

# Gamlebyen mot 2032

## Forslag til et strategisk perspektivdokument for Gamlebyen

***Vi tenker fremover! Langt fremover.***

Vår felles oppgave er ikke bare å legge til rette for at det skal være aktivitet i Gamlebyen vår i dag og i morgen. Vi skal overlate Festningsbyen til generasjonene også etter oss. Skal vi få til det, må vi ha en rød tråd i hva vi ønsker å gjøre med byen vår. Vi må vite hva vi vil med Gamlebyen. Hva er egentlig "Gamlebyens premisser" og hva gjør at gjestene får en god opplevelse, hvordan skal vi legge til rette for at de som bor her både trives og vedlikeholder eiendommene sine i tråd med historien. Og hvordan skal vi legge til rette for næringsliv og butikker.

**Mye vann har rent i Glomma siden 1567. Vi har arvet en flott festningsby. Vår plikt er å tenke fremover - langt fremover.**

**Fremtiden må være i tråd med fortiden.**

### Grunnlag

Det finnes i dag ingen langsiktig, strategisk plan for utviklingen av Gamlebyen. Selv om Gamlebyen i hovedsak er ferdig utviklet fysisk, vil den allikevel endre seg og utvikle seg over tid. Dersom vi ikke vet hvordan vi vil at denne utviklingen skal være blir den tilfeldig og uten styring. Dette dokumentet er et forsøk på å uttrykke en ønsket retning på Gamlebyens utvikling i tiden frem til 2032.

### Gamlebyen 2032 - visjon

I 2032 er Gamlebyen en levende by(del) med en tydelig historisk forankring og stor grad av autentisitet. Den fremstår som attraktiv for fastboende og besøkende, har et levende og variert nærings- og handelsliv og er hele byens stolthet og identitetssymbol.

Gamlebyen er anerkjent nasjonalt og internasjonalt som et betydelig militærhistorisk kulturminne og attraktivt besøksmål. Et stort antall besøkende og mange attraksjoner og kulturarrangementer gjennom hele året bidrar til et variert og lønnsomt næringsliv.

### Overordnet mål for Gamlebyen

Et levende, moderne samfunn i Nordens best bevarte festningsby.

### Mål

For å oppnå visjonen for 2032 bør Gamlebyen nå følgende mål:

- Styrke det formelle og reelle vernet av hele Gamlebyen ved at Gamlebyen med festningsverk og forterreng blir fredet etter Kulturminneloven § 20 (kulturmiljøfredning).
- Etablere incitament/støtteordninger for private huseiere i Gamlebyen, som f. eks. redusert eiendomsskatt.
- Minst opprettholde dagens antall faste beboere innenfor vollene.
- Alle militære bygninger fylt med ny virksomhet.
- Etablere flere overnattingstilbud innenfor vollene.

- Minst 20% flere kulturbaserte arbeidsplasser i Gamlebyen.
- Opprettholde og videreutvikle et levende og variert næringsliv med lønnsomme forretninger.
- Minst 5% økt årlig omsetning for Gamlebyens næringsliv.
- Etablert et besøkssenter med turistkontor, helst samlokalisert med museet.
- Økt antall besøkende og utvidet sesong for arrangementer.

### Funksjoner og prioriteringer

Gamlebyen dekker en rekke ulike roller og funksjoner. Der disse kommer i konflikt med hverandre må det prioriteres etter viktighet. Et godt vern, et godt bomiljø og et levende næringsliv er forutsetninger for at Gamlebyen skal være en levende historisk by, og er derfor gjensidig avhengig av hverandre.



### Fredet/vernet nasjonalt kulturminne

De spesielle festningsverkene, de gamle militære og sivile bygningene og den gamle bystrukturen er det som gjør Gamlebyen spesiell og som tiltrekker fastboende og tilreisende. Festningsverk og militære bygninger er fredet iht Kulturminneloven mens Gamlebyen forøvrig er spesialregulert til vern. Hvis vi ikke greier å ta vare på Gamlebyen som en godt bevart festningsby med stor autentisitet mister den sin verdi og attraktivitet. Alle andre aktiviteter og tiltak må derfor ta nødvendig hensyn til vernet.

*Tiltak:*

- *Hele Gamlebyen med tilhørende festningsverk og forterreng (inkludert Kongsten fort) fredet iht Kulturminneloven §20 (kulturmiljøfredning)*
- *Økt kompetanse innen bygningsvern ved etablering av et bygningsvernsenter i Gamlebyen*
- *Innføre incitament for å stimulere gårdeierne til et godt og antikvarisk riktig vedlikehold av sine eiendommer.*
- *Fullføre og følge opp pågående brannsikringsprosjekt.*

## Boområde

En by uten beboere er ingen levende by. Derfor er det avgjørende at det fortsatt bor og lever ulike typer mennesker i Gamlebyen, og det må derfor legges til rette for at den fortsatt er et attraktivt boområde.

### Tiltak:

- *Fritak for eller redusert eiendomsskatt for alle eiendommer i Gamlebyen som kompensasjon for ekstra kostnader ved pålagte vernebestemmelser.*
- *Omregulere noen av de militære bygningene til boligformål.*
- *Vurdere etablering av et eget «Gamlebyfond» for støtte til bevaringsformål i Gamlebyen.*

## Handels- og næringsområde

En levende by forutsetter mennesker og aktiviteter i gatene. Det er derfor avgjørende med et levende, attraktivt og lønnsomt handels- og næringsliv i Gamlebyen. Det må legges til rette for at næringsdrivende får rammebetingelser som gjør det mulig med et lønnsomt og variert næringsliv hele året.

Gamlebyen er viktig for hele Fredrikstads næringsliv, og et lønnsomt handelsliv i Gamlebyen angår således hele byen. Det er derfor nødvendig å se næringsutviklingen i Gamlebyen i helhetlig perspektiv.

### Tiltak:

- *Tilsetting av en «Gamlebykoordinator» for samordning av næringsliv, arrangementer og markedsføring.*
- *Utnytte kommunens næringsfond til å stimulere næringslivet i Gamlebyen, spesielt kulturbaserte næringer.*
- *Legge til rette for økt torghandel og andre aktiviteter på torget og i gatene.*
- *Snarest etablere nye og varige virksomheter i kasernen og fengselet, fortrinnsvis publikumsbasert virksomheter.*

Gamlebyens øvrige funksjoner må underordne seg de tre viktigste, og bør videre prioriteres slik:

## Byens identitetssymbol

Gamlebyen har lenge vært byens stolthet og identitetsmerke. For at dette skal ha ønsket verdi og effekt er det avgjørende at Gamlebyen fortsatt forbindes med historie, tradisjon, kvalitet og ekthet. Dette innebærer at det stilles høyere krav til forvaltning, drift og vedlikehold her enn ellers i kommunen, og at Gamlebyens historie og betydning formidles på en god og engasjerende måte.

### Tiltak:

- *Felles, samordnet driftsavdeling mellom kommunen og Forsvarsbygg.*
- *Økte ressurser til løpende drift og vedlikehold for å holde en ønsket god standard.*
- *Øremerket person/enhet med ansvar for driftsmessige forhold i Gamlebyen.*

### Turistattraksjon og besøksmål

Gamlebyens autenticitet og mange spennende attraksjoner og aktiviteter vil tiltrekke seg stadig flere turister. Turister og besøkende er en forutsetning for et levende næringsliv i Gamlebyen. Det er viktig at det legges til rette for en utvidet sesong. Det er ikke om og gjøre å få flest mulig turister, men besøkende som vet å sette pris på Gamlebyens verdier og som er villig til å benytte Gamlebyens tilbud under sitt besøk. Det bør legges økt vekt på formidling av byens og festningens unike historie til de besøkende.

#### Tiltak:

- *Etablere et besøkssenter, helst samordnet/samløkalisert med turistinformasjon og museum.*
- *Utarbeide en formidlingsplan for å få flere typer historiefremføring for ulike målgrupper.*
- *Bedre og samordnet markedsføring.*
- *Bedre tilrettelegging for besøkende.*
- *Praktisk tilrettelegging for Gamlebyen som rekreasjonsområde, så som rasteplasser/aktivitetsområder langs vollene og mot elven.*
- *Det bør lages en helhetlig belyningsplan for Gamlebyen.*

### Festival- og arrangementsområde

De mange festivaler og arrangementer har blitt en viktig del av tilbudet i Gamlebyen og bidrar til at Gamlebyen er levende og attraktiv, samtidig som de i betydelig grad styrker den lokale handelsnæringen. Festivaler og arrangementer bør videreutvikles med respekt for Gamlebyens spesielle forhold og med nødvendig hensyn til verneinteresser og bomiljøet i Gamlebyen. Arrangementer som bidrar til økt omsetning hos faste næringsdrivere bør prioriteres.

#### Tiltak:

- *Etablere flere arrangementer/aktiviteter, særlig i skuldresesongene.*
- *Økt satsing på små og smale arrangementer/festivaler.*

### Område for biologisk mangfold

Voller, vollgraver og tilstøtende grøntområder inneholder flere rødlistede planter og dyr. Det er viktig at disse områdene forvaltes på en måte som tar nødvendig hensyn til dette. Gamlebyen og omkringliggende områder skal forvaltes på en bærekraftig måte.

#### Tiltak:

- *Bedre informasjon (skilting) om områdets viktige biologiske mangfold.*
- *Etablering av «natursti» i området rundt vollene.*

### Forvaltning og løpende drift

Summen av alle inntrykk og opplevelser bestemmer et steds attraktivitet. For å oppnå den ønskede utvikling i Gamlebyen er det derfor viktig å prioritere daglig forvaltning og løpende drift, samt god tilrettelegging for besøkende, fastboende og næringsdrivende. Gamlebyen er en funksjonell bydel på

linje med andre deler av byen, men med sin spesielle betydning for hele byen er den allikevel i en særstilling. Dette forutsetter større oppmerksomhet og en tettere oppfølging fra kommunens side enn i andre deler av byen.

### Administrasjon/forvaltning av Gamlebyen

Fredrikstad kommune har hovedansvaret for forvaltning, drift og utvikling i Gamlebyen. Dens spesielle rolle tilsier at kommunen må ha særlig oppmerksomhet på administrasjonen av Gamlebyen.

*Tiltak:*

- *Tydlig og lett tilgjengelig regelverk for disponering, bruk og utforming av fellesområder.*
- *Tilsetting av en egen koordinator med helhetlig ansvar for bydrift, koordinering av aktiviteter, profilering og næringsutvikling.*
- *Felles, samordnet driftsavdeling mellom kommunen og Forsvarsbygg.*
- *Økte ressurser til løpende drift og vedlikehold for å holde en ønsket høy standard.*

### Trafikkregulering, parkering og transport

Gamlebyen er ikke konstruert for moderne trafikk, og trafikk- og parkeringsbestemmelser er av vesentlig betydning. Dagens trafikkplan er ikke tilfredsstillende, og må revideres. Det er avgjørende at det sikres tilstrekkelige arealer utenfor vollene for parkering og trafikkavvikling. En ny trafikkplan må være fleksibel og ta hensyn til ulik trafikkbelastning gjennom året. Fergetrafikken er avgjørende for Gamlebyen, og må fortsatt ha prioritet.

*En ny trafikkplan bør bl. a. ta hensyn til følgende:*

- *Beboere og næringsdrivere bør ha prioritet.*
- *Det må tas hensyn til el-biler og brannsikkerhet med tanke på ladestasjoner for fastboende og besøkende.*
- *Tungtransport som skader gater og bygninger må i størst mulig grad unngås.*
- *Det må sikres tilstrekkelige arealer utenfor vollene til kollektivtrafikk og parkering for besøkende.*
- *Det bør vurderes innføring av gatetun i deler av Gamlebyen.*

### Arealdisponering utenfor Gamlebyen

Arealene innenfor vollene er begrenset, og Gamlebyens beboere og virksomheter har alltid måttet løse sine arealbehov utenfor vollene. Den historiske sammenhengen mellom festningsbyen og de tilhørende bymarker har gjort at Riksantikvaren har utpekt området til kulturhistorisk landskap av nasjonal betydning.

Det er fortsatt avgjørende for Gamlebyens liv og videre utvikling at arealene utenfor ikke båndlegges til uønsket virksomhet. Strengere restriksjoner på trafikk og parkering innenfor vollene og økt antall turister er noen av de arealbehov det må tas hensyn til. Det bør settes tydeligere grenser for forterrengets utstrekning.

*Tiltak:*

- *Gamlebyens forterreng må ikke tillates ytterligere bebyggd.*

- *Det må sikres tilstrekkelig parkeringskapasitet for besøkende til Gamlebyen, bl. a. ved Tollbodplassen og under brua. Det bør ryddes og etableres parkeringsplasser i området ved Offisersporten/ golfbanen.*
- *Området omkring Krigskirkegården er en del av Gamlebyens historie, og må ryddes og tilrettelegges.*
- *Det bør ikke tillates videre utbygging ved Gudeberg skole, og det bør vurderes andre løsninger for Råkollen skole enn flytting til Gudeberg.*

### Miljøtiltak – «det grønne skiftet»

Gamlebyen er i utgangspunktet miljøvennlig med et lite fotavtrykk. Allikevel vil også Gamlebyen måtte delta i «det grønne skiftet». Dette må bl.a. omfatte overgang til el-biler, redusert energiforbruk til oppvarming, smartere avfallshåndtering og utnyttelse av smart teknologi. Dette bør skje gjennom et samarbeid innenfor «Smart City»-prosjektet i Fredrikstad kommune.

*Tiltak:*

- *Tilrettelegging for el-biler (ladestasjoner mm).*
- *Etablering av prosjekter innenfor «Smart City»-prosjektet for å utvikle Gamlebyen til en ledende «Smart Old City».*

### Videre oppfølging

Dette strategidokumentet er utarbeidet på initiativ fra Foreningen Gamle Fredrikstad og Gamlebyen Gårdeierforening, med bidrag fra en lang rekke personer i og utenfor Gamlebyen. Det har kommet til gjennom en åpen prosess der alle interesserte har kunnet delta gjennom arbeidsgrupper og ulike innspill.

Dokumentet slik det er har ingen formell status, men er forankret hos alle berørte grupper og interesser i og omkring Gamlebyen. Ved at disse grupper og personer stiller seg bak retningene i strategien vil det få betydning for Gamlebyens videre utvikling.

Det er vårt håp at dokumentet kan danne grunnlag for Fredrikstad kommunes videre planarbeid for Gamlebyen, og bidra til en kommunalt forankret strategi for Gamlebyen. Både Gamlebyen og Fredrikstad trenger dette.

Gamlebyen april 2020.