suksessfaktorer for å støtte oppunder engasjementet og øke bevisstheten rundt kulturminnevern.

Et viktig virkemiddel for bevaringsarbeidet er å delfinansiere kostnadene for rehabilitering og vedlikehold av vernet og verneverdig bygningsmasse. Tildelinger fra kommunens kulturminnefond har potensial til å utløse dugnadsinnsats eller private midler hos eiere. Kulturminnefondet kan samtidig virke stimulerende for næringer som driver tradisjonshåndverk og bidra til å utløse statlige tilskuddsmidler.

Kulturminnenes og kulturmiljøenes framtid er i stor grad avhengig av at private eiere er interessert i, og slutter opp om, ivaretagelse av kulturminner. Fredrikstad kommune skal gjøre det enkelt for Gamlebyens innbyggere å ta vare på sin eiendom. Dette kan ikke skje gjennom økonomisk støtte alene. Det må også gis tilbud om kompetanseheving, oppfølging og veiledning.

Kompetansemiljøer for kulturminnevern

Kunnskap om tradisjonshåndverk og materialkunnskap er helt avgjørende for å ta vare på fredete og verneverdige bygninger, anlegg, fartøy og annen materiell kulturarv. Det er følgelig behov for bred håndverkskompetanse for å vedlikeholde kulturarven.

Kunnskapsoverføring fra erfarne håndverkere er viktig. Videreføring av gamle håndverksfag er viktig også ut fra næringspolitiske begrunnelser. Kommunen skal derfor jobbe for etablering av et kunnskapssenter for kulturmiljø og bygningsvern. Dette kan skape utdanningstilbud, sørge for kunnskapsoverføring gjennom felles prosjekter, og stimulere til et mer bevisst forhold til forvaltning og bruk av kulturminneressursene i kommunen, i samarbeid med regionale fag- og interesse miljøer.

Kunnskapsbehov og - utveksling

For kommunen, eiere og brukere av vernede og verneverdige bygninger kan det være krevende å tilpasse bygningene til bruk og samtidig ivareta de antikvariske verdiene.

Allmennhet, eiere, vernemyndigheter og kommunen skal samarbeide om forvaltningen av den materielle kulturarven. Vi har behov for et bredt og lett tilgjengelig kunnskapsgrunnlag om hvilke kulturminner vi har og vil ta vare på i framtiden, hvor de er og hvilken tilstand de er i. Derfor er det viktig at kommunen utarbeider en kulturminneplan som sørger for god oversikt over viktige kulturminner og kulturmiljøer, samt prioriterer virkemidler og tiltak for forvaltningen av disse.

Det er viktig med et kommunalt tilbud om antikvarisk kompetanse, som kan bidra med råd om tradisjonelle metoder for ivaretagelse, istandsetting og bevaring av bygningene i Gamlebyen. Her er byantikvaren og bygningsvernsenteret viktige ressurser. Et kunnskapssenter for kulturmiljø og bygningsvern, og andre kommunale rådgivingstjenester for bygningsvern, vil kunne ha stor betydning for det praktiske istandsettings- og vedlikeholdsarbeidet. Kommunen skal bistå i å finne og vurdere løsninger for bruk, transformasjon og energieffektivisering av vernede og verneverdige bygninger. Både byggebransje, beboere og gårdeiere bør få informasjon om dette tilbudet, særlig i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter og i forkant av søknadspliktige endringer.

Vern gjennom bruk

Kulturminner kan ha stor samfunnsnytte, både i et økonomisk, sosialt, kulturelt og miljømessig perspektiv. Det ligger også betydelige gevinster i gjenbruk av eksisterende bygninger og anlegg. Bruk kan bidra til godt vern av kulturminner.

Bydelsutviklingen må foregå på de historiske premisser byen er bygd på.

For å styrke kulturminnevernet skal Fredrikstad kommune:

- Ha fokus på bevaring av det helhetlige miljøet.
- Styrke det formelle vernet av Gamlebyen.
- Opprettholde kommunens kulturminnefond.
- Ferdigstille kommunens kulturminneplan.
- Utarbeide en konkret handlingsplan til kommunens kulturminneplan.
- Ha en byantikvar som bidrar med kulturminnefaglig kompetanse i arbeidet med å bevare og utvikle Gamlebyens kulturminneverdier.
- Jobbe for å etablere et kunnskapssenter for kulturmiljø og bygningsvern.
- Etablere et samarbeid med Forsvarsbygg i forbindelse med tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan.
- Bistå eiere av tomme lokaler i arbeidet med å bruksendre bygninger.
- Veilede om søknadsskriving for restaureringstiltak, for å synliggjøre hvilke tiltak som har søknadsplikt og hvilke tiltak som kan gjennomføres uten videre godkjenning.
- Gjennomføre tiltak som styrker kommunens kompetanse om byggesaksbehandling for vernede bygninger og kulturmiljø.
- Rådgj aktører som ønsker å gjennomføre tiltak gjennom ordinær byggesaksbehandling.
- Være positive til å få på plass tiltak som eksempelvis skiltplan og lysplan for Gamlebyen.

INNSATSOMRÅDE 3

Økt verdiskapning og næringsutvikling



Strategi for Gamlebyen
– En levende bydel i historiske rammer



INNSATSOMRÅDE 3:

Økt verdiskaping og næringsutvikling

En av de største utfordringene i Gamlebyen er arbeidet med å sikre at næringslivet, i første rekke handel og servering, har solid økonomisk drift gjennom hele året. Mange av Gamlebyens virksomheter sliter med store sesongvariasjoner. Gjennom det EU- finansierte prosjektet «Urban stedsinnovasjon» ble det etablert et forum der gårdeiere med næringslokaler og handelsforeningen deltok og pekte på behovet for bedre koordinering mellom aktørene og en mer bevisst programmering av Gamlebyen. Det er enighet om at programmeringen av Gamlebyen bør ha fokus på å tiltrekke seg virksomheter som kan være gjensidig utfyllende og attraktive.

Næringsutvikling

Gamlebyens utforming gjør det trivelig, trygt og praktisk å ta beina fatt, i motsetning til å kjøre bil innenfor vollene. Det har oppstått samlokalisering og utvikling av små klynger med virksomheter i gang- avstand til hverandre rundt korridorene mellom elva/fergeleiet og Vindebroen/Torsnesveien. I grove trekk kan man si at Raadhusgaten er hovedgate for handel og Voldportgaten er hovedgate for serverings- tilbud, men begge typer virksomheter er lokalisert spredt omkring i Gamlebyens gater. Flere av butikkene holder søndagsåpent, og i helgene arrangeres utendørsmarked på Kongens torg. Kultur og opplevelser er viktige innslag i Gamlebyen, både for å skape og understøtte næringsutvikling. Fredrikstad kommune må derfor søke å tilrettelegge for at opplevelsestilbud kan gjennomføres eller etableres i Gamlebyen.

Gamlebyen skal tilstrebe å ha næringsliv og opplevelser på gateplan, som retter seg direkte mot menneskene som går forbi. Hensynet til kulturminneverdiene må ligge til grunn for eventuell utvikling, omdisponering og bruk av lokaler til næringsvirksomhet.

Mange næringer og hensyn reguleres etter særlover. Næringsdrivende i Gamlebyen må forholde seg til lovverk som sikrer kulturminneverdiene. Kulturminnet skal ligge som et premiss.

Mange av næringslokalene i Gamlebyen er relativt små, hvilket også er med på å definere forretningskonsepter og sammensetning. Samtidig er kulturminneverdiene viktige for flere av de som etablerer seg her.

Hensiktsmessig lokalisering skaper kort avstand til kundene

Kundene som benytter seg av handels-, serverings-, kultur og tjenestetilbud i Gamlebyen har behov og forventninger som tilgjengelighet til gatene og butikkene, variert handels- og servicetilbud, atmosfære og levende byliv. De næringsdrivende har behov for tilgjengelighet, de trenger noe parkeringsmulighet for bil og gode forutsetninger for varetransport.

Asplan Viak utarbeidet i 2013 en nærings- og lokaliseringsanalyse for Nedre Glomma mot 2040. Gamlebyen er ikke spesifikt omtalt i analysen, men er del av Fredrikstad sentrum, som oppfyller kriteriene til å være et såkalt «A-område»; Gamlebyen har høy besøksintensitet med regional rekkevidde og er et knutepunkt med gode kollektivtilbud (buss/ferge/tog) og lav biltilgjengelighet.

Virksomheter som hører hjemme i et A-område har en mobilitetsprofil som genererer følgende transportskapende egenskaper ved arbeidstakere, besøkende og varelevering:

- Virksomheter med høy arbeidsplassintensitet, hvilket innebærer mange ansatte per kvadratmeter og mulighet for høy arealutnyttelse.
- Virksomheter med høy besøksintensitet. Det innebærer mange besøkende per kvadratmeter bebygd areal, med potensial for bruk av kollektivtransport dersom bilavhengigheten er lav. Eksempel på dette er relativt lavt behov for varetransport eller frakt av større varer.

Bilbasert besøksintensitet og ansattes reiseomfang i løpet av dagen påvirker parkeringsplassbehovet. Virksomheter som baserer mye av sin drift på transport bør i utgangspunktet ikke plasseres i et A-område.

Virksomheter, produkter og markeder

En mangfoldig handelsnæring med et godt vareutvalg er en sentral del av et levende lokalsamfunn, og avgjørende for et attraktivt tilbud til innbyggerne. I Gamlebyen er handelsnæringen med sine mange selvstendige butikker og serveringssteder en attraksjon for besøkende. Småbutikker, åpne bakgårder, kafeer og gallerier, med kunnskapsrike og serviceinnstilte medarbeidere, gjør handel i Gamlebyen til en opplevelse.

Det er viktig at sentrumsleder for Gamlebyen jobber for å få på plass egnede virksomheter i Gamlebyen.

Besøksnæringen står for mer enn 5.000 arbeidsplasser i Fredrikstad, ifølge tall fra destinasjonsselskapet Visit Fredrikstad og Hvaler AS, og er en viktig vekstnæring for byen. Fredrikstad kommune ønsker å styrke besøksnæringen. Kommunen skal kontinuerlig utvikle og styrke sin vertskapsplattform for destinasjonsutvikling, slik at aktørene som selger sine reiselivsprodukter har en felles plattform å markedsføre sine produkter på.

Gamlebyen har et stort antall tilreisende hvert år. Disse bidrar til arbeidsplasser innen blant annet overnatting, opplevelser, handel, servering, kultur- og matproduksjon. Potensialet for ytterligere verdiskaping knyttet til tilreisende og kommunens mange fritidsboende er stort. Kommunen vil legge vekt på å etablere sterkere markedsføringssamarbeid med lokale og regionale aktører, med mål om å få fram flere markedstilpassede aktiviteter og salgsutløsende kampanjetiltak utenom høysesongen. Det vil være viktig med tilstrekkelig overnattingskapasitet med nærhet til Gamlebyen.

Kulturnæring og -aktivitet er med på å skape et attraktivt sentrum, som kan tiltrekke seg mennesker med unik kreativ og kulturell kompetanse. Næringsvirksomhet basert på framstilling av kulturelle uttrykk som arkitektur, design, film, foto, spill, reklame, litteratur, musikk, trykte medier, tv, radio, tradisjonshåndverk, samt visuell og utøvende kunst, er også viktige bestanddeler som bidrar til å gjøre Gamlebyen spennende. Satsing på fagmiljøer innen kulturnæring er således et viktig bidrag til å utvikle bydelens attraktivitet. Kommunen har også selv anledning til å vurdere besøksintensive møteplasser i Gamlebyen, slik som offentlige kulturtilbud.

Fredrikstad kommunes nye arrangementsstrategi legger opp til at kommunen bedre skal kunne styrke seg som vertskap for arrangementer. Strategien vektlegger viktigheten av at kommunen tilstreber å tilrettelegge for infrastruktur som innbyr til kulturarrangementer på arealer der dette er ønsket aktivitet. Reguleringsplanen for Gamlebyen vil gjøre vurderinger av dette.

Kontorvirksomhet og undervisning er virksomheter med høy arbeidsplassintensitet, som kan gi grunnlag for et bredt servicetilbud. Disse næringene er viktige i seg selv, og kan representere mange arbeidsplasser. De er med på å styrke kundegrunnlaget for lokal næring og framvekst av en levende, trygg og attraktiv sentrumsbydel. Dette kan bidra til å opprettholde aktivitet og utvikle andre næringer gjennom hele året.

For å stimulere til verdiskaping og næringsutvikling i Gamlebyen skal Fredrikstad kommune:

- Sikre god framkommelighet og tilgjengelighet for handel og næringsdrift. Varelevering skal kunne foregå effektivt, og uten å være til hinder for andre trafikanter. Fortauene skal prioritere framkommelighet for gående. Vareutstilling, bedriftsprofilering og liknende må ikke være til hinder for god framkommelighet.
- Legge til rette for at torget og gatene har attraktive arenaer for variert handelsvirksomhet.
- Delfinansiere egen sentrumsleder for Gamlebyen.
- Ha god og lett tilgjengelig informasjon om opplevelser, attraksjoner, handel og andre tilbud til fritidsboende, turister og øvrige besøkende.
- Bistå eiere av tomme lokaler med å finne leietakere som tar i bruk vernede bygninger.
- Drøfte statens eierstruktur og posisjon i Gamlebyen.
- Utarbeide reguleringsplan med klare rammer for lokalisering og omfang av ulike næringslokaler. Den skal blant annet vurdere å øke antall eiendommer med blandet formål som tillater bolig, forretning, kontorer og verksteder. Utadrettet næringsvirksomhet kan i hovedsak være i første etasje og kjeller, med aktiv fasade.
- Oppmuntre til at Gamlebyen markedsføres ut i fra et næringsutviklende perspektiv, regionalt, nasjonalt og internasjonalt, gjennom leverandøravtaler og dialog med reiselivsnæringen.
- Vektlegge en bærekraftig utvikling av reiselivet på naturmangfoldets og kulturminnets premisser.

Strategi for Gamlebyen – En levende bydel i historiske rammer



Utgitt av Fredrikstad kommune
Grafisk design av Studiogeist
Alle foto: Walter Schøffthaler



**FREDRIKSTAD
KOMMUNE**