

Fredrikstad kommune

postmottak@fredrikstad.kommune.no

Høringsuttalelse fra Bydalen vel til rullering av kommuneplanens arealdel, kommunens ref.: 2021/14583

Innledning

Velforeningen viser til planen som er på høring med frist for uttalelse 31.03.2023. Det er en omfattende plan som berører mange viktige temaer. Vi har valgt å fokusere på forhold som er av stor betydning for oss som bor i området fra før, og ber kommunen ta våre innspill til følge i det videre planarbeidet.

Grensen for Byområdet

Avgrensningen av *Byområdet* er en av de tingene man ønsket å se nærmere på i denne rulleringen. Grensen for Byområdet har stor betydning for hvor det kan bygges boliger/fortettes, og hvilke krav som stilles til utbyggingsprosjekter. For eksempel gjelder helt andre krav til kapasitet på skoler ved utbygginger i og utenfor Byområdet.

I Bydalen går grensen for Byområdet like nord for Wiesebanen. Velforeningen tenker at avgrensningen av Byområdet burde vært trukket sydvestover, slik større deler av Bydalen blir liggende utenfor Byområdet. Nøyaktig avgrensning er krevende, men velforeningen tenker at i hvert fall de åpne, ubebygde arealene bestående av tennisbaner og gressløkke på og rundt Wiesebanen som ikke er byggeområde B24 burde ligge utenfor Byområdet. Slik vil gjeldende plan om bygging på deler av tennisbanene (B24) samtidig som man bevarer åpne rekreasjonsarealer ellers bli videreført og sikret.

Aktivitet og friluftsliv

Det er positivt at skogen i og ved Mørkedalen/Bingedammen/Kiæråsen ikke endres til byggeområde. Hele dette området er i bruk av beboere og barnehager i området, og utgjør en unik grønn lunge midt i byen.

Ideelt sett bør større deler av området gjøres om til LNF. Fredrikstad har mer enn nok kapasitet til å bygge de boligene som trengs innenfor Byområdet, slik at byggeområdet i det gamle steinbruddet (BA10) med tilførselsveier osv. bør kunne tas ut av planen. Det vil sikre arealer til rekreasjon og friluft, sikre biotoper og bidra positivt til kommunens arealregnskap ved at byggeområdet tas ut av regnskapet og gjøres om til LNF. Slik kan kommunen heller åpne for bygging andre steder hvor det ligger til rette for det, f.eks ved kollektivknutepunkter.

Bestemmelser

Bestemmelse 7.1 d) skal sikre at ny bebyggelse tilpasses til gammel i eksisterende småhusområder. Vi skjønner at bestemmelsen i noen grad må være skjønnsmessig utformet, men velforeningen ber kommunen vurdere om bestemmelsen kan gjøres mer konkret. Slik den foreligger i dag er den mest å regne som en retningslinje, og det er uklart om den har noe egentlig innhold ut over det som uansett følger av plan- og bygningslovens bestemmelser. Bestemmelse 7.1 d) inneholder for eksempel ord

som «blokkbebyggelse», som ikke er definert i planen ellers. Hva bestemmelsen egentlig går ut på er derfor uklart, og vil i liten eller ingen grad binde en utbygger med store byggeplaner i eller inntil et eksisterende boligområde.

Det har blitt lagt inn flere nye hensynssoner i Bydalen (typisk om flom og områdeskred) som det er knyttet bestemmelser til. Vi går ikke inn i disse bestemmelsene i detalj, men ber kommunen om å vurdere bestemmelsene grundig slik at det er klart hva de egentlig går ut på for å unngå utilsiktede konsekvenser for eksisterende boligeiendommer. Av hensyn til ressursbruken både hos den enkelte innbygger og på byggesaksavdelingen bør man utforme bestemmelsene med tanke på å unngå unødvendige og ressurskrevende dispensasjonssaker.

Utbygginger i området

Velforeningen har tidligere engasjert seg for å bevare både tennisbanene i Bydalen og gressløkka like ved siden av som et åpent, ubebygd område. I forslaget til rullering av planen har byggeområdet B24 samme utstrekning som før. Ideelt sett burde hele dette området vært gitt et arealformål som ikke la opp til utbygging, men det er uansett positivt at byggeområdet ikke utvides.

Byggeområdene B23 og B45 ligger inne i planen som før. Velforeningen er opptatt av at disse utbyggingene ikke skal vokse videre inn i eller på andre måter forringe kvaliteten på LNF-områdene som ligger like inntil.

B10 i det gamle steinbruddet på Kiæråsen bør som nevnt gjøres om til LNF, ettersom byen egentlig ikke trenger disse arealene til boligbygging.

Vennlig hilsen,

Bydalen vel

v/styret