

## **Høringsuttalelse til ny arealdel - område B24 (Wiesebanen)**

*Velforeningen i Bydalen ønsker å komme med innvendinger mot endringene i kommuneplanens arealdel (fra friområde til framtidig boligbebyggelse) som åpner for fremtidig regulering og bygging av boliger på område B24 (Wiesebanen).*

*Vi mener i utgangspunktet at området ikke bør bebygges. Vi støtter kommunens mål om bærekraft og ønske om å redusere personbiltrafikken. Vi er selv plaget av gjennomgangstrafikk. Vi forstår at bærekraftmålene gjør at Fredrikstad må fortettes. Vi forstår at kommunen må ta svært mange hensyn i planarbeidet. Selv om fortetningsstrategien ikke anbefaler fortetting på Wiesebanen, forstår vi at Bydalen på grunn av sin sentrale beliggenhet er av interesse for utbyggere. Men, for at Bydalen og omegn skal utvikle seg til et fortsatt raust og godt lokalsamfunn må det sikres arealer og planlegges gode grøntområder, friluftsområder og møteplasser. For å legge til rette for lek, aktivitet, kulturtilbud, naturopplevelser og fritidstilbud for alle er det viktig å tenke på universell utforming. I tillegg må det tas hensyn til bevaringsinteressene i eksisterende villabebyggelse i området og på St. Croix hovedgård. Klimaendringene øker også behovet for å kunne håndtere ekstremregn. Derfor bør de ubebygde arealene ikke røres. Det er fare for at det likevel skjer fordi rådene i fortetningsstrategien ikke følges og Wiesebanen tilfeldigvis har havnet innenfor byområdet.*

*Hvis det skal bygges, så mener vi at det legges opp til for høy utnyttelse i form av mange boliger, for høye bygninger og bygningstyper som ikke passer inn. Antydningen om 20 boliger i boligbyggeprogrammet er altfor høy (kommunen antydet selv 8 boliger første gang planen var på høring). Fremtidig bebyggelse bør ha en maksimal mønehøyde på 9 meter (hovedregelen i pbl § 29-4 og cirka høyde på eksisterende bebyggelse omkring) Det må lages utvetydeige bestemmelser som sikrer at bebyggelsen underordner seg eksisterende villabebyggelse og St. Croix hovedgård.*

### **1. Bakgrunn**

Fredrikstad tennisklubb (FTK) ønsker byggeområde på Wiesebanen i stedet for friområde. FTK ønsker å bygge leiligheter på stedet, og bruke overskuddet fra eiendomsutviklingen til å finansiere nytt tennisanlegg på Mineberget. Velet har tidligere argumentert mot endring av arealformålet. For oversiktens skyld kopierer vi inn vårt brev til kommunen av 22.11.2017 og høringsuttalelse av 31.03.2019 mot slutten av dette dokumentet.

### **2. Andre hensyn bør gå foran ønsket om økonomisk støtte til Fredrikstad tennisklubb**

I administrasjonens andre utkast til ny arealdel er størrelsen på arealene som er satt av til byggeområde og fortsatt friområde uendret sammenlignet med førsteutkastet. Denne løsningen er begrunnet i et ønske om å gi økonomisk støtte til FTK (sammendrag av merknader, pkt. 898). De planfaglige argumentene for fortetting på Wiesebanen er fraværende. Som nevnt anbefaler ikke fortetningsstrategien bygging på Wiesebanen (fortetningsstrategien, feks side 7 og 45).

Vi gjentar ikke alt vi tidligere har gitt av planfaglige argumenter som taler mot utbygging, ut over å vise til ingressen over og tidligere uttalelser fra velet. Under løfter vi nye argumenter mot utbygging og noen punkter som har fått økt aktualitet.

## 2.1 Nye argumenter mot utbygging

Ekstremværet (regnet) som traff Fredrikstad 01.09.2019 medførte oversvømmelser mange steder i byen, også i Bydalen og omkring St. Croix. Regnet og oversvømmelsene viste med all tydelighet at det er viktig å sørge for fordrøyning av overvannet der man kan, også der kloakk og overvann er separert. Både klimautviklingen med mer nedbør og samfunnsutviklingen med mer foretting, vil også medvirke til økt utfordringer for overvannshåndtering i området.

Område B24 ligger i levekårssone sentrum øst som har kommet dårlig ut på en rekke levekårsindikatorer og viser skjevdeling i helse hos befolkningen. Livekårsone sentrum øst er rangert som tredje minst gunstige sone. Grønnstruktur og friområder har stor verdi for livskvalitet og helse, friluftsliv i hverdagen, fysiske og sosiale aktiviteter, og er av stor verdi for barn og unge. Wiesebanen brukes jevnlig av barn og unge med ulik sosial og kulturell bakgrunn.

2.2 Føringsene og bestemmelsene om Wiesebanen er uklare og innbyr til tolkning og konflikt. Bestemmelsene i ny plan som tilsynelatende skal legge føringer for byggingen på Wiesebanen er uklare og innbyr til tolkning og konflikt.

- Wiesebanen ligger i motsetning til resten av Bydalen innenfor byområdet (merket med #2 i kartet). Utformingen av byområdet henger igjen fra gjeldende kommuneplan. Utformingen av byområdet har ikke endret seg i tråd med anbefalingene fra fortettingsstrategien, og fremstår som litt tilfeldig. Utformingen av byområdet har stor betydning:
  - Rekkefølgebestemmelsen om skoleplasser gjelder ikke for Wiesebanen
  - Kravene til uteoppholdsarealer og parkeringsplasser er lave.
  - Begge punktene gjør at man vil kunne få til en svært høy utnyttelse av tomtene sammenlignet med Bydalen for øvrig. Til illustrasjon har man i *boligbyggeprogrammet* økt antallet boenheter på Wiesebanen (B24) økt fra 8 til 20, selv om tomtens grunnforhold og størrelse gjør at så mange boenheter kan gi boligene lav bokvalitet på grunn av manglende utearealer, lite sol og mye innsyn.
- Det er laget en egen høydebestemmelse for Wiesebanen i 10.2 c), som sier at maksimal mønehøyde er 11,5 meter. Bestemmelsen sier imidlertid ingenting om takterrasser, og det fremgår ikke klart om tilleggsbestemmelsene i 10.3 c) og d) gjør at de endelige høydene på et nybygg på Wiesebanen kan bli høyere. Eksisterende omkringliggende bebyggelse har mønehøyde på mellom 7 og 9 meter og vi ber om at eventuell fremtidig bebyggelse må forholde seg til hovedregelen i pbl § 29-4 og en mønehøyde på maksimalt 9 meter.
- Bestemmelse 7.1 d) om foretting i eksisterende småhusområder sier at foretting med *blokkbebyggelse* ikke tillates. Ordet *blokkbebyggelse* er imidlertid ikke definert verken i lov, forskrift eller i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen inviterer derfor til tolkning, og inneholder et betydelig konfliktpotensial.
- Bestemmelse 7.2 sier at man skal ha *tett-lav bebyggelse* på Wiesebanen. På samme måte som *blokkbebyggelse* er heller ikke *tett-lav bebyggelse* klart definert, med de samme uheldige konsekvensene.

Punktene over viser at bestemmelsene og føringene som tilsynelatende setter klare begrensninger for hva som kan bygges ikke er så klare likevel. Blant de mange beboerne i Bydalen er det derfor en reell usikkerhet og bekymring for hva som kan komme til å bli bygget, og hvilke konsekvenser det kan få.

Vi nevner også at denne typen bestemmelser er selve oppskriften på konflikt og langvarige klagesaker om reguleringsplaner og byggesaker.

### **3. Konklusjon**

Vi ber igjen om at kommunen beholder hele Wiesebanen som friområde. I motsetning til resten av Bydalen ligger område B24 innenfor byområdet og har med det andre krav til fysiske kvaliteter ved utbygging sammenlignet med omkringliggende eksisterende bebyggelse. Wiesebanen som friområde har potensiale for å binde sammen fremtidig utnyttelse av Dammyr med eksisterende bebyggelse i Bydalen som et godt byrom med tilgjengelige møteplasser som gir økt utfoldelse, aktivitet og sosialt fellesskap. Vi ber kommunen om å gjennomføre fortetningsstrategien gjennom store utbyggingsprosjekter på Sykehusområdet, Grønli, FMV vest og Trosvikstranda, og bevare Wiesebanen som ubebygd friområde. Det vil samlet sett gi fortetting med kvalitet.

Hvis man likevel vil åpne for noe bygging, så ber vi om at bestemmelsene og føringene for bebyggelse på Wiesebanen strammes opp, slik at man i dette området sikrer fortetting med kvalitet. Ny boligbygging bør ikke overbelaste eller forringe grøntstrukturen i området, som er et vesentlig kvalitetskriterium for å få en god helhet i bomiljøet. Infrastrukturen som betjener den eksisterende bebyggelsen er allerede belastet, og det må tas med i beregningen at ny boligbygging ikke overbelaster kapasiteten på infrastrukturen. Man må også ta høyde for klimaendringer og ekstremregn.

I arealdelen bør det stilles krav i form av juridisk bindende bestemmelser og krav om utbyggingsavtaler, samt kanskje også krav om områderegulering. Vi ber om at utnyttelsesgraden på tomten og bygningstyper blir utvetydig definert, at antall boenheter i boligbyggeprogrammet for planområdet blir revurdert, og at eventuell fremtidig bebyggelse bør ha en maks mønehøyde på 9 meter for å hensynta omkringliggende bebyggelse.

Vi ønsker at kommunen tydelig viser at det er mening og hensikt med det som vedtas, at og beboerne i Bydalen og andre får mer forutsigbarhet i årene som kommer.

Vennlig hilsen, Bydalen vel

Egil Sekkelsten (leder)  
Pernille Meum (styremedlem)  
Petter Curteis-Hohmann (utbyggings- og trafikkomité)  
John Jones (utbyggings- og trafikkomité)

(Høringsuttalelsen er et resultat av samarbeid mellom personene overfor og resten av styret i velforeningen.)

## Kopi av velforeningens høringsuttalelse av 31.04.2019:

Bydalen vel  
v/ Petter Curteis-Hohmann og John Jones

Fredrikstad kommune

Bydalen, 31.03.19

### Høringsuttalelse til ny arealdel - Wiesebanen

Fredrikstad tennisklubb (FTK) ønsker å endre arealformålet på Wiesebanen fra friområde til byggeområde. (Innspillene fra FTK og Bydalen vel (velet) er gitt ref. nr. GU 100 DNR 179 i Rambølls KU). FTK ønsker deretter å bygge boliger på eiendommene i Bydalen, og bruke overskuddet fra eiendomsutviklingen til å finansiere nytt tennisanlegg på Mineberget. Velet har tidligere argumentert mot endring av arealformålet. For oversiktens skyld kopierer vi inn vårt brev til kommunen av 22.11.2017 mot slutten av dette dokumentet.

I administrasjonens utkast til ny arealdel er FTKs innspill delvis tatt til følge. Utkastet er dermed et kompromiss mellom FTKs økonomiske ønsker og behovet for å bevare grønne områder i og omkring sentrum. Kompromisset fremstår ikke som planfaglig begrunnet, men som en fordekt økonomisk støtte til FTK. I tillegg til en planfaglig ubegrunnet omdisponering av FTKs gbnr. 208/372, består støtten av at man ofrer deler av fellesskapets arealer på gbnr. 208/400 til fordel for FTKs leilighetsprosjekt. Velforeningen mener at det ikke bør inngås noe kompromiss. De planfaglige argumentene som taler mot irreversible endringer av grønne områder bør få gjennomslag, slik at arealene forblir ubebygde. Tennisens rammevilkår i Fredrikstad bør styrkes på andre måter.

Nye momenter momenter i denne høringsuttalelsen:

1. Kommentarer til Rambølls KU av FTKs innspill om Wiesebanen
  - a. Bevaringshensyn er ikke vurdert
  - b. Undergraving av overordnede mål om bærekraft
2. Idrettssjefens skepsis til FTKs finansieringsmetode

### 1. Konsekvensutredningen

#### 1.1 Bevaringshensyn

I KUen legges det til grunn at det ikke er noen registreringer av kulturminner eller kulturmiljø innenfor området. Denne beskrivelsen gir ikke et korrekt bilde av situasjonen.

- Gamle St.Croix hovedgård vil bli nærmeste nabo til de nye boligene, som vil få sin adkomstvei forbi hovedgården.
- Hele området med hovedgården, tennisbanene, bebyggelsen i Bydalen og deler av kollene omkring er foreslått avsatt til hensynssone H570 bevaring kulturmiljø i ny arealdel.

Vi har ikke gjort noen vurdering av hvordan bevaringshensynene gjør seg gjeldende akkurat for St.Croix hovedgård, eller hvordan nye leiligheter vil påvirke både kulturmiljøet og hovedgården. Vi kan imidlertid ikke se at nybygg vil kunne fremme bevaringshensynene. Med tanke på grepene kommunen har tatt for å stanse utbyggeren av Kniple gård (herunder midlertidig byggeforbud og politianmeldelse), antar vi at hovedgårdene i byen generelt har nokså høy bevaringsverdi. Bevaringshensynene må derfor drøftes nærmere.

#### 1.2 Omdisponering av friområdet på Wiesebanen undergraver samfunns- og arealdelens overordnede mål om bærekraft

I KUen legges det til grunn at friområdet er en viktig nærmiljøpark. Samtidig finner man at størrelsen på området kan reduseres uten at det vil gå ut over friområdets funksjon. Vi er enige i at en del av friområdets funksjoner vil være i behold hvis utkastet vedtas, men det fremstår som klart at funksjonene vil bli bedre ivaretatt hvis friområdet ikke beskjæres.

Vurderingen i KUen fremstår som lite gjennomtenkt. Fortetting av den typen man ser for seg på Wiesebanen, regnes for å ha liten betydning for arealeffektiviteten i kommunen. Man får langt mer arealeffektivitet ut av de omfattende utbyggingene på sykehustomta, Dammyr, Grønli osv. Det er trolig lurt å beholde de ubebygde friområdene som ligger i nærheten av de store utbyggingene. Hvis ikke, så kan mangelen på grønne lunger og uteoppholdsarealer gjøre det vanskeligere å realisere det fulle potensialet i de store utbyggingene. På den måten kan FTKs utbygging på Wiesebanen komme til å undergrave de overordnede målene om økt arealeffektivitet/fortetting i statlige planretningslinjer, fylkesplanen og samfunnsdelen. KUen ser ikke ut til å ha fanget opp disse sammenhengene, som kommunen absolutt bør legge vekt på i planarbeidet.

Kommunens idrettssjef har for øvrig poengtert viktigheten av å sikre arenaer for aktive liv når byen fortettes. Teksten under er kopiert fra en epost fra idrettssjefen til velet den 19.09.2018.

*“Vår tilbakemelding til Fredrikstad tennisklubb er at vi i våre innspill til arealplanen ønsker å bevare og sikre dagens grønne lunger i et sentrumsområde som skal fortettes ytterligere og at vi ikke ønsker en nedbygging av eksisterende idrettsareal.”*

Det samme standpunktet kommer til uttrykk i artikkelen i lenken under om Tollbodplassen.  
<https://www.f-b.no/debatt/idrett/idrettsanlegg/tollbodplassen-skal-brukes-til-fysisk-aktivitet-og-kultur/o/5-59-1250036#am-commentArea>

## **2. Idrettssjefens skepsis til finansieringsmetoden**

Kommunens idrettssjef har i tillegg til å gi uttrykk for ønsket om å bevare grønne arealer gitt uttrykk for skepsis om finansieringsmodellen. Teksten under er kopiert fra nevnte epost av 19.09.2018.

*“Jeg er inneforstått med at Fredrikstad tennisklubb har sett et potensial for å hente ut verdier på tomtearealet i Bydalen og at dette kan finansiere opp et tennisanlegg.*

*(...)*

*Vår faglige vurdering og erfaring fra lignende prosjekter er at det ikke er hensiktsmessig at en idrettsforening skal påta seg den risiko man løper som boligutvikler, for å realisere verdier som skal knyttes opp mot en ny tennishall.”*

Velforeningen er enig i disse vurderingene fra idrettssjefen.

Vennlig hilsen, Bydalen vel

v/Petter Curteis-Hohmann  
leder i Bydalen vel  
phohmann@gmail.com  
92256232

v/John Jones  
velets utbyggings- og trafikkomité  
john@jones.no  
92012345

## **Kopi av velforeningens brev til kommunen av 22.11.2017:**

Bydalen vel  
v/ Petter Espedal Hohmann og John Jones

Fredrikstad kommune  
v/ Marianne Aune m.fl.

Bydalen, 22.11.17

### **Tilleggsinformasjon fra Bydalen vel til innspill fra Fredrikstad tennisklubb om endring av arealformålet på Wiesebanen**

Fredrikstad tennisklubb (FTK) vil bygge boliger på tennisbanene og friområdet Wiesebanen i Bydalen. Dette vil gjøre at fellesskapet mister en sentrumsnær åpen løkke - for alltid. Bydalen vel opplyser her kommunens beslutningstagere nærmere om hva som kan gå tapt, stiller spørsmål ved prosessen som leder frem til FTKs innspill og minner om at planmyndigheten fortsatt kan bestemme. Vi møter gjerne i gruppemøter, utvalg og andre fora for å utdype de tre punktene nærmere.

#### Den åpne løkka i byen

Fredrikstad skal fortettes. Fortetting er nødvendig og riktig. Det å fortette på en måte som ivaretar ulike interesser, er en viktig og krevende oppgave. I og rundt sentrum er det et begrenset antall åpne, grønne områder som Wiesebanen. Slike områder er lekeplasser, idrettsarenaer og møteplasser. Her trives to- og fribente, og de åpne plassene pynter opp. Slike kvaliteter får man ikke bygget i høyden. Bygges løkkene igjen, får man dem ikke tilbake. Blant annet derfor er området på Wiesebanen et friområde i gjeldende kommuneplan.

#### Fellesskapet eier løkka og tennisbanene

Tennisklubben fikk i praksis låne kommunens eiendommer gratis fra 1993. I 2008 gjorde teknisk drift med et pennestrøk tennisklubben til reell eier. Dette var i realiteten et gavesalg. Hensikten var at klubben skulle drive kommersiell eiendomsutvikling for å finansiere ny tennishall et annet sted i kommunen. Det ser ut til at pennestrøket ikke ble behandlet politisk - i strid med de vanlige rutinene. Det er også uklart i hvilken grad teknisk drift orienterte politikere og øvrig administrasjon på rådhuset om det som ble gjort i møtet mellom teknisk drift og FTK den 13.03.2008. Når teknisk drift i realiteten gir bort kommunens faste eiendom, oppstår svært viktige spørsmål om fordeling av fellesskapets verdier. Hvem skal få? Hvordan skal fellesskapets eiendommer utvikles? Hvordan skal de folkevalgte ha kontroll over pengestrømmene som oppstår? Så langt vi kan se tok teknisk drift med sitt pennestrøk nokså lett på disse spørsmålene.

#### Kommunen må ta vare på fellesskapets verdier

Uavhengig av eierforholdene på Wiesebanen og andre steder kan kommunen som planmyndighet bestemme hvordan arealene utnyttes. Uavhengig av eierforholdene gjør dagens arealformål - friområde - at ingen har byggerett på Wiesebanen. Hvis administrasjon og politikere stiller seg bak FTKs innspill og gjør om arealformålet, vil det det derimot bli vesentlig vanskeligere å si nei til videre utbygging. Bydalen vel ber derfor om at arealformålet på Wiesebanen ikke endres.

Vennlig hilsen, Bydalen vel

v/Petter Espedal Hohmann  
leder i Bydalen vel

phohmann@gmail.com  
92256232

v/John Jones  
velets utbyggings- og trafikkomité  
john@jones.no  
92012345