

Anbefalte endringer i forslag til arealplan

Arealplanen - viktig verktøy i utviklingen av Fredrikstad

Den framlagte planen tar opp i seg fylkesplan og kommuneplanen. Den legger tydelige prinsipper til grunn for framtidig byutvikling og arealdisponering i kommunen for øvrig.

Arealplanen er et av de viktigste styringsverktøyene vi har og ingen er tjent med at avstanden mellom kommunen, utviklere og innbyggerne blir for stor. Da vil ikke ny arealplan bli det styrende og forutsigbare verktøyet vi alle ønsker at det skal være. Alle ønsker et godt styringsverktøy, men for å oppnå det mener FNF at det må gjøres flere endringer før planen kan vedtas.

For høyt detaljeringsnivå

FNF mener detaljeringsnivået i planutkastet ikke hører hjemme på dette plannivået, satt litt på spissen kan vi si at lite er overlatt til reguleringsfasen.

Fortetting må gjennomføres

Fredrikstad har ikke oppnådd de målene om fortetting som er vedtatt og forslag til ny arealplan legger opp til en langt mer restriktiv utbygging utenfor byområdet slik fylkesplanen også krever. Fredrikstad Næringsforening (FNF) ønsker alle grep som kan bidra til økt fortetting i kommende 4 års periode velkommen.

De viktigste grepene er krav til ledig skolekapasitet og 10 minutters gange til skolen. Lokalsentrene skal styrkes med et bedre lokalt tilbud.

Stimuler til klimatiltak

Planen bidrar ikke til å bygge med mer påkostede kvaliteter som f.eks. gode klimaløsninger. Vi har derfor foreslått endringer som stimulerer til dette.

Ta hensyn til unges boligpreferanser

FNF har i forbindelse med Arealplanen gjennomført en kartlegging av unges boligpreferanser da det er viktig at vi sikrer et markedstilpasset mangfold av boenheter.

Mer bygging av fritidsboliger

FNF oppfatter at planen legger opp til en restriktiv linje for bygging av fritidsboliger, men oppfatter at det er dårlig og delvis feilaktig begrunnet. Vi mener fritidsbebyggelsen kan tilføre regionen viktig verdiskaping, samtidig som bruk av kortreiste fritidsboliger trolig er mer klimavennlig enn flyreisebaserte ferier.

Ambisjonsnivå - planforslaget utnytter ikke mulighetene

Ifølge Telemarksforsking er størrelse en av de viktigste driverne for arbeidsplassutvikling, spesielt knyttet til kunnskapsintensive arbeidsplasser. I Stortingsmelding 18 «Bærekraftige byer og sterke distrikt» gjenga Kommunaldepartementet Produktivitetskomitéens funn og gjenga bl.a. følgende sitat:



- «I byane er det enklare å kople saman arbeidsgjevarer, arbeidstakarar, kunder og leverandørar i ein større arbeidsmarknad
- Ein større marknad opnar og for meir effektiv deling av lokal infrastruktur og fasilitetar
- Storleiken og tettleiken gjev betre grunnlag for kunnskapsspreiing og innovasjon i byane»

Fredrikstad kommune har svakheter i demografi og utenforskap, samtidig som vi over tid vil ligge i randsonen til Oslo som jo vil forsterke disse svakhetene. FNF oppfatter det som underlig at kommunen ikke ønsker å gi seg selv en fordel når man kan velge det selv:

- Ønsket om å verne det bestående framstår som framtreddende og går på bekostning utbygges muligheter for å regne hjem prosjekter. Planforslaget vil virke tydelig og restriktivt med det resultat at investeringer skjer andre steder.
- Planforslaget er for lite ambisiøs ift. å virke som verktøy for tilretteleggelse for utdanning, kompetansebasert arbeidsplassutvikling og investeringer i slik utvikling som Kommunaldepartementet påpeker.

Elementer i planforslaget viser vilje til å realisere våre felles ambisjoner om å bruke byvekst som konkurransefortrinn, og bygge regionens største og dermed viktigste by. Skal disse elementene få betydning må noen prinsipper tas ut av planen. De viktigste påpeker vi nedenfor.

Hovedgrepene som foreslås i planbestemmelsene vil i sum begrense sentrumsområdets utviklingsmuligheter.

FNF mener at arealplanen skal være mer ambisiøs og gjenspeile våre lokale utfordringer knyttet til arbeidsplassutviklingen.

Samtidig må vi ta vårt ansvar for de globale klimautfordringene.

Vi vil skrive en stolt historie - ettertiden bør kunne se hvordan vi løste vår tids utfordringer!

Utnyttelsesgrad framfor byggehøyder

Planen er ikke konsistent på uttrykkene «ivareta den homogene bygningshøyden» og «økt variasjon» hvor man i sistnevnte uttrykk har vurdert høyder kvartal for kvartal for å skape variasjon. Å videreføre 5 etasjer som prinsipp viser at ambisjonene om å bygge en større by er mangelfulle, samtidig som det bryter med prinsippet om variasjon.

FNF mener det er et bedre grep å operere med *utnyttelsesgrader* enn detaljerte høydebestemmelser. Dette gir rom for mer variasjon både mot byrom, men også mot brukerne av byggene.

Faste byggehøyder som foreslått vil diktere boliger med takhøyde 2,40. Takhøyde kan gi god bokvalitet og bør derfor ikke hindres på generelt grunnlag i en arealplan.

Moss kommune har valgt en løsning for Verket i Moss hvor de benytter utnyttelsesgrad og beskrevet antall etasjer på tomteneivå, fortsatt uten å angi byggehøyder.



Tabellen under gjengir Moss sin løsning på områdenivå:

Område	Maksimal utnyttelsesgrad, bestemmelser (% BRA)	Maksimal byggehøyde, bestemmelser (etasjer)	BRA	Beregnet BRA			Størrelse m ²
				100% bolig	50% bolig	0% bolig	
Bk_1B01	16 300	3-8	16 300				7 200
Bk_1B02	13 200	8	13 200				2 300
Bk_1B03	5 500	Påbygg 1 etasje	5 500				1 200
Bk_1A	280%	6		17 870	20 803	23 736	8 600
Bk_2A	235%	7		19 647	20 163	20 680	8 800
Bk_2B	310%	13		48 000	52 365	56 730	18 300
Bk_2C	200%	4-6		9 534	9 567	9 600	4 800
Bk_3A	280%	7		16 074	18 117	20 160	7 200
Bk_3B	350%	10		30 277	36 663	43 050	12 300
B_3C	85%	3		4 590			5 400
B_4A	140%	8		20 440			14 600
B_4B	150%	8		27 600			18 400
B_5	70%	4		16 380			23 400

TABELL

Viser inndeling i byggesoner og arealutnyttelse

FNF mener vi bør bygge med variasjon og at bevaring av den homogene bygningshøyden må tas ut av planen som grep.

Arealplanen bør heller operere med utnyttelsesgrader slik Moss kommune har valgt, enn fastlåste byggehøyder.

Kollelandskap som premiss begrenser fortetting

I planen er det foreslått at kollelandskapet og høyder på monumenter som kirker og kraner, legger begrensninger på høyder i hele byområdet.

Det blir argumentert med at vi har store transformasjonsområder og derfor trenger vi ikke bygge i høyden. FNF mener at dette strider mot bærekraftsprinsippet og er ikke et argument for at vi ikke skal følge nasjonale føringer om fortetting. Vi kan da ikke tillate oss å bruke opp de neste generasjoners utviklingsarealer raskere enn vi må?

Vi oppfatter at det er denne føringen som gjør at det foreslås en ny bydel ved dokka på FMV, men ikke nærmere byen. Resultatet med grepet at det strider med prinsippet om å bygge byen innenfra og ut. Et grep som er mer gjengs akseptert.

Skal vi få utbyggere til å dekke ønskene til de unge må det bygges boligtyper med større variasjon. Da må utbyggere få bygge høyt noen steder mot å bygge lavere andre steder. Alternativet blir at vi får homogene områder med 4-6 etasjer over alt.

Grepet om kollelandskap, høyder på monumenter må erstattes av korridorer som skal sikre siktlinjer som bidrar til at det er lett å orientere seg i byen på gateplan.

Gate- og gårdsromsformelen er uegnet som planbestemmelse

Planutkastet har mye fokus på bokvaliteter, med sterkt fokus på at sol og lys må slippe inn i boligene. Derfor er det foreslått innført gateroms- og gårdsroms-formel, og ikke å tillate boenheter som er nord/nordøstvendte.

Oslo kommune har en tilsvarende formel, men i Oslo er formelen begrenset til å kun gjelde i den historiske bebyggelsen. Oslo har også i motsetning til Fredrikstad gjort seg noen refleksjoner rundt bruken av formelen og reiser spørsmål om at standardiserende bestemmelser vil redusere byens mangfoldige karakter og begrense mulighetene for variasjon og unikhet. Begrunnet med dette er derfor formelen i Oslo kun tenkt brukt i den historiske bebyggelsen.

Fredrikstad sentrum er lite og kan ikke direkte sammenlignes med Oslo. Derfor er det også urovekkende at administrasjonen ønsker å overføre en formel som kun er tiltenkt den historiske bebyggelsen i Oslo, til å gjelde i hele Fredrikstad.

Spesielt i et byområde vil krav til gode lys og solforhold i den enkelte boenhet, delvis kunne erstattes av gode fellesrom og gode offentlige rom. Skal vi adressere innbyggere i ulike inntektsgrupper og i ulike livsfaser må folk kunne få tilbud om rimeligere boløsninger. Gateroms- og gårdsromsformelen vil hindre interessante prosjektidéer fra å bli presentert, mens prosjekter som kan realiseres vil måtte selges til høy kvadratmeterpris.

Det er bekymringsverdig at det virker som at gate- og gårdsromsformelen ikke er etterprøvd. Slik vi tolker planforslaget «slår» summen av begrensninger «i hjel» dens egne fortetningsforslag.

For mer detaljerte synspunkter viser vi til vedlagte «Konkrete forslag til endringer i arealplanens planbestemmelser».

Bruk av formlene vil resultere i et homogent og lite spennende sentrum. Slik FNF ser det vil også formelen resultere i fem etasjer flatt og derfor virke mot sin hensikt.

FNF mener at denne type formler ikke hører hjemme innenfor området som til enhver tid er avsatt til sentrumsformål. Et sentrum skal være variert og spennende. Et sentrum skal overraske og skape nysgjerrighet. Hvis ny arealplan ikke åpner for spennende arkitektur, taper sentrumsområdet attraksjonskraft.

FNF er enig i at fokus på bokvaliteter er viktig, men mener at dette kan løses på flere måter og tror ikke de nevnte formlene er løsningen. FNF savner en sterkere vektleggingen av bykvalitet, ikke bare bokvalitet for de som velger å bosette seg i byområdet.

Boligpreferanser for unge

UNG-gruppen i FNF har i disse dager gjennomført en undersøkelse om unges boligpreferanser hvor 324 har svart. Undersøkelsen vil bli ferdig analysert rundt 1. april 2019. Foreløpige analyser viser:

- Det som evt. hindrer folk å flytte til Fredrikstad er egnet arbeid og at de ikke finner ønsket bolig.
- Mange er opptatt av å ha en hage rundt seg, samtidig som de ønsker å bo sentrumsnært. Videre er de opptatt av boliger med 3-4 soverom, selv om husstanden har typisk 2-4 personer.
- De er opptatt av å ha tilgang til marka/friluftsområde, men lite opptatt av å bo i nærheten av lekeparks. Videre er det kommentarer på at de ikke ønsker boliger ved vei, eller i nærhet av vann.

Det er viktig at Fredrikstad tilbyr egnede boliger slik at de yngre velger å flytte hit. Det kan synes som at gamle eneboliger ikke treffer alle i målgruppen 30-39 år som er den mest sentrale for permanent etablering.

Arealplanforslaget er trolig noe stram på «eplehagefortetting» nær sentrum og firkantet på 10 minutt fra skole i lokalsentrene, spesielt der det er ledig skolekapasitet.

Hver bestefar sin barnehage?

Planutkastet legger opp til at alle prosjekter med over 100 boenheter pålegges å legge til rette for barnehage. FNF stiller spørsmål til hvor gjennomtenkt dette er. FNF støtter behovet for flere sentrumsbarnehager, men stiller spørsmål ved hvorvidt kommunen har tenkt gjennom plasseringer og hvordan kravet vil virke. Mange borettslag og sameier av nyere dato har flere boenheter enn grensen, men har ingen barn boende der.

Kravet om barnehage tilrettelegging kan i ytterste konsekvens forhindre realisering av boligbygging.

Nærmiljøparker - hvem investerer og hvem vedlikeholder

FNF mener at det er et godt grep å sikre at det er gode nærmiljøparker i rimelig gangavstand, da dette kan gi gode møteplasser. Kravene til størrelse finner vi lite hensiktsmessig. Det bør også her være mer variasjon.

Vi oppfatter at kommunen ønsker å sikre seg investeringsmidler gjennom utbyggingsavtaler. Prinsippet om at førstemann må betale for infrastruktur kan hindre oppstart og vil fremme de største utbyggerne og der det er en eller få utbyggere.

Kommunen bør også vurdere egen evne til å vedlikeholde store nærmiljøparker i by og i alle lokalsentrene som er beskrevet før de stiller krav om at de skal etableres.

Nærmiljøparker i forfall reduserer bokvalitetene.