

## Vedlegg 2 til Høringsvar fra Fredrikstad Næringsforening

A, B og C angir viktighet og K= til kommunens eget beste

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p><b>1.6 Overgangsbestemmelser</b> Søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innsendt før arealplanen er vedtatt, skal behandles i henhold til de planer som gjaldt på søknadstidspunktet. Forslag til reguleringsplaner skal behandles i henhold til de planer som gjaldt på tidspunktet for første vedtak om utlegging til offentlig ettersyn.</p>	<p>s. 49 kap 1.6  <b>A</b></p>	<p><b>1.6 Overgangsbestemmelser</b> Søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innsendt før arealplanen er vedtatt, <b>skal behandles i henhold nye rutiner for prosessveiledende beslutninger.</b>  <b>Forslagsstiller skal bruke Fredrikstad kommunes 3D geodatasystem eller tilsvarende til å demonstrere nær og fjernvirkningene av de foreslåtte tiltakene. Hensynssoner som er lagt inn i arealplanen skal synliggjøres og kommenteres før og ifm. politisk behandling.</b></p>	<p>Flere av prosjektene, som har tatt lang tid, har sin årsak i at de ikke ble økonomisk gjennomførbare med den eksisterende planen. Å la den gamle planen gjelde vil altså ikke utløse ønskede investeringer. Er forslagene fra investorer ikke ønsket, må det være det politiske nivået som setter føringer i den videre planprosess. Manglende framdrift har blitt oppfattet som trenering fra administrasjonen. De nye rutinene har bedret situasjonen og bør benyttes.</p>
<p><b>Rekkefølgebestemmelser</b></p>			
<p><b>3.2 Skolekapasitet</b> Utenfor byområdet kan ikke igangsettingstillatelse gis til nye boenheter før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.</p>	<p>s.51</p>		<p>Kommunen bør lage årlige rapporter/prognoser slik at dette ikke hviler på utbygger, men blir en del av saksforberedelsene før oppstartsmøte.</p>
<p><b>3.3 Nærmiljøpark</b> Før brukstillatelse kan gis, må utearealer være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom et utbygd område ikke har arealer til uteoppholdsareal og nærmiljøpark i tråd med kravene som er angitt i kommuneplanens bestemmelser, skal dette innfris før</p>	<p>s. 51  <b>A</b></p>	<p>2. avsnitt utgår.</p>	<p>Nevnte krav vil hindre realisering av prosjekter og dermed fortetting i byområdet.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
det gis brukstillatelse til nye boenheter.			
<p><b>4 Utbyggingsavtale</b></p> <p>Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i Bystyret om utbyggingsavtaler.</p>	<p>s.51</p> <p><b>A</b></p> <p><b>A</b></p>	<p>Punkt utgår og erstattes av:</p> <p>Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.</p> <p><i>Slike utbyggingsavtaler bør inkludere verdifordeling av hele det regulerte området for å sikre gjennomføringsevne.</i></p> <p><i>Ved transformasjon av et større område som vil bestå av flere reguleringsplaner bør utbyggingsavtalene også inkludere verdifordeling av vei, vann og avløp samt urbant jordskifte.</i></p>	<p>Forslagsteksten henspeler på at det er utbyggingsavtale mot kommunen det siktes til.</p> <p>Skal vi få helhetlige løsninger bør også slike avtaler inkludere kommunal styring med økonomisk deling og risikohåndtering. Ref Kristiansand, Ensjø, Vollebekk, Bjørvika m.fl. Hvis ikke blir de som tar initiativ skviset og det lønner seg å sitte stille. Metoden sikrer at alle må med i tidlig fase, ellers blir det ikke brukt tid fra kommunen.</p> <p>Punktet er med for å unngå at store ønskede prosjekter ikke igangsettes fordi førstemann må betale alle infrastrukturkostnader.</p>
<p><b>5. Riving</b></p> <p>Rivning av eksisterende bebyggelse i byområdet tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av park.</p>	<p>s. 51</p> <p><b>B</b></p>	<p>Kapittelet strykes.</p>	<p>Riving omhandles senere i bestemmelsene.</p> <p>Dette er en stor inngripen i privat eiendomsrett selv om det omfatter kun byområdet.</p> <p>Tiltakshaver plikter å sende søknad om riving. FNF forutsetter da at kommunen også har mulighet for å nekte riving dersom det er grunner til det, evt sette krav til midlertidig bruk av tomta.</p> <p>Punktet tas ut fordi vilkåret det skal dekke kan løses på lavere nivå.</p> <p>Eks. Dammyr som setter opp midlertidig bygg med varighet utover 2 år for å legge til rette for Bane Nor.</p>
<p><b>8. Soner med særlige hensyn</b></p>	<p>s. 52-53</p> <p><b>A</b></p>	<p>Avsnittet settes i kursiv og defineres som retningslinjer.</p>	<p>Dette blir for rotete. Først er det SÆRLIGE hensynssoner, deretter SKAL DE VEKTLGEGGES EKSTRA STERKT». Dette framstår som inflasjon i sikring av det eksisterende.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
	<b>B</b>	<p>Punktene bør endres og grad av viktighet bør avstedkomme ulik grad av vektlegging. F.eks. med en skala fra 1-4 evt 1-5.</p>	<p>De enkelte Hxxx har ulike terminologier for hvordan hensynene skal forvaltes.</p> <p>Landbruk: «...skal vektlegges ekstra sterkt...»</p> <p>Friluftsliv: «...skal være førende for arealbruken...»</p> <p>Landskap: «...skal være førende for arealbruken...»</p> <p>Bevaring av naturmiljø: «...skal være førende for arealbruken...»</p> <p>Bevaring av kulturmiljø: «...kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være <u>førende</u> for arealbruken... Generelle bestemmelser for kulturmiljøer skal <u>vektlegges sterkt</u> i områder med hensynssone kulturmiljø.»</p> <p>Hvordan kan vi forvente at en retningslinje som er «førende for» blir praktisert?</p> <p>Vil en retningslinje som skal «vektlegges ekstra sterkt» være mildere enn «førende»?</p> <p>Finnes det hensynssoner på kartet som ikke omfattes av ovennevnte? Ligger det ikke i selve begrepet hensynssone at det skal vektlegges?</p>
<p><b>9.1 Båndlagt til samferdselsanlegg etter plan og bygningsloven H710</b></p> <p>a. Hensynssonen omfatter areal båndlagt til Intercity (IC), ny Fv 109 og ny bru over Glomma etter pbl § 11-7, pkt. 2.</p> <p>b. Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre planlegging og utbygging av IC-banen.</p>		<p>Punktet tilføres følgende tekst:</p> <p>Båndleggingen heves når reguleringsplan foreligger for tiltak nevnt i kap. 9.1.</p>	<p>Dette vil gi byen større forutsigbarhet for utvikling langs bane og vei. Grunneiere/byutviklere vil raskere kunne starte arbeidet med regulering. Noe som vil gi raskere utvikling av områdene rundt bane og vei.</p> <p>Utbygging av bane og vei vil ikke bli utsatt eller på andre måter lide av at H710 heves, da regulering av områdene vil måtte inneholde rekkefølgebestemmelser for utbygging.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p><b>11. Føringer for utbyggingsområder</b></p> <p>Tabellen gjengis ikke her, men den inneholder de kjente utbyggingsområdene som er i emning.</p>	<p>s. 54 og 55</p> <p><b>A</b></p>	<p>Teksten gjøres om til kursiv og derav blir retningslinjer.</p>	<p>Teksten er angitt i vanlig skrift og derav være ufravikelige krav? Det kan føre til langdryge prosesser med fylkeskommune/Fylkesmann.</p>
	<p><b>K</b></p>	<p>Gudebergjordet: Ny tekst som sikrer mer slik området er regulert i dag.</p> <p>Området sikres til fremtidig viktig byutviklingsformål <u>av regional eller nasjonalbetydning</u></p>	<p>Å ta i bruk matjord skal ha høy terskel. Området bør derfor beholde nåværende status. Formålet bør stå som i dag og sikres til spesielle formål. Spesielle muligheter kan bli umulig for politikerne å levere på om man ikke kontrollerer slike områder.</p>
	<p><b>C</b></p>	<p>Punktet om Værstetorvet utgår.</p>	<p>Værstetorvet: Langt fremskredet reguleringsprosess har pågått over mange år, og er godt kjent administrativt og politisk. Punktet fanges opp av overgangsbestemmelsene 1.6</p>
<p><b>12. Føringer for Cicignon park</b></p>	<p>s. 56</p> <p><b>A</b></p> <p><b>K</b></p>	<p>Kap 12 og 13 bør slås sammen til et felles kapittel for Sentrum og sentrumsformål.</p> <p>Subsidiært ber vi om at våre kommenterer til de enkelte punkter blir ny tekst.</p>	<p>Vi anbefaler sterkt at kommunen involverer grunneiere/utbyggerne slik at realisering kan skje.</p> <p>Mulighetsstudien som ble lagt til grunn for sykehusområdet har vist seg ikke å være økonomisk bærekraftig. Dette har gjort at Fredrikstad har mistet 10 års utvikling ved at området ikke ble solgt og deretter brukt mer enn 4 år uten å komme videre.</p> <p>FNF er usikre på om de skisserte løsningene i kap. 12 vil initiere fornyelse av området.</p>
<p><b>13. Føringer for FMV Vest</b></p> <p><i>13.1 Gaterom</i></p> <p>a.</p> <p>Plankartet viser hovedstruktur for gatenettet. Gatebredder i plankartet er veiledende bredder.</p>	<p><b>B</b></p>	<p>Punktet endres til:</p> <p>Plankartet viser <b>tentativ</b> hovedstruktur for gatenettet. Gatebredder fastsettes endelig i detaljreguleringen.</p>	<p>Det er for tidlig å bestemme endelig gatestruktur.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>13.1 c</p> <p>Parkering, både for korttid og langtid, og andre samferdselsfunksjoner, må løses inne på utbyggingsområdene og tillates ikke plassert på torg og i gaterom som er vist i plankartet. Unntatt er parkeringsplasser for funksjonshemmede, parkeringsplasser for sykkel og bussholdeplasser.</p>	<p>s. 57</p> <p>C</p>	<p>Punktet endres til:</p> <p>Parkering, både for korttid og langtid, og andre samferdselsfunksjoner, må løses inne på utbyggingsområdene og tillates ikke plassert på torg og i gaterom som er vist i plankartet. Unntatt er parkeringsplasser for funksjonshemmede, <b>parkeringsplasser for lasting/lossing, besøksparkering,</b> parkeringsplasser for sykkel, og bussholdeplasser.</p>	<p>«som vist i plankartet» henviser språklig til at i plankartet kan det parkeres i gateplanet. Vi oppfatter en språklig uklarhet og ikke at det er inkonsistens mellom tekst og plankart. Dette rettes ved å stryke som vist.</p> <p>Punktene i rødt er det som er nytt i teksten.</p>
<p>g.</p> <p>Det skal etableres gangforbindelse til Åsgårdsvarden fra nord og fra vest. Dette vil kreve tilrettelegging for sti/trapper. Stienes plassering i plankartet er retningsgivende.</p>	<p>C</p>	<p>Punktet endres til kursiv og ny tekst:</p> <p><i>Det skal etableres gangforbindelse til Åsgårdsvarden fra nord og fra vest. Dette vil kreve tilrettelegging for sti/trapper. Stienes plassering i plankartet er retningsgivende veiledende.</i></p>	<p>Er hensynet til universell utforming vurdert når «Trapper» er skrevet inn?</p> <p>På arealplannivå bør det ikke gis for sterke føringer på et så fleksibelt tiltak som sti/trapp.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>h. Parkgata skal utformes som en grønn gate med minst dobbel trerekke i hele sin lengde. Parkgata skal utformes med to kjørefelt, separate sykkelfelt og fortau. Fotgjengere skal kunne krysse Parkgata på brede gangfelt i veiens plan. Vest for Sagparken skal Parkgata gis et parkpreg med rom for aktiviteter og opphold i minst 18 m bredde.</p> <p>i. Fra Parkgata skal det etableres to grønne strøk til elvepromenaden mot nord på Odden, to grønne strøk mot sør på Odden og et grønt strøk ved området for tjenesteyting/idrett. De grønne strøkene skal ha en parkmessig utforming og være i gjennomsnitt minst 25 m brede, og ha minste bredde 15 m. De grønne strøkene skal ivareta siktlinjer, opphold, adkomst og myke trafikanter. Områdene vil kunne tilrettelegges med lekeplasser, parsellhager og sitteplasser samtidig som de skal fungere som flomvei.</p>	<p>S 58</p> <p>A</p> <p>A</p>	<p>Punktene h.) og i.) må endres i dialog med utvikler.</p>	<p>Summen av gate+grønt areal hindrer området i å bli utviklet med hensiktsmessige kvartaler og arealutnyttelse/målsatt foretting.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>j. Det skal etableres en bygata med kjøring for varelevering og annen nyttekjøring fra Parkgata over Solplassen til Selma Nygrens gate. Bygata skal ha dobbel trerekke.</p> <p>k. Hovedsykkelnettet skal ha en forbindelse som krysser Dokka på bru. Endelig plassering fastsettes i reguleringsplan. Gatene som leder rett fram til brua skal fungere som hovedsykkelvei.</p>	A		<p>Gjennomgående krav til dobbel trerekke avviker fra praksis i øvrig byområde. I sum kommer dette til å bli et utfordring for utbyggernes realiseringsmuligheter.</p> <p>Ingen kommentar.</p>
<p>13.2 Blågrønn struktur</p> <p>a. Parker skal ha tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Parker og gater skal brukes som flomveier.</p> <p>b. Barnehager og skole skal plasseres i direkte tilknytning til park. Ved bilfri adkomst til parkarealene kan det vurderes å redusere utearealene til 80 prosent av gjeldende norm for barnehager.</p> <p>c. Der elvepromenaden er vist med grønnstrukturformål skal den</p>	C - K  C		<p>Bør også gjelde for hele sentrumsområdet.</p> <p>I dette punktet gir kommunen for lite til at det vil ha innvirkning på planinitiativ. Skal man oppnå ønsket effekt må det gis større økonomisk fordel.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>utformes med helning ned mot møtet med vannet. Gangareal skal ha ikke ha tredekke.</p> <p>Der elvepromenaden er vist med samferdselsformål skal den utformes med kaikant med fast dekke. Gangareal skal ikke ha tredekke. Nedtrapping av kaikanten tillates i vannarealet utenfor kaikanten.</p>			
<p><b>13.3 Generelt om utbyggingsområder</b></p> <p>a. Fasader som vender mot nabolagstorg skal utformes som åpne fasader med innganger og publikumsrettet virksomhet. Nærhandel og bevertning skal plasseres i sentrumsformål eller med fasade mot nabolagstorg.</p> <p>b. I sentrumsformål skal bebyggelsen legges med byggelinje mot gatene for å skape definerte gaterom. I tillegg til for eksempel handel, service og bevertning tillates i første etasje felles sykkelløsninger, andre deleordninger, minigjenbruksstasjon, felles gjesterom, samlingslokale, ungdomsklubb og barnehage.</p>		c.	





Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p><b>14 Bylandskap</b></p> <p>jf. pbl § 11-9 nr. 5 og nr. 7</p> <p>Fredrikstads bylandskap er vår felles identitet og skal bevares med følgende kvaliteter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gamlebyen er som helhet vårt største monument.</li> <li>- Vestsidens eldre sentrum med kvartalsbebyggelse har en homogen høyde sett fra avstand.</li> <li>- Åsryggene med de små husene i sentrum stikker opp over bebyggelsen på flaten nedenfor.</li> <li>- Monumentalbygninger med samfunnsmessig viktig funksjon danner silhuett sammen med bruer og kraner.</li> <li>- Elva slynger seg gjennom byen i varierende bredde.</li> <li>- Byens «blikkfang», stasjonsbygningen, tollboden, biblioteket og Lykkeberg, ligger fritt i grønne parker.</li> <li>- Signalbygg har en funksjon som har betydning for byen utover boliger eller kontorer.</li> </ul>	<p>A</p>	<p>Kapitelet utgår og erstattes med følgende tekst i kursiv:</p> <p><b>14. Andre retningslinjer</b></p> <p><i>Gamlebyen er som helhet vårt største monument og fylkeskonservatorens vurderinger skal vektlegges sterkt ved alle typer varige tiltak innen Gamlebyplanens grenser. Når ny Gamlebyplan er vedtatt innarbeides den i arealplanen.</i></p>	<p>Føringene vil hindre Fredrikstad i å levere på nasjonale føringer om fortetting.</p> <p>PLB § det vises til her sier:</p> <p>5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnyttning av boligmassen etter §31-6</p> <p>7.hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,</p> <p>Plan og bygningsloven er mao overordnet og grovmasket. Strekpunktene blir derfor å betrakte som selvvalgte. Forslagsteksten får for vidtgående konsekvenser sammen med andre krav som stilles, og bør derfor endres i sin helhet.</p> <p>De viktigste punktene beholdes gjennom andre punkter og ved våre forslag til ny tekst.</p>
	<p>A</p>	<p><i>Monumentalbygninger med samfunnsmessig viktig funksjon sammen med elva, bruer og kraner sikres rolle som landemerker og orienteringspunkter ved at de sikres synlighet i korridorer i bybildet.</i></p>	<p>Prinsippet bør <u>ikke</u> være å holde en <u>jevn og lav</u> bebyggelse. Vi bør tilstrebe mer variasjon og flere høye bygg. Totalinntrykket bør være at Fredrikstad er i ferd med å bli en regionhovedstad a la Kristiansand, Trondheim, Bodø, Hamar, Drammen mv.</p> <p>For å opprettholde en god by skal det være god tilgjengelighet og enkelt å orientere seg i byen.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>- Kunst skal ha en sentral rolle i byutviklingen, og byområdet skal ha rom for kulturaktivitet.</p>	<p><b>A</b></p>	<p><i>Elva sikres som ferdselsåre og bruer utformes slik at seilingshøyde ikke gir permanente begrensninger. Det kan legges til rette for at elvebredden tilpasses slik at småbåttrafikkerende skal kunne besøke byen.</i></p>	<p>Elva som byrom har blitt mye tydeligere og vi må sikre de kvalitetene som den utgjør. Arealplanen bør brukes til å kvele nye forsøk på ikke å bygge hevebruer.</p> <p>Stasjonsbygningen bør trolig inn igjen ved en senere rullering av planen. Den vil være i ordinær drift i denne perioden. På denne måten vil vi kanskje få se hvilke muligheter alternative løsninger kan gi for byen. Det vil ganske sikkert være behov for å bruke dagens jernbane til sykkelvei og da er den foreslåtte løsningen ikke ønskelig nå.</p>
	<p><b>B</b></p>	<p><i>Byens «blikkfang», tollboden, biblioteket og Lykkeberg, ligger fritt i grønne parker.</i></p>	
	<p><b>A</b></p>	<p><i>Kunst skal ha en sentral rolle i byrommene, og byrommene skal <u>innby til aktivitet</u> som kan bidra til bedre helse, men også refleksjon og inkludering mellom kjønn, aldre og etnisk opphav.</i></p>	<p>Samfunnsplanen påpeker at befolkningen er for lite aktiv. Vi bør gjenspeile dette i arealplanen.</p> <p>Kultursjefen påpekte i byutviklingskonferansen at vi var opptatt av avkobling. Han ville ha mer påkobling. God rettesnor!</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<b>15. Høyder</b>	<b>A</b>	<p>Kapitelet bør i stedet operere med utbyggingssgrad.</p> <p>Følgende tilleggspunkt bør legges inn for å sikre politiske målsettinger:</p> <p>Dersom tiltakshaver kan dokumentere økte kostnader som gjenspeiler seg i høyere kvaliteter og/eller spesielt klimavennlige løsninger kan disse kostnadene kompenseres med økt fortetting</p>	<p>Vårt primærsyn sikrer en høyere grad av stedstilpasning og mer variasjon i nærområdet. Gjennomførbarheten vil bli bedre for investorer, samtidig som kommunens bygg- og reguleringsmyndigheter må ta mer aktivt del i avveining av alle hensnene som skal tas.</p> <p>Vi mener grepene Moss kommune har brukt vil gi en bedre forutsigbarhet for utviklere. Se tabell fra Moss kommune.</p> <p>Tilleggspunktet skal stimulere til å gi mer tilbake til byen enn hva vi ellers klarer å regulere.</p> <p>Det bidrar også til at tomtekostnadene ikke stiger utilsiktet som følge av at man oppgir høyere grad av fortetting. På denne måten premieres den som tar økonomisk risiko.</p> <p>Målet er å bidra til variasjon og økonomisk bærekraft.</p>
		<b><u>Subsidiært ber vi om følgende endringer:</u></b>	
<p><i>15.1 Generelt maksimalt 5 etasjer</i></p> <p>Førende for reguleringsplaner er at maksimal høyde på bebyggelse over gjennomsnittlig gatenivå er 19 meter innenfor byområdet og maksimalt 18 meter innenfor tettstedet utenfor byområdet, noe som tilsvarer maksimalt 5 etasjer</p>	<b>A</b>	<p>Innenfor byområdet kan tiltakshaver bygge inntil tre etasjer ekstra utover angitt byggehøyde for området dersom det kan dokumenteres økte kostnader, som gjenspeiler seg i høyere kvaliteter og/eller spesielt klimavennlige løsninger.</p>	<p>Språket i punktet må gjøres klarere og enklere.</p> <p>Ved å gå fra meter over bakken til antall etasjer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unngår vi situasjoner hvor en liten del av tomten tvinger fram enda lavere bebyggelse.</li> <li>• Dette gir rom for å lage mer luftige førsteetasjer.</li> <li>• Vi kan styre unna endringer i TEK-forskrifter mv.</li> <li>• Unntakene som oppgis i 15.2 a. - c. gir sammen med våre forslag trygg behandling av andre hensyn som skal tas i en regulerings- og byggeprosess.</li> </ul> <p>Vårt forslag stimulerer til økt kvalitet og klimavennlige løsninger som f.eks.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygging i massiv tre kan godtgjøres alene som klimatiltak.</li> <li>• Grønne tak og vegger, fremme av insekter mv</li> </ul>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Kostnadskrevende, men spennende konstruksjoner for å skape variasjon og spennende uttrykk mot det offentlige rom.</li> </ul>
	<b>B</b>	<p>Gitt gode kvaliteter til området og gode klimaløsninger åpnes det for inntil 12 etasjer på egnede steder.</p> <p>Bygninger inntil 12 etasjer som kan fungere som landemerke kan tillates på inntil 6-10 steder innen byområdet, etter prosessveiledende politisk prosess.</p>	<p>Massiv tre kan gi dagens eneboligprodusenter en nytt bein å stå på, samtidig som dette er fornybare ressurser og derav gir gode klimaregnskaper.</p> <p>Vi bør lage monumenter som vil være typisk for vår tid med fortetting og økte klimakrav.</p>
<p><b>15.2 Unntak fra maksimalt 5 etasjer</b></p> <p>Unntatt er følgende områder som har annen maksimal høyde:</p>			<p>Kapitelet er forbeholdt unntak som begrenser og det er ikke noe punkt som gir muligheter eller gir unntak utover forslått standard.</p> <p>Nok et bevis for at man er mer opptatt av å bevare enn å utvikle.</p>
<p>a.</p> <p>Innenfor hensynssone kulturmiljø skal lavere byggehøyde settes utfra en konkret vurdering av eksisterende bebyggelse.</p>	<b>B</b>	<p><u>Teksten endres til:</u></p> <p>Innenfor hensynssone kulturmiljø skal <del>lavere</del> byggehøyde settes utfra en vurdering av eksisterende bebyggelse. Nye bygg skal innordne seg de historiske verdiene på stedet.</p>	<p>Innenfor arkitekturen har det versert to retninger:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Nye bygg må innordne seg de historiske verdiene</li> <li>Nye bygg skal skape kontrast mellom de tidsepokene de hver for seg representerer</li> </ol> <p>Riksantikvaren har landet på førstnevnte. Det må ikke nødvendigvis innebære lavere bygg. Derfor mener FNF at ordet «lavere» strykes.</p>
<p>b.</p> <p>Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å</p>	<b>C</b>	<p>Teksten settes i kursiv og følgende tekst legges til på slutten:</p> <p><i>I tilfeller hvor det gir liten negativ effekt på omgivelsene, kan det gjennom</i></p>	<p>Punktet er for firkantet utformet og hindrer at gode innspill ikke kommer fram. Ved å legge til krav om prosessveiledende vedtak vil vi få en politisk behandling i tidlig fase uten at mye ressurser er lagt ned i både fra kommunen og tiltakshaver.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>oppretholde steds karakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.</p>		<p>«prosessveiledende vedtak» gjøres unntak på disse retningslinjene.</p> <p>I byområdet og randsonen rundt kan det vurderes såkalt «eplehagefortetting» for å sikre et mangfoldig boligtilbud spesielt til barnefamilier.</p>	<p>Mange unge og spesielt de med barn foretrekker boliger på bakkeplan og med hage. For at flere unge velger å bo tett på byen bør flest mulig grep tillates for å nå et slikt mål.</p> <p>I begrepet «eplehagefortetting» kan det ofte bli mer estetisk tilpasset å rive en enebolig og sette opp 2-4 rekkehus/boliger i kjede fremfor å bygge en ny enebolig bak i hagen og dermed bryte opp villastrukturen. Er dette noe av begrunnelsen for administrasjonens forslag kan en slik kommentar med fordel legges inn som retningslinje.</p>
<p>C. Områder vist i plankartet har følgende maksimale mønehøyde målt fra gjennomsnittlig gatenivå:</p> <p>Bestemmelsesområde # C Vestkanten av Apenesfjellet maksimalt 12,5 m.</p> <p>Bestemmelsesområde # D Sydvestkanten av St Hansfjellet maksimalt 15,5 m.</p> <p>St Croix B24 maksimalt 11,5 m Stjernehallen B40 maksimalt 11,5 m.</p>	<p>15.2 c.</p> <p><b>B</b></p> <p><b>B - K</b></p>	<p><u>Punkt c utgår og erstattes av følgende tekst:</u></p> <p>Områder vist i plankartet har følgende maksimalt <u>antall etasjer:</u></p> <p>Bestemmelsesområde # C Vestkanten av Apenesfjellet samt Bestemmelsesområde # D vurderes på nytt gitt at kravet om at kollene ikke er førende for byggehøyden i Fredrikstad.</p> <p><u>St.Croix og Stjernehallen B40:</u></p> <p>Byggehøyden justeres til 3-4 etasjer hvor ene etasjen felles inn i bakenforliggende terreng med tillegg for evt stedstilpasset takutforming</p>	<p>Begrunnelsen for dette er at utbygger får et forutsigbart regelverk å forholde seg til. Se kommentarer tidligere.</p> <p>Forslaget gir rom for byfornyelse og den gir en myk overgang mellom de to byggene.</p> <p>Både #C Vestkanten og Bestemmelsesområde #D bør vurderes på nytt med de nye føringene.</p> <p>Begge steder har etablert et høyere nivå enn det foreslåtte og vil tåle en høyere grad av fortetting. Vestre del av Stjernehallen bør kunne ha 4 etasjer og den østre delen ha 2-3 uten at naboer får forringet sitt nærområde.</p>
<p>d. Byggeområder med krav til gjennomsnittlig høyde målt fra gjennomsnittlig gatenivå</p>	<p><b>A</b></p>	<p>Hele punktet må gås gjennom på nytt med de prinsipper som legges til grunn.</p> <p>Skal det være begrensninger gjøres det om til antall etasjer.</p>	<p>Må disse områdene nevnes spesielt eller vil planen som den er utformet kunne fungere som grunnlag for reguleringsplaner</p> <p>Trolig kan punktet tas ut og slike detaljer tas i reguleringsplanarbeidet.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>e.</p> <p>I områder med krav til gjennomsnittlig høyder tillates 4,0 m større høyde enn angitte maksimumshøyder (mønehøyde, gesimshøyde, gateromsformel og gårdsromformel) dersom området bygges ut med småkvartaler. Småkvartaler defineres som kvartaler som er maksimalt 1200 kvm. Det innebærer at det etableres nye gaterom på gatenivå.</p>	<p>s. 64</p> <p><b>K - B</b></p>	<p>Dette prinsippet bør utdypes. Gateromsformel kan ikke virke begrensende.</p>	<p>Punktet virker begrensende og stimulerer ikke til kreativitet og investeringsvilje. Kommunen bør heller velge en stimulerende retning.</p>
<p>f.</p> <p>Det nye knutepunktet Grønli-området, bestemmelsesområde # 1, vil få en særlig viktig funksjon for Fredrikstadsamfunnet. Det skal derfor gjøres særskilte høydevurderinger for bebyggelsen når området reguleres. Området skal derfor markeres med høyere bebyggelse ved selve knutepunktet. Det skal gjøres en gradvis nedtrapping i høyde mot St. Hansfjellet/Trara skole og mot bestemmelsesområde # 19/28 ved Torvbyen.</p>	<p><b>B</b></p>	<p><u>Punktet endres til:</u></p> <p>Det nye knutepunktet Grønli-området, bestemmelsesområde # 1, vil få en særlig viktig funksjon for Fredrikstadsamfunnet. Det skal derfor gjøres særskilte høydevurderinger for bebyggelsen når området reguleres. <del>Området skal derfor markeres med høyere bebyggelse ved selve knutepunktet. Det skal gjøres en gradvis nedtrapping i høyde mot St. Hansfjellet/Trara skole og mot bestemmelsesområde # 19/28 ved Torvbyen.</del></p> <p>Den del av arbeidet som skjer i kommende 4 års periode knyttet til bygningsvolum, avklares gjennom prosessveiledende vedtak.</p> <p>Føringene som legges i arealplanen for Grønliområdet bør ta hensyn til Glemmen Videregående skole sitt område.</p>	<p>Lite skjer på området de neste fire årene unntatt grovplanlegging og da trenger vi ikke lage oss unødvendige føringene for tidlig.</p> <p>Glemmen Videregående skole får en svært sentral og attraktiv plassering og bør derfor både gis muligheter til å <u>utnytte tomten annerledes</u> enn i dag og samtidig som det er viktig å ivareta gode skolemiljøer i umiddelbar nærhet.</p>
<p>g.</p> <p>Utover maksimum mønehøyde tillates konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse</p>	<p><b>C</b></p>	<p><u>Punktet endres til:</u></p> <p>Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse gjennom trapp/heis tillates i tillegg til antall etasjer. Det tillates i</p>	<p>Slike detaljerte krav passer ikke inn i ufravikelige krav i en arealplan. Kommunen har mulighet til å si nei til dårlige løsninger både i</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>gjennom trapp/heis. Det tillates i tillegg konstruksjoner for tekniske anlegg, for eksempel jethetter/avkast, med en høyde på maks 1,5 meter over gesims på inntil 1/10 av takflaten dersom de plasseres minst 1,5 meter tilbaketrukket fra vegglivet. På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,5 meter over overkant gulv på inntil 1/3 av takflaten.</p>		<p>tillegg konstruksjoner for tekniske anlegg, for eksempel jethetter/avkast. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig og skal ikke ha en skjemmende utforming for de som har innsyn, eller for de som bruker tak som fellesområder.</p>	<p>reguleringsplansammenheng og i byggesaksbehandlingen.</p> <p>Blir bestemmelsene for rigid vil man kunne gå glipp av gode standard klimaløsninger.</p> <p>Kommunen kan vurdere å lage en veileder hvor det omtales slike konstruksjoner.</p>
<p><b>15.3 Tilleggskrav for høyder</b>  a. Gateromsformel 1:1,25  Bebyggelsens gesimshøyde tillates ikke høyere enn 1,25 ganger gaterommets bredde. Etasje som er tilbaketrukket minst 3 meter tillates i tillegg. Det tilsvarer solens vinkel midt på dagen ved sommersolverv og sikrer dermed at solen slipper ned i gaterommet.</p> <p>b. Gårdsromformel 1,5:1  Der det skal etableres uteoppholdsareal skal avstanden mellom boligblokker være minst 1,5 ganger gesimshøyden. Etasje som er tilbaketrukket minst 3 meter tillates i tillegg. Det tilsvarer solens vinkel 1. mai kl. 15 og sikrer dermed at solen slipper inn til utearealene.</p>	<p>s. 65</p> <p><b>A</b></p> <p><b>A</b></p>	<p><b>Primært mener FNF at punkt 15.3 må tas ut av planbestemmelsene. Subsidiært anbefaler vi at den settes i kursiv og følgende tilleggspunkt legges til:</b></p> <p><u>Forslag til tilleggstekst:</u></p> <p>Punkt a, b og c gjøres ikke gjeldende for gjeldende byområde. Her skal følgende gjelde:</p> <p>Gode sol og lysforhold for de som bor og oppholder seg er viktige goder og skal derfor vektlegges og dokumenteres.</p>	<p>Punktene «slår i hel» de rommene som ellers gjelder for økt utnyttelse.</p> <p>Administrasjonen har et godt poeng når de fremhever sol og lys som viktige goder. FNF mener at vi ved å lage fellesområder på tak og at vi har god tilgang på offentlige oppholdsområder vil de som velger å bo i by likevel oppleve gode boforhold.</p>



Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>c. Ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbygging ligge helt i skygge mellom kl. 12 og kl. 18 ved sommersolverv.</p>			<p>Punkt c ivaretar naboer som kanskje ikke har gode felles oppholdsområder. Vi mener derfor at det punktet kan stå.</p>
<p><b>16. Byområdet</b></p>		<p>Punktet settes i kursiv og blir da retningslinjer og ikke bestemmelser.</p>	
<p><i>16.2 Kjøpesenter</i> Kjøpesenter på over 3000 kvm tillates bare innenfor sentrumsformål, unntatt på FMV vest.</p>	<p><b>A</b></p>	<p>Punktet endres til: Kjøpesenter på over 3000 kvm tillates bare innenfor sentrumsformål, unntatt på FMV vest <b>og på Grønli.</b></p>	<p>Kjøpesenterbestemmelsen ble videreført i fylkesplanen og vi innretter oss etter vedtatte planer, men vil bemerke at markedsmessig samarbeid som forbys slik det er utformet, reduserer konkurransekraften og fremmer netthandel, og grensehandel. Utfra trafikale forhold på Grønli bør det ikke legges et kjøpesenter der. Da blir området altfor sårbart rent trafikalt.</p>
<p><i>16.3 Torg/møteplass</i> For utbygging som omfatter mer enn 20 000 kvm BRA innenfor områdene Trosvikstranda, NTP, Odden, Arena Fredrikstad, Dokka Sør, Dokka Nord, Glombo Vest, Glombo Øst, Grønli, Dammyr og Cicignon park skal etableres et torg/møteplass på minst 1000 kvm. Arealet kan deles i flere mindre torg/møteplasser. Avstanden fra boliger til torg/møteplass skal ikke overstige 300 m.</p>	<p><b>C</b></p>	<p>Punktet endres til: For utbygging som omfatter mer enn 20 000 kvm BRA innenfor områdene Trosvikstranda, NTP, Odden, Arena Fredrikstad, Dokka Sør, Dokka Nord, Glombo Vest, Glombo Øst, Grønli, Dammyr og Cicignon park skal etableres et torg/møteplass på minst 1000 kvm. Arealet kan deles i flere mindre torg/møteplasser. <del>Avstanden fra boliger til torg/møteplass skal ikke overstige 300 m.</del></p>	<p>Vi er usikre på begrunnelsen til at man i disse områdene fraviker avstandskravet på 400 m. Trolig er det svært teoretisk problemstilling siden man kan bryte arealkravet i flere mindre enheter, men vi mener tilleggskravet er unødvendig og foreslår å stryke det.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p><i>17 Handel og strøktjenlig virksomhet utenfor sentrumsformålet</i></p>			<p>Vi oppfatter at administrasjonen her viderefører fylkeskommunens bestemmelser og har derfor ingen kommentarer.</p>
<p><b>18. Blågrønne områder</b></p> <p><i>18.1 Landskap og grønnstruktur</i> Landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig.</p> <p><i>18.2 Elva</i> Fysisk og visuell tilgjengelighet til elva skal opprettholdes og forbedres ved tiltak på eiendommer som grenser til elva eller elvepromenaden i byområdet.</p> <p><i>18.3 Elvepromenade</i> Ved regulering langs Glomma/Vesterelva i tettstedet skal det settes av elvepromenade til ferdsel og opphold langs elva med følgende krav til utforming: Gjennomsnittlig bredde elvepromenade er minimum 12 m. Ingen del kan være smalere enn 7 meter. Der elvepromenaden ikke avgrenses av en rett kaikant skal bredden økes med ytterligere 5 meter til totalt 17 meter i gjennomsnitt. Elvepromenade kan</p>	<p>C</p> <p>A</p> <p>A</p>	<p>18.1. Settes i kursiv <i>Landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig.</i></p> <p>Punktet settes i kursiv <i>Fysisk og visuell tilgjengelighet til elva skal opprettholdes og forbedres ved tiltak på eiendommer som grenser til elva eller elvepromenaden i byområdet.</i></p> <p>Punktet endres til følgende og gjøres i kursiv: <i>Ved regulering langs Glomma/Vesterelva i tettstedet skal det settes av elvepromenade til ferdsel og opphold langs elva med følgende krav til utforming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Gjennomsnittlig bredde elvepromenade er minimum 12 m. Ingen del kan være smalere enn 7 meter.</i></li> <li>- <del><i>Der elvepromenaden ikke avgrenses av en rett kaikant skal bredden økes med ytterligere 5 meter til totalt 17 meter i gjennomsnitt. Elvepromenade kan ikke inngå i beregning av uteoppholdsareal.</i></del></li> </ul>	<p>Vi mener utformingen gir rom for å utøve lite fleksibilitet og dermed hindre gode og ønskede initiativ.</p> <p>FNF er usikre på virkningene av et slikt punkt. Fra hvilke vinkler og synsfelt skal en slik klausul gjelde? Vi ber om at kollebegrepet fjernes, og det tenkes i korridorer. Dette punktet kan tolkes svært ulikt. Det bør vurderes å gi mer konkret mening.</p> <p>Dette vil skape brede og forblåste områder som ikke inviterer til bruk.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>ikke inngå i beregning av uteoppholdsareal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elvepromenaden skal utformes med kaikant med fast dekke av steinmateriale fra Cicignon fergeleie til Værstebrua ved Trosvikstranda. Og fra Sagparken/Arena Fredrikstad til Kråkerøybrua.</li> <li>- Ved næringsområder med kaifront/havn kreves ikke elvepromenade, men det kreves etablert forbindelse for ferdsel mellom elvepromenadene på hver side av området</li> </ul>	<p><b>A</b></p> <p><b>B</b></p>	<p>- <del>Elvepromenaden skal utformes med kaikant med fast dekke av steinmateriale fra Cicignon fergeleie til Værstebrua ved Trosvikstranda. Og fra Sagparken/Arena Fredrikstad til Kråkerøybrua.</del></p> <p>- Ved næringsområder med kaifront/havn kreves ikke elvepromenade, men det kreves etablert forbindelse for ferdsel mellom elvepromenadene på hver side av området.</p>	<p>Dette mener FNF er et feil grep ved at det kun fremmer store fritidsbåter, mens hyttebåter og dagsbåter gir utrygg i land og ombordstiging.</p> <p>Teksten setter en stopper for initiativ om gjestehavn/nedtrapping på bysiden som appellerer til mindre hyttebåter.</p>
<p><b>18.5 Parker og trær</b></p> <p>a. Trær med stammeomkrets over 90 cm (målt 1 meter over bakken) samt kollede/formskjærte trær i byområdet, i boligområder og ved vei kan ikke felles uten samtykke fra kommunens virksomhet for park. Bestemmelsen gjelder også for tiltak i rotsonen/dryppsonen. Ved felling av trær kan disse kreves erstattet.</p> <p>b. I forbindelse med reguleringsarbeid skal verdifulle alleer, trekker, store enkeltrær og kollede/formskjærte trær</p>	<p><b>C, K</b></p>	<p>Punkt a. må omarbeides.</p>	<p>Punkt a. krever at trær med en diameter på mer enn 28,7 cm må ha godkjenning fra kommunen. Dette krever byråkrati og griper dypt inn i den grunnlovsfestede eiendomsretten.</p> <p>Trær er konfliktfylt og det er etablert solid rettspraksis som kommunen her griper midt inn i. FNF advarer på det sterkeste at kommunen påtar seg et slikt ansvar.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>registreres og legges inn med hensynssone natur.</p> <p>c. Innenfor byområdet og i nye byggefelt skal kabler legges i bakken. Der det er kabler i bakken fra tidligere skal det ikke legges luftstrekk.</p> <p>d. Infrastruktur som ikke er tilknyttet parkområdene tillates ikke etablert/ført gjennom parker i byområdet. Det samme gjelder gravearbeider som ikke er del av prosjekter i parkene.</p>	C	Bør utgå	<p>Punkt d:</p> <p>Dette er et gunstig sted å legge slike installasjoner og også fremtidig vedlikehold blir lavere og gir mindre konsekvenser for driver og for trafikk, men aller mest for kommunen.</p> <p>Dette kan virke fordyrende på å bygge i by og et slikt plankrav virker samfunnsøkonomisk ufornuftig. Vi forutsetter at området blir reparert på eksisterende anlegg.</p>
<p><b>19 Kulturminner og kulturmiljø</b> jf. pbl § 11-9 nr. 7 <i>19.1 Tilpasning</i> For både nye og tiltak og eksisterende bygninger/anlegg gjelder at tiltak ikke skal forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljø. Tiltak må ivareta verneverdig bebyggelse i</p>		<p>Punktet gjøres om til kursiv og dermed som retningslinje: <i>For både nye og tiltak og tiltak knyttet til eksisterende bygninger/anlegg gjelder at tiltaket ikke skal forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljø. Tiltak må ivareta verneverdig bebyggelse i byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.</i></p>	<p>FNF ønsker gjennom forslaget å bedre få fram poenget med punktet. Vi mener dette først og fremst er en språklig forbedring.</p> <p>Å sette punktet i kursiv er gjort for å signalisere ønske om noe mer handlingsrom slik at nettopp hovedmålet lettere kan innfris.</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<p>byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.</p> <p><b>19.2 Riving</b> For bygninger som i seg selv, eller som en del av et bygningsmiljø, i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevarer, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade. Riving kan nektes.</p> <p><b>19.3 Bevaring og gjenoppretting</b> Med sikte på bevaringog/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.</p>		<p>Bør utgå.</p> <p>Bør utgå</p>	<p>Teksten er altfor generell og kan tolkes svært fritt, noe som skaper usikkerhet og uforutsigbarhet. Punkt 19.4 og 19.5 er mer presist utformet og bør være dekkende for hva som det offentlige skal kunne avvise på administrativt nivå.</p> <p>Teksten er altfor generell og kan tolkes svært fritt, noe som skaper usikkerhet og uforutsigbarhet. Punkt 19.4 og 19.5 er mer presist utformet og bør være dekkende for hva som det offentlige skal kunne avvise på administrativt nivå.</p>
<p><b>20 Bokkvalitet</b> jf. pbl § 11-9 nr. 5</p> <p>Enkeltstående leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.</p>		<p>Punktet endres til: <i>20 Bokkvalitet</i> jf. pbl § 11-9 nr. 5</p> <p>Enkeltstående leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke i områdene <b>utenfor byområdet.</b></p>	
<p><i>21 Uteoppholdsareal</i></p>	68	<p>Kapittelet bør settes i kursiv - gjøres om til retningslinjer</p>	<p>Ingen øvrige kommentarer til 21.1, 21.2, og 21.3</p> <p>FNF er usikre på om 21.4 har en hensiktsmessig beskrivelse. Dels er dette språklig - f.eks «.. tilbud til alle aldre». Skal det som tilbys passe alle aldre? Eller</p>

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
21.10		<p>Det legges til følgende kulepunkt til sist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Funksjoner som kan fremme fysisk aktivitet.</li> </ul>	<p>skal vi ha noe for en aldersgruppe et sted og for en annen et annet sted. «Det som passer til alle, passer ingen» er et gammelt sitat vi må minne hverandre på.</p> <p>FNF mener kultursjefen hadde rett da han sa at vi måtte være like opptatt av påkobling som avkobling.</p>
<b>22 Universell utforming</b>			Ingen kommentar.
<b>23 Transport</b>	s. 71	<p>FNF foreslår at det i planbestemmelsene tas inn følgende tekst innledningsvis i kap. 23 Transport:</p> <p>Transportsystemet må utbedres slik at sårbarheten reduseres og tilgjengeligheten bedres, spesielt for næringstransporten.</p> <p>Mål og føringer gitt i bypakke nedre Glomma er førende for prioriteringer for arealplanens virkeområde.</p>	<p>Planen drøfter i for liten grad hvordan vi sikrer overordnet god mobilitet for ansatte og næringsaktører både i «Transport»-kapitlet side 41 og i planbestemmelsene.</p> <p>Kommune- og arealplanen binder statlige etater og vi bør derfor binde opp hovedretningene for tiltak i transportsystemet vårt. Hele arealplanen er bygd opp rundt areal og transporthensynet. Det er derfor viktig å bli tydeligere på overordnede mål.</p> <p>Kapitlet tar ikke for seg hvordan det skal legges til rette for varetransport, transport for handikappede eller vare- og persontransport på sjø og elv.</p> <p>FNF anbefaler at kommunen foretar en gjennomgang av tema. Spesielt må man få inn et mål om at sårbarheten i Transportsystemet må reduseres.</p> <p>Ved utbygging og ifm riving må det kreves at fremkommeligheten sikres. Brannen i november sammen med byggingen av Dampskipsbrygga delte byen i to og vi kan regne med det kostet mer enn 10 arbeidsplasser.</p>
<b>24 Parkering av bil</b>			Det er nødvendig mange parkeringsplasser for forflytningshemmede.

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
<b>25 Parkering for sykkel</b>			FNF mener at kravene til sykkelparkering er for omfattende og må justeres ned.
<b>Kapitlene 26 - 31</b> 27.3 Bekkelukking tillates ikke.	<b>A</b>	Endres	Dette blir for strengt og generelt. Dette passer bl.a. ikke inn i by.
<b>32 Skilt og reklame</b>			Norsk Lyskultur opererer med begrepet lysforurensing. De mener at det bør være maksimumsgrenser for hvor mye Lumen skiltreklame kan ha. De viste til flere eksempler hvor reklameskiltene fikk sterkere og sterkere lys. Norsk Lyskultur har veiledere for formålet. Se. <a href="http://www.lysveileder.no">www.lysveileder.no</a>
<b>35 Barnehager</b> For områder med over 100 boenheter skal det avsettes areal til bygging av barnehage. For områder med mer enn 400 boenheter skal det settes av areal til barnehage med minst 80 plasser.	<b>A</b>	Punktet settes i kursiv og endres til følgende tekst: <i>For områder med over 100 boenheter skal det <del>avsettes areal til bygging av barnehage</del> skal det vurderes behov for barnehage og eventuelt settes av areal til barnehage..</i> <i>For områder med mer enn 400 boenheter skal det settes av areal til barnehage med minst 80 plasser.</i>	Antallet synes å være ekstremt høyt og knapt relatert til et potensielt marked. Flere leilighetskomplekser på mer enn 100 boenheter har ikke barn i dag.
<b>36.2 ABC-prinsippet</b> All lokalisering av næring skal skje etter ABC-prinsippet.	<b>A</b>	Ny tekst inn: Lokalisering av ulike funksjoner skal følge Fylkesplanens retningslinjer.	Vi oppfatter fylkesplanen som noe mykere for næringsliv av lokal karakter. En absolutt innføring av ABC-prinsippet når vi ikke har byggeklare bygg i byen, risikerer at vi mister lokaliseringen.
<b>37 Fritidsboliger</b>	<b>B</b>	Tekst settes i kursiv og endres til retningslinjer.	Punktet er veldig kategorisk negativ til fritidsboliger. Bruk av fritidsboliger i vår kommune vil være mer

Tekst i planbestemmelser	Hvor i plan	Endringsforslag	Begrunnelse
			<p>klimavennlig enn feriereiser med fly i de fleste tilfeller.</p> <p>Kravene til fritidsboliger i Norge er økende og vi mener denne teksten ikke er tidstilpasset, og vil gjøre at færre vil fornye sine fritidsboliger. Dette gir mindre arbeid til snekkere som med denne planen trolig får mindre å gjøre.</p> <p>FNF vil anbefale at teksten mykes opp. I det minste må teksten settes i kursiv.</p>
<b>38 og 39 LNF-b</b>	<b>B</b>	Settes i kursiv.	
<p><i>42.2 Formål farled i tettstedet</i></p> <p>I formål farled i tettstedet tillates ikke etablert brygger, kun longside fortøyning langs kaifront. Mellom Kråkerøybrua og Værstebrua skal kaifrontene være tilgjengelig som gjestebrygge.</p>	<p>s. 83</p> <p><b>B</b></p>	<p>Teksten endres.</p> <p><del>I formål farled i tettstedet tillates ikke etablert brygger, kun longside fortøyning langs kaifront.</del> Mellom Kråkerøybrua og Værstebrua skal kaifrontene være tilgjengelig som gjestebrygge <b>og det kan på deler av bysiden legges til rette for brygger for småbåter.</b></p>	<p>Kaifronten er kun tilpasset de store båtene og småbåtfolket har problemer med adkomst i en slik grad at det stadig oppstår farlige situasjoner. Det bør derfor gis mulighet for å legge ut brygger langs deler av kaifronten på bysiden</p>