



FREDRIKSTAD  
NÆRINGSFORENING

Fredrikstad kommune  
pr mail

Fredrikstad, 30. mars 2023

## Innspill til arealplan fra Fredrikstad Næringsforening - innledning

Fredrikstad kommune har lagt ut forslag til ny Arealplan for 2024-2035. Kommunen varslet i planprogrammet at de ønsker å gjøre kun mindre endringer. Likevel er dokumentmengden omfattende, og dermed krevende å se de praktiske virkningene av.

Det har kommet inn mange innspill, totalt ca. 700 sider som vi har gått gjennom. Innspillene fra de statlige etatene har vi gått spesielt gjennom for å forstå det begrensede handlingsrommet kommunen i realiteten har.

Innspillene kort oppsummert slik vi har sett de:

- Der hvor det er ledig skolekapasitet har det kommet mange innspill om mulige tomter.
- De store aktørene er «på ballen» og har gitt innspill ifm. planprogram og vil gi nye innspill på det framlagte forslaget.
- Kommunen har forsøkt å angi hvilken type bedrifter som passer inn i ABC-prinsippet
- Statlige etater har gitt hørings svar og mange rasler med innsigelser. Handlingsrommet til kommunen er derfor begrenset.

FNF rigget et møte mellom arkitekter, plankonsulenter og kommunen. Kommunen har i ettertid drøftet ønskede forbedringer i arealplanen ytterligere med de. Derfor er det først og fremst utbyggerperspektivet og brukerperspektivet vi vil vektlegge i vårt hørings svar.

Vi har hatt kontakt med næringsmeglere, samt aktører på Råbekken og Glemmen Gård, og deltatt i et strategi-, innovasjonsprosjekt for Øra Havn og område. Vi har derfor skaffet oss innsikt i utfordringer med eksisterende næringsområder og deres potensialer for arbeidsplassvekst og verdiskaping.

## Kommentarer knyttet til tema og konkret innhold i arealplanen

### *Båndlegging og tilrettelegge for rask behandling av infrastrukturtiltak*

Etter betydelig innsats fra ordfører næringsforening m.fl. ble det i behandlingen av gjeldende NTP vedtatt en fortsatt ambisjon om utbygging av Østfoldbanen, og de satte av 2,5 milliarder kroner til planleggingsmidler. Premisset i forslaget er derfor feil fremstilt.

Den 31.3 avgir Jernbanedirektoratet sine anbefalinger. Positive signaler der må tas hensyn til i den endelige planen. I samtale med Samferdselsministeren den 27.3 poengterte han at man

FREDRIKSTAD NÆRINGSFORENING

Storgata 3, 1607 Fredrikstad / Org.nummer: 985 432 805

[post@fredrikstad-nf.no](mailto:post@fredrikstad-nf.no)

[www.fredrikstad-nf.no](http://www.fredrikstad-nf.no)



også politisk ville kunne gjøre grep dersom anbefalingene fra fagmyndighetene ikke svarte på politiske mål. Det er derfor viktig at vi stiller oss slik at vi er klare.

Kommunen har innhentet juridisk vurdering på båndlegging av areal til samferdselsformål. Vi noterer at fagetater er bekymret for infrastruktur kan komme i interessekonflikt mellom samferdsel og grunneiers legitime behov til å realisere sine verdier. FNF har ikke kompetanse i egen regi til å bekrefte eller imøtegå kommunens innhentede juridiske vurdering. Kommunen og grunneiere bør gå sammen om å starte opp et reguleringsplanarbeid og på den måten tvinge fagetatene til bords slik de i mange år praktiserte på Sunnmøre.

Elvia (tidligere Hafslund) har spilt inn forslag til planbestemmelser for elektrifiseringstiltak som virker fornuftige. Elvia har fortalt oss at erfaringene med utbygging til Hvaler, som tok 12 år, dessverre ikke er uvanlig. Kommunen må skaffe seg et handlingsrom slik at slike prosesser kan gå raskere. Vi står tross alt midt i en energikrise som ikke vil gå over uten radikal omlegging av dagens energipolitikk. FNF støtter derfor deres innspill.

### Næringsområder

2/3 deler av næringsområdene i Fredrikstad har gamle reguleringsplaner som ikke har blitt fornyet i følge et uttrekk fra kommunens geodatasystem. Foreldede reguleringsplaner kompliserer nye bedriftsetableringer og muligheter bedrifteenes vekstmuligheter både når det skal bygges (om), og når gamle bygg skal gjenbrukes med ny funksjon.

2.1 Plankrav om (ny) reguleringsplan som viser til §20-1 d) bør ikke stå så bastant som det er beskrevet (varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift).

Ved å myke opp dette punktet, samt lempe på gamle maksimale utnyttelsegrader og høydebestemmelser i disse utgåtte planene bør kunne redusere konfliktnivået med den gjeldende fylkesplanen og statsforvalterens rolle i å følge opp at det skal gis færre dispensasjoner inntil det er utarbeidet nye reguleringsplaner for hvert enkelt næringsområde med foreldede reguleringsplaner. Kan man ha en midlertidig unntaksbestemmelse?

Det er bra at man ikke tar med §20-1 c) som omfatter fasadeendringer på eksisterende næringsområder.

Plankonsulentene i Viken fylkeskommune som arbeider med temaplanene, er opptatt av at Fredrikstad kommune bruker arealplanen til å redusere mange av de konfliktene vi har hatt.

I vårt høringsinnspill vil FNF igjen ta til orde for å

- bruke arealplanen til å løse opp i så mange floker det er mulig. Forsøket på å definere ABC-prinsippet er en god start, men er det mulig å gjøre det enda mer konkret evt eksemplifisere?
  - Konkret punkt 5. Bilen brukes når varene er store eller at handlekurven blir for tung. Blir handlekurven over 30 kg er det ikke mange som tar bussen, eller sykler. Arealkrevende bør ta hensyn til vekt når «bilbaserte forretningskonsepter» skal vurderes.
  - Ad punktet om Råbekken Vest bør også omfatte Glemmen Gård og eiendommen til Norgesgruppen (tidligere Loyds fabrikker).
- Gjenbruk av eksisterende bygg er i de fleste tilfeller mer klimavennlig enn å presse fram nybygg. Arealplanen bør derfor legge opp til at nye bedrifter som ønsker å ta i



bruk eksisterende bebyggelse har mindre strenge krav til funksjon (plasskrevende handel og ABC-prinsippet).

- få oppdaterte reguleringsplaner slik at kommunen og utbygger kan ha klarhet i hvilke rammer som gjelder.

Utfordringene med å regulere på nytt i privat regi, er at mange grunneiere velger å være gratispassasjerer fordi de ser ikke umiddelbar inntjening. Et spleiselag på en ny reguleringsplan må gi nye verdier til grunneierne, ellers blir de gjerne ikke med på å finansiere en oppdatert reguleringsplan. Slik verdibygging kommer til uttrykk ved å tillate fortetting i høyde og arealutnyttelse på tvers av gårds- og bruksnummer.

Skal vi bedre arealutnyttelsen kan ikke kommunen forutsette at alle er enige om grepene som gjøres. *Derfor må kommunen også innta en mer aktiv rolle i framtidig utnyttelse av næringsområdene våre, og de må stoppe praksisen med at alle må være enige før reguleringsplanene skal behandles.*

Ovennevnte er problemstillinger er vi kjent med fra byer. I de fleste land har de eget lovverk for «Business improvement district» hvor det offentlige med loven i hånd kan kreve finansiering og deltakelse i byfornyelse der man ser forvitring. Norge har ikke slik lovgivning, men problemet er like stort på eksisterende nærings-/industriområde. Mange grunneiere, lavere tomteverdi enn i by, og høyere risiko for forurenset grunn, gjør at mange vegrer seg for å delta i en (område)reguleringsplan.

### **ABC-prinsippet**

Det er gledelig at kommunen prøver å konkretisere hva som ligger i ABC-prinsippet. ABC-prinsippet er et begrep som skal tilse at vi minimerer transportbehov og mobilitetskostander, *og at vi kan skape klynger av bedrifter som har gjensidig nytte av hverandre.*

I dag sliter både eiendomsbesittere, næringsmeglere OG byråkrater med å forstå hvilke typer virksomheter som havner under ulike kategorier. Konsekvensen er at mange bygg blir stående tomme, som er dårlig ressursutnyttelse.

*Livsforlengende bruk av allerede reist bebyggelse er som regel mest bærekraftig og bør behandles annerledes/friere enn nybygg.*

I forslag til ny arealplan har kommunen prøvd å utdype ABC-prinsippet. Klagen fra Fredriksborg AS på om NAV kan få etablere sine kontorer på Greåker har satt fylkeskommunens og kommunens praksis på alvorlig prøve. (Fylkeskommunen ville stoppe Sarpsborg kommunes ja til at NAV skulle få etablere sine kontorer der.) *Arealplanen bør reorientere seg ift de nye signalene i stedet for å prøve å stå fast på de gamle.*

### **Byutvikling og fortetting som strategi**

FNF støtter strategien om fortetting fordi produktiviteten øker og fordi det gir en rekke andre sosiale fordeler, men også utfordringer. Det er bra at kommunen vektlegger gateplanet og fellesrom slik at også de unge generasjonene finner seg til rette tett på byen.

Vi har observert noen tilfeller at utbyggere har tolket noe av frihetsgraden i dagens planbestemmelser på høyder, og kommunen varslet at de har valgt å foreslå å dra inn igjen slik fleksibilitet. Det er feil vei å gå. Altfor faste rammer kan gi dårlig brukskvalitet med den følge at bygge ikke blir brukt iht det det er bygd for. OG da blir det dårlig fortettingsstrategi.



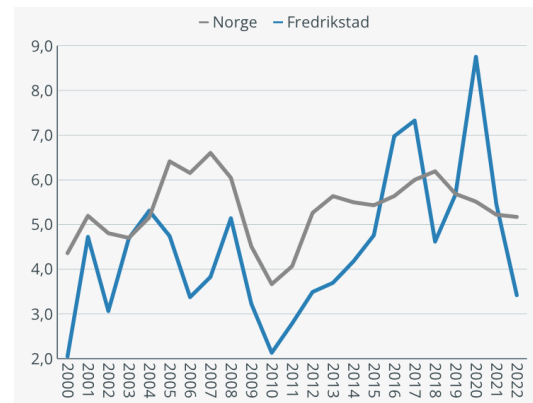
Vi ber om at man heller beskriver intensjonen og at planbestemmelsene blir stående.

### Boligbygging

Boligbygging er en av de tre viktigste indikatorene for et steds attraktivitet iht Attraktivitetsmodellen. Begrunnelsen er grovt sett at dersom det bygges boliger vokser stedet.

I 2022 hadde Fredrikstad svært lav boligbygging og tilflytting. Tabellen til venstre viser antall ferdigstilte boliger pr 1000 innbyggere i landet og i Fredrikstad.

Kommunen bør ha som mål de neste årene å ha en utbyggingstakt på mer enn 7 ferdigstilte boliger pr tusen innbyggere nå som arbeidsplassutvikling og pendleravstand til Oslo har blitt mye gunstigere for innbyggere i Fredrikstad.



Kommunen må i større grad ta hensyn til at byggeprosjekter er økonomisk forsvarlige. Fortettingsstrategien vil bidra til produktivitetsvekst og økt skatteinngang. St. Croix B24 bestemmelsen er et eksempel på hvor vi mener kommunen bør tillate mer fortetting.

Det er bygd mange og tildels små leiligheter de siste årene. FNF undersøkelsen «Unge Boligpreferanser» indikerte at innbyggere i etableringsfasen for familie ønsker seg mer plass enn hva vi bygger mye av i dag. Den største tilflyttingsfasen skjer før barna begynner på skolen. Det er derfor viktig vi adresserer denne målgruppen.

*Arealplanen bør sikre at vi bygger for flere ulike målgrupper, både i livsfase og betalingsevne.*

Fredrikstad kommune har en arealplan som hindrer boligbygging der det ikke er ledig kapasitet i skolekretsen. Samtidig er det forventet at elevtallet slutter å stige, endog kanskje kan gå noe ned i noen år framover.

Skolebruksplanen skulle vært ferdig til arealplanen ble vedtatt. Det ville ha gitt mer forutsigbarhet på dette området. Siden skolebruksplanen er utsatt, har kommunen lagt bevisbyrden for ledig skolekapasitet over på utbygger. *Den servicen bør kommunen yte.*

*Skolebruksplanen bør ha en ambisjon om befolkningsvekst som beskrevet over og tidlig adresser hvor kapasiteten kommer, også utenfor byområdet.*

### Arealstrategi og prinsipp om å verne kollelandskapet

I forrige arealplan ble det innført et nytt grep om å verne kollelandskapet som ble førende uten at det har vært oppe til politisk diskusjon. I kapittel 5 står det «åsprøfler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares». Prinsippet har i praksis blitt fulgt i mange år, med noen praktiske justeringer. Disse stedene er ikke til sjenanse og har bare bidratt til å stedfeste hvor Fredrikstads bebyggelse ligger. Gjeldende arealplan innførte en langt strengere praksis uten diskusjon.

Det vil være fullt mulig å følge nevnte prinsipp uten å vedta konkrete høydebestemmelser. Og spesielt når alle trær med diameter over 28,6 cm (\$6.5 a.) ikke kan felles uten etter godkjenning av Fredrikstad kommune. Fredrikstad kommune besitter et godt Geodataverktøy som tilbyr 3D visualisering. Det er fullt mulig å bruke analyseverktøy og studere virkningene



og tilpasse bygningsvolumene etter prinsippet framfor å skjematisk sette høydebestemmelser som tar ned økonomien og reduserer mulighetene for å bygge miljøvennlig eller med estetisk god og varig kvalitet.

Vi bør bygge for mange ulike målgrupper. Også for de som vil betale mer for utsikt, og da vil skatte mer.

### *Saker skrelles ned i flere omganger*

Vi får fortsatt meldinger om at arealplanen tillegges tolkninger og at reguleringsmyndighetene i flere omganger setter nye krav i planprosessen. De mener det ikke kan gis prinsippavklaringer før de ser helheten. Dette resulterer for ofte i konflikt og økt ressursbruk med tap av tid og økte kostnader.

Dette er nok også begrunnelsen for å sette firkantede høydemål og andre kvantitative krav. Vi mener likevel at en konstruktiv dialog med naboer og vektlegging av brukerbehov gir mer bærekraftige løsninger som øker bokvalitet, sikrer bedre byggekvalitet.

FNF utarbeidet mulighetsstudien for ny byarena i 2012-2013. Derfor har vi ved også forrige rullering kommentert på Stjernehalltomten, og vi ønsker å bruke den som et eksempel på hvorfor vi trenger andre verktøy.

Da vi gjennomførte mulighetsstudien for ny Byarena debatterte vi utnyttelsesgrad og høyder med tidligere bygg- og reguleringssjef og tidligere byplanledere både i Fredrikstad og fra annen by.

Vi fikk til svar at 30 % utnyttelsesgrad er lavt, trolig vil det være mer reelt med 50 % utnyttelsesgrad hvor parkeringsplassen som ligger innenfor markagrensen kunne telles med i totalarealet fordi det naturinngrepet bør repareres. 30 % ville gi et trygt minimums kalkylegrunnlag. Videre framholdt de alle sammen at man bør holde seg under dagens høyde på Stjernehallen (23,5 meter), og bygge lavt nærme naboene. Med slike grep ville vi være trygge i våre estimater av framtidig verdi. De mente at noe høy bebyggelse ville bidra til mer luft for beboere og naboer. 11,5 meter byggehøyde er med andre ord i stor grad «personlige» preferanser og dårlig faglig forankret, så lenge planleggerne ikke kan dokumentere grundige analyser. *Slike analyser bør fremlegges initielt i en reguleringsplanprosess, men aller helst utarbeides som del av dialogen i tidlig fase.*

Bygg i 4-5 etasjer bør ikke være et problem for naboer bare det skjer der hallen står i dag. Og tilpasset terrenget. Det er jo ikke slik at dagens Stjernehall utgjør et landemerke sett fra horisonten.

Tomten er felleskapets verdier og bør utnyttes slik andre tomter kan. Det er dags å vise politisk mot og vilje til beste for felleskapet.

11,5 m som byggehøyde kan ikke være det eneste fasitsvaret. Ved forrige forslag til arealplan - nåværende plan - forslø vi å teste ut arealutnyttelse som verktøy på denne tomten. Igjen har vi kommet vi i en situasjon hvor betydelig kapital går med til lange og uforutsigbare utredninger og planprosesser. Denne gangen er det felleskapets midler som fordufter.



### *Oppfølging av politiske vedtak og egne lovnader*

Det er bra at kommunen foreslår at nye og pågående planprosesser skal gå foran arealplanen. Det er viktig at tidligere avklaringer i en eller en annen reguleringsplanprosess blir holdt. Tilbakekalling av skriftlig rammeverk ødelegger muligheten for å bygge et tillitsforhold mellom utbyggere og myndighetspersonene.

Ved rullering av forrige arealplan fikk Værste AS aksept for å kompensere areal ved å fylle ut noe i elven siden de ble belastet med mange fellesfunksjoner. Nå foreslår administrasjonen å tilbakekalle dette politiske vedtaket, noe som skaper uforutsigbarhet og nedringing av tillit. Vi oppfordrer plankonsulentene til lojalt å følge opp og forholde seg til politiske vedtak og hva de selv eller kollegaer har gitt av føringer og aksepter.

### *Saksordfører på store utbyggingssaker*

Plan og bygningsloven er en Ja-lov samtidig som den skal sikre fellesskapet at det ikke påføres ulemper av betydning. Detaljnivå og stadige nye tolkninger skaper usikkerhet og uforutsigbarhet for hva som er økonomisk forsvarlig og dermed gjennomførbart.

Samtidig er det i mange prosjekter mange interesser, også mellom utbyggerne. For å skape bedre forutsigbarhet, sikre delbeslutninger som holder seg, og tilfredsstillende framdrift ber vi om at bystyret innfører saksordfører på de store utbyggingssaksprosjektene i by, på store næringsområder og i samferdsels- og energiutbyggingssaksprosjekter. Det kan gjerne spesifiseres i arealplanen hvilke saker dere vil utnevne saksordførere på.

### *Kulturminner*

Kommunen er i ferd med å ferdigstille ny kulturminneplan. Denne vil gi betydelige føringer for hva som er mulig for bevaringsverdige bygg, og kravene til utbygger forventer vi vil bli skjerpet. Samtidig vil den også kunne gi en rekke klarsignal og bidra til å løfte f.eks. Gamlebyen. Forsvarsbygg sine bygg og anlegg må brukes til andre formål og det begynner å haste. Forsvarsbygg har stadig større problemer med å ivareta den tomme bygningsmassen.

Siden kulturminneplanen er utformet av fagfolk med spesiell interesse for kulturminner bør kommunen gjennom arealplanen sikre seg noen «reveutganger» når kulturvernet blir urimelig ift. å få til ny bruk. Vi stiller spørsmål om ikke noe av dette bør uttrykkes i arealplanen, evt i arealstrategien. Minimum bør prinsippet vern gjennom bruk stadfestes at det går foran. Videre ligger det i kortene at eierskapet til en god del av denne bygningsmassen skifter. Da bør framtidige eiere få noen føringer slik at eiere med kunnskap og respekt velger å kjøpe.

FNF minner om at en kulturminneplan kan bli et omfattende planverktøy for forvitring og forslumming om ikke andre hensyn kan bli ivaretatt. Å gi dispensasjoner skal bli vanskeligere enn tidligere. Det har forrige regjering uttrykt i Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging.

### *Annet*

Planbestemmelse §6.5 a) poengterte vi ved forrige rullering av arealplanen innebærer at alle trær med diameter på over 28,6 cm skal saksbehandles av kommunen. Vi savner en saklig begrunnelse for hvorfor kommunen vil gripe så drøyt inn i den grunnlovsfestede eiendomsretten.



KB6: Kommunen vil legge bånd og binde opp næringsutviklingen og tomtedisponeringen på Tofteberg med de foreslåtte bestemmelsene. Med begrensninger på energi, og varslede strenger krav til påkobling mot RV 22, samt store krav til å senke industriområdet 30 meter ned i terrenget, påføres området ekstremt store initialkostnader. Kommunen må ikke stille så mange krav at området ikke kan tas i bruk.

Vi har notert oss at tomten som Batteriretur og Frevar skulle benytte er forslått av fylkeskommunen at den skal reguleres til friluftsområde da den ikke ble tatt i bruk. Arealplanen må ta bort noen av kravene som ble bestilt så blir tomten tatt i bruk og flere arbeidsplasser blir skapt.

Vi ber om at våre innspill blir tatt i mot og vurdert.

Vennlig hilsen

Kjell Arne Græsdal  
daglig leder