

Fra: Hellstrøm Anna Karin[akhe@fredrikstad.kommune.no]

Sendt: 03.06.2020 10.00.36

Til: Nygård Jon-Ivar[join@fredrikstad.kommune.no]

Kopi: Meinert Bente[benmei@fredrikstad.kommune.no];Ottesen Atle[atot@fredrikstad.kommune.no];Grønvold Nina Tangnæs[nitagr@fredrikstad.kommune.no];Eggen Espen[espegg@fredrikstad.kommune.no];Bøgseth Gunhild[gunbog@fredrikstad.kommune.no];Auganes Anna[aaug@fredrikstad.kommune.no];

Tittel: SV: Spørsmål til arealplanen.

Hei!

Jeg skulle evt. komme tilbake med noe etter å ha drøftet det med Anna Auganes, som er meget dyktig i plan- og bygningsrett. Her kommer min tilbakemelding.

Jeg velger først å skrive noe mer også, og det er ikke avklart med mine overordnede. Jeg er klar over at jeg beveger meg ut i noe som jeg kanskje ikke bør gjøre, men jeg velger å gjøre det likevel. Mine overordnede er meget dyktige ledere, som gang på gang forholder seg ryddig og støtter oss fagfolk. Nå synes jeg det har gått for langt i å sverte de. Derfor velger jeg å fortelle min versjon om bakgrunnen for at det i arealplanen foreslås endret formål fra næring til boliger ved Fredrikstad Marineservice. Viser til vedlagt brev stilt til Bystyret.

Etter å ha sett flere vanskelige saker om transformasjon på Regulerings- og byggesaksavdelingen var det et behov for tydelig å ta stilling til transformasjon i arealplanen. Mange næringsområder langs elva i Fredrikstad har, liksom i byer over hele verdenen, stått overfor et ønske om transformasjon til boligområder. Det var behov for overordnede vurderinger i arealplanen langs hele elva. Det er slik en overordnet plan som arealplanen bør fungere – man gjør vurderinger for byen i helhet, ikke vurderinger tomt for tomt.

Det var altså jeg, som den gangen hadde ansvar for utarbeidelse av plankart og bestemmelser til arealplanen, som tok initiativet til en vurdering av evt. endring av planformålet. Dette området og alle andre områder ble drøftet med Espen Eggen, som den gangen var rådgiver på virksomhet Næring. Premissene for de valgene som ble tatt for den her tomten, og andre tomter, er gjengitt i vedlegget «Transformasjon langs elva» til den politiske saken. Se vedlegg til den her e-posten. Til forskjell fra en del andre endringer, var det ikke grunneier eller en potensiell utbygger som kom med forslag til endring av formål for en tomt, men et helhetlig grep for transformasjon.

Jeg la også merke til at de aller fleste av innspillene Solid Eiendom kom med til arealplanen ikke ble tatt til følge. Derfor så jeg det som positivt at en utbygger som Solid Eiendom valgte å bruke sin oppmerksomhet til å erverve grunn i et område som var foreslått til transformasjon, heller enn å fortsette arbeide for enkelttomtene sine som falt utenom de store helhetlige grepene for byutvikling. Jeg vil å også gjøre oppmerksom på at det i den her perioden ikke var kontakt mellom Solid Eiendom og kommunens planleggere.

Hvilke muligheter har man nå?

Som Anna Auganes sier til FB er dispensasjon ikke en mulig vei å gå. Det er en ny plan og nye vurderinger, som det ikke ligger til rette for å kunne dispensere fra. Dessuten er det, som det også er nå, et generelt plankrav. Det er altså ikke mulig å bygge i næringsområdet uten at det først utarbeides en reguleringsplan. Det er ikke kurant å innvilge dispensasjon fra plankravet for å etablere ny næringsbebyggelse. Viser her til dispensasjonssaken for Sleipner som et eksempel. En reguleringsplan vil kunne by på utfordringer også for næring. Ved utbygging vil det være naturlig å planlegge for tettere og kanskje høyere næringsbebyggelse enn hva som er der i dag. Man må i en planprosess bl.a. sikre god standard på veiadkomst, noe som krever bredere kjørebane for adkomst til næringsbebyggelse enn for boligbebyggelse. Utfordringer, men kanskje noe som kan løses.

Velger man å endre formål kan et vedtak være at «Område B46 og B47 endres til formål næringsbebyggelse. Planen sendes på ny høring.» Av hensyn til behov for buffer mellom boliger og næring bør ikke området deles i mindre områder med forskjellige formål. Det er svært viktig at et slikt vedtak begrunnes vel. Særlig viktig er begrunnelsen for hvorfor man velger andre premisser enn hva som er gjengitt i notatet «Transformasjon langs elva». Statlige planretningslinjer for differensiert strandsonerforvaltning sier noe om at næringsområder skal ivaretas spesielt i strandsonen, men disse planretningslinjene gjelder bare for områder utenfor tettstedet.

Advokat Helge Skaaraas foreslår flere mulige løsninger i vedlagt brev til bystyret.

Skaaraas mener endringen kan gjøres ved at man vedtar resten av planen og lar området ligge som et «hvitt område». Anna Auganes og jeg stiller oss svært tvilende til det. Det grepet brukes, motvillig, for de områdene der innsigelser ikke er løst og skal til mekling. Til og med i en slik situasjon prøver man å unngå den løsningen. Det gjøres også bare for områder der problemstillingen er tydelig avgrenset til et geografisk område.

Slik er det ikke med transformasjon langs elva. Der er tomtene og den planfaglige konklusjonen en del av en større helhetlig vurdering om transformasjon for alle arealer langs elva. Det er vanskelig å se at et enkelt område kan tas ut av planvedtaket uten at det får konsekvenser som ny høring, også av planen som helhet. Området henger sammen med en større helhet, et overordnet grep for transformasjon, og kan derfor ikke isoleres til en problemstilling som bare gjelder tomtene der.

Det gjøres også oppmerksom på at «hvite områder» er heller ikke en løsning i forbindelse med andre problemstillinger, da både større sammenhenger og omfanget av områder som unntas vil vesentlig endre innholdet i planen.

Vennlig hilsen

Anna Hellstrøm

Fra: Nygård Jon-Ivar <join@fredrikstad.kommune.no>

Sendt: Lørdag 30. mai 2020 10:58

Til: Hellstrøm Anna Karin <akhe@fredrikstad.kommune.no>

Kopi: Meinert Bente <benmei@fredrikstad.kommune.no>; Ottesen Atle <atot@fredrikstad.kommune.no>; Grønvold Nina Tangnæs <nitagr@fredrikstad.kommune.no>; Eggen Espen <espegg@fredrikstad.kommune.no>; Bøgseth Gunhild <gunbog@fredrikstad.kommune.no>

Emne: Re: Spørsmål til arealplanen.

Hei, Anna.

Takk for gode tilbakemeldinger. Det med felles plankrav/regulering er forstått. Konsekvensene av endring i planen nå tror jeg også er forstått. Det som henger er om det går an på et eller annet vis å sørge for at driver ikke møter veggen hvis han vil sette opp f. eks et nytt lagerbygg. Jeg skjønner at dette ikke er rett fram, men vi leter etter løsninger som får planen til å lande mykt.

Vi forstår også at det er et dilemma, når det legges opp til transformasjon til boliger over tid, at vi nå leter etter virkemidler for å forhindre det på en tomt innenfor området. (Politikk er ikke alltid rasjonelt og konsistent. Her har grunneier ved hjelp av støttespillere klart å skape akkurat så mye tvil og usikkerhet at det spiller inn i noen partier dessverre). Fint at du undersøker noen muligheter med bygg- og reg.

God pinse ☺.

mvh.

Jon-Ivar

Med vennlig hilsen

Jon-Ivar Nygård (Ap)
Ordfører

Fredrikstad kommune

Mob.: [957 97 770](tel:95797770)

Jobb: [69 30 62 90](tel:69306290)

E-post:

ordforer@fredrikstad.kommune.no

join@fredrikstad.kommune.no

Facebook: www.facebook.com/jonivarnygaard

Twitter: www.twitter.com/joinnyg

www.fredrikstad.kommune.no

30. mai 2020 kl. 08:25 skrev Hellstrøm Anna Karin <akhe@fredrikstad.kommune.no>:

God morgen!

Man kan tenke seg et scenario der arealplanen blir vedtatt slik den ser ut nå. Det er et felles plankrav for flere tomter enn Fredrikstad Marineservice. Det er også en veletablert praksis at grunneiere innenfor en reguleringsplan må være enige om at transformasjon/utbygging skal skje før man kan utarbeide reguleringsplan. Å endre den praksisen vil antakelig være en politisk avgjørelse i planutvalget.

Vi kan altså se for oss at det er en grunneier som ønsker transformasjon til boliger og en annen grunneier innenfor samme planområde som ønsker å fortsette å drive næring. Det betyr at i møte med reguleringsavdelingen vil de bli sendt tilbake med beskjeden om å vente med regulering til alle er enige om transformasjon. Presser parten som ønsker utbygging på, kan det bli en sak for planutvalget å avgjøre om det reguleringsarbeidet kan starte.

Det er lite sannsynlig at Fredrikstad Marineservice ønsker utbygging. Det er altså de i praksis som bestemmer NÅR det blir transformasjon, uansett hva den andre parten sier. I hvert fall til planutvalget evt. sier noe annet. Så kan den bebyggelsen og den driften man har i dag fortsette i den her arealplanperioden og så tar man en ny vurdering i forbindelse med neste rullering av arealplanen.

Det er avtalt et møte mellom utbygger og reguleringsavdelingen i slutten av juni. Vi regner med at den viktigste beskjeden i det møtet er at utbyggerne innenfor området må være enige for at reguleringsarbeid skal kunne starte.

Jeg vil også be dere i de politiske vurderingene om å sette usikkerheten og fremdriften en ny høring betyr opp mot de reguleringsprosessene som allerede pågår og som er avhengige av vedtatt ny arealplan. Det gjelder f.eks. Arena Fredrikstad, Dokka Sør, Bjølstad, Cewex-kvartalet, Trosvikstranda, Cicignon Park og Veum Park. Alle disse får en forsinkelse.

Jeg har evt. ytterligere en idé til hvordan området Gressvikfloa kan løses, men det må drøftes med regulering og byggesak først. Kommer tilbake til det på tirsdag om det viser seg å være en brukbar idé. Nå pinsehelg!

Vennlig hilsen

Anna Hellstrøm

Fra: Nygård Jon-Ivar <join@fredrikstad.kommune.no>

Sendt: fredag 29. mai 2020 18:42

Til: Meinert Bente <benmei@fredrikstad.kommune.no>

Kopi: Ottesen Atle <atot@fredrikstad.kommune.no>; Grønvold Nina Tangnæs <nitagr@fredrikstad.kommune.no>; Eggen Espen <espegg@fredrikstad.kommune.no>; Bøgseth Gunhild <gunbog@fredrikstad.kommune.no>; Hellstrøm Anna Karin <akhe@fredrikstad.kommune.no>
Emne: Re: Spørsmål til arealplanen.

Veldig bra. Dette er til god hjelp. Vi sliter litt med området til Marineservice. Er det ingen ting vi kan gjøre som skaper større trygghet for eier? (Jeg frykter at det kan kræsje ved at det oppstår et flertall for å skifte farge på kartet på tross av at det betyr ny høring).

I en av mediesakene uttaler Anna A. at det ikke er automatikk i at eier kan utvikle sin næringsdrift når nytt formål er framtid bolig.

<https://www.f-b.no/bygningssjefen-om-endring-fra-naring-til-bolig-for-ragnar-karlsen-storresjans-for-konflikt-med-reglene/s/5-59-1861607>

Mvh.
Jon-Ivar

29. mai 2020 kl. 15:17 skrev Meinert Bente <benmei@fredrikstad.kommune.no>:

Hei, her kommer svar på spørsmålene dine Atle. GOD PINSE!

Hilsen Bente

Fra: Hellstrøm Anna Karin <akhe@fredrikstad.kommune.no>
Sendt: fredag 29. mai 2020 15:08
Til: Meinert Bente <benmei@fredrikstad.kommune.no>
Kopi: Eggen Espen <espegg@fredrikstad.kommune.no>
Emne: SV: Spørsmål til arealplanen.

Hei!

Sender det her direkte til deg etter avtale med Espen.

Se vedlegg med svar, punkt for punkt.

Vennlig hilsen

Anna Hellstrøm

Fra: Eggen Espen <espegg@fredrikstad.kommune.no>
Sendt: fredag 29. mai 2020 10:51
Til: Hellstrøm Anna Karin <akhe@fredrikstad.kommune.no>
Emne: VS: Spørsmål til arealplanen.

Se under

Vennlig hilsen
Espen Eggen

Plan og samfunns utviklingssjef, virksomhetsleder BSU
Miljø- og byutviklingsetaten - Bærekraftig samfunnsutvikling
Fredrikstad kommune
Mob: +4790766001
Tel: +4769305601
E-post: espegg@fredrikstad.kommune.no

[<image001.png>](#)

[<image003.png>](#)

[<image005.png>](#)

[<image007.png>](#)

Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse. Både inngående og utgående e-post blir vurdert for ev. offentlig journalføring i kommunens sak-arkivsystem.

Denne e-posten (inkludert vedlegg) er kun beregnet for mottakerne. Hvis du har mottatt denne e-posten ved en feil, vennligst gi oss beskjed omgående via e-post eller telefon og slett denne meldingen fra systemet.

Fra: Ottesen Atle <atot@fredrikstad.kommune.no>

Sendt: fredag 29. mai 2020 10:32

Til: Meinert Bente <benmei@fredrikstad.kommune.no>

Kopi: Grønvold Nina Tangnæs <nitagr@fredrikstad.kommune.no>; Eggen Espen <espegg@fredrikstad.kommune.no>; Nygård Jon-Ivar <join@fredrikstad.kommune.no>; Ottesen Atle <atot@fredrikstad.kommune.no>

Emne: Spørsmål til arealplanen.

Hei

Oversender noen spørsmål til arealplanen fra flertallspartiene. Ber om en rask tilbakemelding på disse

Mvh

Atle

<Spørsmål til arealplanen_29.05.20.docx>

