



Deres referanse

Vår referanse
2021/19968-96 (ANRHAR)

Dato
03.03.2026

**Høring og offentlig ettersyn av revidert planprogram -
Områderegulering for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen -
nasjonal arealplanID: 3107 1116
Forslagsstiller: Fredrikstad kommune**

Høring og offentlig ettersyn av revidert planprogram

Formannskapet har i møte den 05.02.26, sak 5/26, vedtatt at forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i henhold til plan- og bygningslovens §12.

Se også kunngjøring på Fredrikstad kommunes nettside: [Kunngjøringer - Fredrikstad kommune](#), hvor planprogrammet er tilgjengelig.

Forslagsstiller og ansvarlig for utarbeidelse av planforslaget er Fredrikstad kommune, virksomhet Areal og samferdsel.

Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Fredrikstad kommune ved

- Anna Auganes: epost; aaug@fredrikstad.kommune.no, tlf 69 30 56 62
- Andrea Dale Hareide: epost anrhar@fredrikstad.kommune.no, tlf 69 30 66 82

Innspill og merknader

Eventuelle innspill eller merknader til offentlig ettersyn av forslag til planprogram rettes skriftlig til Fredrikstad kommune på en av følgende måter:

- Høringsskjema på [Kunngjøringer - Fredrikstad kommune](#)
- Epost til postmottak@fredrikstad.kommune.no,
- Brev til Fredrikstad kommune, Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Fristen for å gi innspill til planarbeidet er satt til 23.04.2026. Vennligst merk henvendelsen med saksnummer 2021/19968.

Formålet med planarbeidet

Planprogrammet for områdereguleringen av Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen er utarbeidet av Fredrikstad kommune.

Formålet med planen er å videreføre og styrke vernet av områdets kulturmiljø, samtidig som den legger til rette for en helhetlig og bærekraftig forvaltning. Planen skal også tilpasse arealformålene til kommuneplanens arealdel og gi rammer for en attraktiv og levende bydel innenfor rammene av det formelle vernet.

Areal og samferdsel

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank:

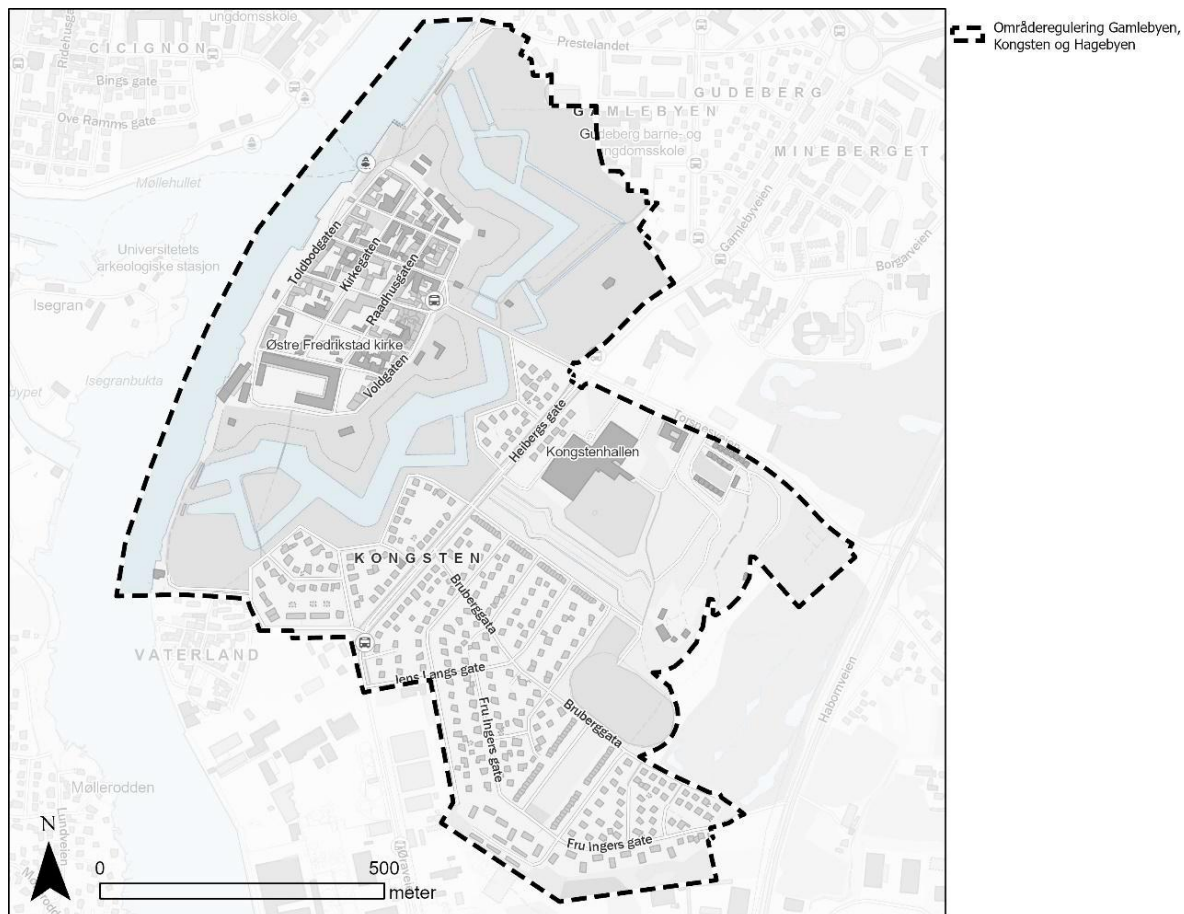
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

Områdereguleringen er en bevaringsplan, og omfatter derfor ikke omfattende fysiske tiltak eller endret arealbruk. Planen skal samordne og erstatte eldre reguleringsplaner, og sikre at hensyn til kulturmiljø, byrom, grøntstruktur og landskap ivaretas som en helhet. Gjennom tydelige bestemmelser og retningslinjer skal planen bidra til forutsigbarhet for eiere, brukere og forvaltning, og legge til rette for god skjøtsel, vedlikehold og tilpasning til dagens behov.

Planarbeidet krever et solid kunnskapsgrunnlag. Området har unike kulturhistoriske verdier og stor kompleksitet, noe som gjør det nødvendig å innhente og kvalitetssikre informasjon for å finne gode løsninger og avveininger. Dette er avgjørende for å ivareta autentisitet og historisk karakter, og for å sikre at utvikling skjer innenfor rammene av vern og bærekraft.

Planområdet

Planområdet inkluderer Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen. Planområdet er 995,7 dekar. Deler av planområdet omfattes av eksisterende reguleringsplaner og noen områder er uregulert. Kongsten og Hagebyen er i dag uregulert eller svakt regulert med tanke på vern, og dette skal styrkes.



Behovet for å revidere planprogrammet

Planstrategi for Fredrikstad kommune 2024 -2027 ble vedtatt av bystyret 13.06.2024. Den fastsetter at det skal utarbeides en områdereguleringsplan for Gamlebyen, Hagebyen og Kongsten. Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2023 har oppdaterte arealformål og bestemmelser for Gamlebyen. Det er i dag ikke samsvar mellom formål eller hensynssoner i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringer for området.

Revisjonen av planprogrammet skal også sikre at områdereguleringen følger opp føringene i «Strategi for Gamlebyen – en levende bydel i historiske rammer, hvor Fredrikstad kommune har pekt på tre innsatsområder som skal legge til rette for en bærekraftig utvikling av kulturmiljøet Gamlebyen:

- Attraktiv bydel
- Styrket kulturminnevern
- Økt verdiskaping og næringsutvikling

Arbeidet med områdereguleringsplanen ble varslet i oktober 2014, og i mars 2022. Opprinnelig planprogram ble fastsatt 10.11.2022.

I 2023 ble kommunedelplan for kulturminner vedtatt. Delplanen er kommunens styringsdokument for kulturminnefeltet, og skal bidra til forsvarlig og bærekraftig vern, forvaltning og utvikling av disse kulturminnene rundt oss. Delplanen danner et viktig grunnlag for områdereguleringen.

I forbindelse med oppdatering av planprogrammet i 2025, er det også gjort en ny vurdering av om planen utløser krav om konsekvensutredning.

Områdereguleringen for Gamlebyen, Hagebyen og Kongsten har som hovedformål å sikre og videreføre eksisterende kulturmiljø og bebyggelsesstruktur gjennom en bevaringsplan. Planen legger ikke til rette for nye tiltak eller endret arealbruk, men viderefører i hovedsak eksisterende bruk og verneverdier. Siden områdereguleringen for Gamlebyen, Hagebyen og Kongsten ikke legger til rette for nye tiltak, men tvert imot har som formål å sikre eksisterende kulturmiljø, vil planen ikke medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og planen utløser derfor ikke krav til konsekvensutredning.

Planprogrammets funksjon

Når planen ikke medfører vesentlige virkninger for miljø eller samfunn er det heller ikke et formelt krav at det utarbeides planprogram. Fredrikstad kommune har likevel valgt å videreføre planprogrammet som et overordnet arbeidsdokument. Dette er gjort for å sikre en forutsigbar, strukturert og oversiktlig planprosess, med tydelige rammer for medvirkning, fremdrift, faglige vurderinger og utredninger. Planprogrammet skal gi en samlet beskrivelse av planarbeidet, og vil være et nyttig verktøy for både interne og eksterne aktører i planarbeidet.

Planen skal bygge på et oppdatert og tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Dette innebærer at temaer som naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv og rekreasjon, mobilitet og tilgjengelighet, landskap, barn og unges oppvekstvilkår, arkitektur og estetikk samt samfunnssikkerhet skal beskrives, vurderes og redegjøres for i den videre planprosessen. Planprogrammet forklarer hensikten med planarbeidet og planprosessens gang, ved å opplyse om forventet fremdrift og opplegg for medvirkning.

Vedlegg

- 1 Revidert planprogram - Høringsutkast datert 25.02.26
- 2 Protokoll, vedtak om høring og offentlig ettersyn
- 3 Juridisk notat - KU-plikt

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Andrea Dale Hareide
avdelingsarkitekt