

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Dok.ref.:

Fredrikstad, 1. april 2019

Uttalelse til revisjon av kommuneplanens arealdel

Fredrikstad kommune har vedtatt å legge kommuneplanens arealdel ut til høring med høringsfrist 01.04.19.

OBOS vil berømme kommunen for en plan som tydeliggjør hvor og hvordan fremtidig utbygging og fortetting skal skje i Fredrikstad. Dette gir økt forutsigbarhet og trygghet for utbyggerne.

Vi vil særskilt påpeke innføring av maksimumsgrense for parkeringsdekning, samt strengere krav til sykkelparkering, som positivt i den nye planen. Dette er nødvendige grep for å oppnå målet om nullvekst i biltrafikken

OBOS har følgende merknader knyttet til kapitlene:

1. 15.2 g Høyder

Det bør ikke legges inn høydebegrensning på konstruksjoner for tekniske anlegg, så som jethetter og avkast. Nødvendig høyde for disse reguleres av tekniske forhold. Eksempelvis bør avkast ha betydelig økt høyde dersom det anlegges takterrasse. Dette for å unngå generende lukt.

2. 21.1 Krav til areal

OBOS mener at Fredrikstad kommune legger opp til for strenge MUA-krav, både i og utenfor byområdet. Den nye planen foreslår krav til henholdsvis 50 kvm og 80 kvm uteareal per boenhet. Eksempelvis ville vårt prosjekt ved Begbyåsen ikke vært realiserbart med de foreslåtte kravene til MUA.

Vi mener også at det kan være klokt å knytte MUA-kravene til m² BRA i stedet for antall enheter. På den måten kan antall leiligheter og størrelse på dem tilpasses det enkelte utbyggingsområde. Slik bestemmelsene er formulert i foreliggende forslaget, kan vi risikere uheldige føringer og spekulasjon i leilighetsmiks i prosjektene.

OBOS anbefaler at MUA-kravene for de tre kategoriene innenfor byområdegrensen knyttes til «per 100 m² BRA bolig» i stedet for «per boenhet». Bestemmelsene blir således mer robuste og fleksible ift. varierte leilighetsstørrelser.

3. 21.9 Frikjøp av offentlig uteoppholdsareal

Planen legger til rette for utbyggingsavtaler med mulighet for frikjøp av del av utearealer som er offentlige. Dette mener vi er et godt grep for å oppnå god utnyttelse i byområdet.

Imidlertid mener vi at for å skape en forutsigbarhet knyttet til utbyggingskostnader, bør prinsippene for utregning av økonomiske bidrag komme tydeligere frem i planen.

4. 24.2 Parkeringsplasser for bil

OBOS anbefaler at rekkehus og eneboliger får samme parkeringsnorm. Slik forslaget er nå framstår maks p-norm per rekkehus (1,2) for lav.

Andel parkering for bevegelsehemmede på 20% er svært høy. OBOS anbefaler at andelen reduseres til 10% (0,1). 5% benyttes vanligvis i det totale antallet p-plasser i prosjekter.

5. 25.2 Krav til utforming

OBOS mener at 10% tilrettelagte parkeringsplasser for lastesykler er for mye, og anbefaler at kravet reduseres til 5%. Plassene er svært plasskrevende og fordyrende. Hver plass koster i praksis ca. 100.000 kr, da man ved plassering i kjeller trenger et areal tilsvarende en p-plass for bil per 2,5 lastesykkel.

OBOS har følgende generelle merknader:

1. Transformasjon av områder med eksisterende boligbebyggelse

Planen gir en god beskrivelse av ønskede transformasjonsområder som tidligere ikke er avsatt til boligformål, og det er bra. Imidlertid savner vi en tydelig definisjon av områder avsatt til boligformål i dag, men med potensiale for bedre utnyttelse innenfor byområdet.

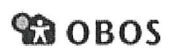
2. Utydelig definisjon av planens områder

Vi oppfatter grensene mellom areal avsatt til sentrumsformål, sentrumsområde og byområde som noe uklart. Vi savner at det skal være enkelt å lese grensene i plankartet, uten å måtte hente frem egne temakart.

Planen fokuserer på fortetting med kvalitet. Ved å innføre målsetting om at 60% av all boligutvikling i kommunen skal skje innenfor byområdet, er rammer og verktøy for å skape gode byrom og sikre bokvalitet vesentlig å få på plass i den nye arealdelen.

OBOS med sine mange by- og boligutviklingsprosjekter sitter på en kunnskapsbank og erfaringstall som gjerne deles og diskuteres, for eksempel gjennom en workshop/idémyldring.

Med vennlig hilsen



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Daniel K. Siraj".

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Signe Olsen-Nauen".

Signe Olsen-Nauen
Prosjektsjef OBOS Nye hjem AS