

Bydalen vel  
v/ Petter Espedal Hohmann  
[phohmann@gmail.com](mailto:phohmann@gmail.com)

[hs@hsarealplan.no](mailto:hs@hsarealplan.no)

Bydalen, 04.06.18

## Høringsuttalelse - detaljregulering for Lisleby allé (planID 01061174)

Vi viser til kunngjøring av varsel og notat om KU-plikt på kommunens nettsider og høringsfrist den 05.06.2018. Under følger Bydalen vels innspill til planarbeidet. Vi mener at reguleringsplanen ikke bør vedtas. Årsakene til det kan kort oppsummeres slik:

- De ubebygde, åpne arealene er viktige for byens borgere. Planområdet er del av et område som brukes til trening, hundelufting, rekreasjon og barns lek. I en tid da byen rundt om fortettes, er det viktig å beholde slike områder som kan nås uten bruk av bil. Man bør derfor utnytte arealer som er bebygd fra før mer intensivt i stedet for å forbruke ubebygd grunn.
- Arealene er viktige for naturmangfoldet. Planområdet er del av et område som består av tett skog, bekk, dam og en åpen åsrygg. Det er gode sjanser for at det finnes verdifulle arter i området, men omfanget er dårlig kartlagt. Føre-var-prinsippet og reglene om vurdering av samlet belastning på økosystemer tilsier at planforslaget ikke vedtas.

I fortsettelsen utdyper vi disse to kulepunktene.

### De ubebygde, åpne arealene er viktige for byens borgere

Det aktuelle området, som omfatter Bingedammen, Kiæråsen og Mørkedalen, er for mange det eneste skog/naturområdet som ligger rett utenfor stuedøren. Alternativene i Marka, på Østsiden og Kråkerøy er alle så langt unna at man bruker bil for å komme seg dit. Folk som bor i området rundt bruker området til trening, hundelufting, turer og barns lek. Lokale barnehager og skoler legger sine skogsturer til området, og har satt opp en enkel gapahuk nede i dalen nordøst for planområdet. Selv om området er lite, så er det stort nok til at man får opplevelsen av å være ute i naturen.

Det beste for oss som bor i området ville være om de ubebygde områdene forblir urørt. Dette vil også være det beste for de som i fremtiden skal bo og vokse opp i fortetningsområder i nærheten av skogen, f.eks. på Grønli og det gamle sykehuset på Cicignon. Derfor bør Fredrikstad ta vare på den ressursen ubebygde, sentrumsnære arealer representerer. Man bør heller fortette på grunn som er bebygd fra før.

I følge varslingsbrevet dekker planområdet cirka 20,9 daa, hvorav 12 daa skal bebygges. Planområdet er i ytterkanten av skogen, men byggingen vil få virkninger ut over planområdet.

For å få bedre utsikt mot vest og syd og mer lys til nybyggene, vil det raskt kunne oppstå et ønske om å fjerne trær ut over arealene som bebygges. Erfaringsmessig vil dette ønsket være sterkt hos utbygger som skal selge boliger og hos fremtidige beboere som vil ha lys og luft rundt seg. Vi legger til at navnet Mørkedalen ikke er tilfeldig. Hugst/skjøtsel som følge av slike incentiver vil raskt gjøre at større deler av skogen vil føles mer som randsonen av et boligfelt enn som urørt natur. Områdets verdi som friluftsområde kan komme til å synke tilsvarende.

Mesteparten av planområdet er avsatt til byggeområde i gjeldende kommuneplan, og følgelig i tråd med bystyrets overordnede prioriteringer for arealdisponeringen anno 2011. Disse prioriteringene ser for øvrig delvis ut til å være etterlevninger av planene for utbygging i og rundt det gamle steinbruddet i Kiæråsen som ble utarbeidet omkring 1990, men som aldri har blitt realisert.

For tiden rulleres kommuneplanen. Fortettingsstrategien som utarbeides i den forbindelse, går ut på at det i årene som kommer vil skje store fortettinger på sentrale punkter i byen. Planområdet ved Mørkedalen/Lisleby allé ligger utenfor området man i fortettingsstrategien anser som egnet for fortetting, blant annet fordi det ligger i for lang gangavstand fra sentrum. I kartet som følger fortettingsstrategien er planområdet ikke gitt farge som indikerer at det er egnet for fortetting. På grunn av befolkningsveksten og den økte utnyttelsen av de bebygde områdene, vil behovet for bevaring av ubebygde arealer øke i årene som kommer. Det er derfor et åpent spørsmål om prioriteringene som ligger bak eksisterende byggeområder i Mørkedalen og området rundt vil stå seg i ny kommuneplan. Velforeningen er klar over at ny kommuneplan ikke utformes i den aktuelle reguleringsprosessen, men nevner at de overordnede argumentene for arealdisponeringen tilsier at planområdet og skogen for øvrig gjøres om til LNFR-område i ny kommuneplan. Det fremstår uansett som lite klokt å bebygge disse områdene nå.

#### Arealene er viktige for naturmangfoldet

Så langt vi kan se er planområdet og skogen rundt i liten grad kartlagt med tanke på hvilke arter som finnes der, osv. Det er viktig å huske at mangelen på registreringer i naturbasen, artsdatabanken o.l. ikke nødvendigvis betyr at det ikke finnes vernede arter på stedet.

I høringsuttalelsen fra Elin Økstad er det stilt spørsmål ved om reguleringsplanen utløser KU-plikt. Velforeningen legger til at behovet for KU kan endre seg hvis det fremkommer ny kunnskap underveis i planarbeidet, og minner om at kommunen må forvisse seg om at oppdatert kunnskap legges til grunn for en eventuell sluttbehandling av planforslaget, jf konsekvensutredningsforskriften § 28.

Uavhengig av om planforslaget utløser KU-plikt eller ikke, understreker velforeningen at naturmangfoldlovens regler for saksbehandlingen kommer til anvendelse. Vi viser særlig til § 8 om at kunnskapsgrunnlaget om konsekvensene for naturmangfoldet må være godt nok. Vi viser også til føre-var-prinsippet i § 9 som gir veiledning til beslutningstagerne i tilfeller der kunnskapsgrunnlaget er usikkert. Vi viser også til § 10 om samlet belastning, som medfører at man i vurderingen skal se hen til den samlede belastningen et økosystem vil bli utsatt for. (I byggesaker i strandsonen er dette prinsippet kjent som bit-for-bit nedbygging, og innebærer at man ser hen til de negative konsekvensene som i sum følger av mange, adskilte, små tiltak.) Man må derfor se hen til hvilken samlet belastning skogen i Mørkedalen vil bli utsatt for i årene som kommer, og vurdere konsekvensen av det konkrete planforslaget i lys av dette.

Velforeningen er av den oppfatning at kunnskapen om arter, etc. i og rundt planområdet er for dårlig, og at man på grunn av føre-var-prinsippet ikke bør vedta planforslaget. Bestemmelsen om samlet belastning taler for samme resultat.

Vh  
Bydalen vel  
v/ Petter Espedal Hohmann

Kopi:

Gruppeledere i politiske partier i Fredrikstad

Leder av planutvalget, Rune Fredriksen

Barnetalsperson i Fredrikstad kommune, Marianne Becker

Saksbehandler i reguleringsavdelingen, Fredrikstad kommune, Ole Bernt Kvisgård

Elin Økstad

Cicignon LSU v/Tina Bergstrøm

Redd skogen i Fredrikstad v/Stig Torp