



Saksnr.: 2015/10479
Dokumentnr.: 387
Løpenr.: 135604/2022
Klassering: Marnet Marine Park
Saksbehandler: Maria Henriksen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.05.2022	44/22
Bystyret	16.06.2022	67/22

Forslag til detaljregulering for Marnet Marine Park Nasjonal arealplanID 3004 1128 – Onsøy Forslagsstiller: Marnet Marine Park AS

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslaget til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplanID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 17.08.21 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 17.03.22.

Fredrikstad, 09.05.2022

Planutvalgets behandling 19.05.2022:

Ida Irene Julsen (MDG) ønsket å få vurdert sin habilitet. Hennes foreldre har hytte i området og er medlemmer i veilaget og hytteforeningen.

Representanten fratrådte under habilitetsvurderingen.

Bygnings- og reguleringssjef Anna Auganes redegjorde for kommunedirektørens vurdering.

Et enstemmig planutvalg erklærte henne habil i saken.

Ingen vara under habilitetsvurderingen.

Votering:

Utvalgsleders innstilling ble vedtatt med 9 stemmer (Ap 4, H 2, Frp 2, MDG 1) mot 2 stemmer (Sp 1, R 1).

Planutvalgets innstilling 19.05.2022:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslaget til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplanID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 17.08.21 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 17.03.22.

Bystyrets behandling 16.06.2022:

52 av 53 stemmeberettigede tilstede.

Votering:

Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 49 stemmer (Ap 18, H 8, FrP 7, MDG 4, R 3, Pp 2, SV 2, KrF 2, Bym 2, V 1) mot 3 stemmer (Sp).

Bystyrets vedtak 16.06.2022:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslaget til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplanID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 17.08.21 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 17.03.22.

Fredrikstad, 21.06.2022

Rett utskrift

Yvonne Meidell
Møtesekretær

Utskrift til: Maria Henriksen, saksbehandler kultur, miljø og byutvikling
Kopi til: Ole-Henrik Holøs Pettersen, direktør kultur, miljø og byutvikling

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

Kommunedirektørens kommentar

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslaget til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplanID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 17.08.21 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 17.03.22.

Sammendrag

Rambøll AS har på vegne av Marnet Marine Park AS utarbeidet forslag til detaljregulering for eiendom som tidligere tilhørte Fjeldskilen Marina.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidet småbåthavn med bølgebryter, egnet næringsvirksomhet og 48 fritidsleiligheter. Planarbeidet ble kunngjort og varslet igangsatt i juni 2015.

Området som foreslås regulert er i hovedsak avsatt til næringsformål, eksisterende og framtidig småbåthavn, og friområde i *Kystsonenplan for Fredrikstad kommune 2011–2023*, samt i *Kommuneplanens arealdel 2020–2032*.

Forslagstiller mener området er uegnet for industri i framtiden, og ønsker å videreutvikle eksisterende virksomhet med småbåthavn og serviceanlegg, samtidig som det etableres fritidsboliger der næringsbygg ligger i dag. Kommunedirektøren vurderer en formålsendring fra industri til fritidsbolig kombinert med noe stedstilpasset næringsvirksomhet som en hensiktsmessig omdisponering av arealet.

Med endring fra industri til fritidsbebyggelse er det nødvendig å utvikle Marnet på en måte som sikrer allmennhetens interesser i 100-metersbeltet. Etter kommunedirektørens vurdering sikrer planforslaget allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen blant annet gjennom bestemmelser som forhindrer private uteplasser ut mot vannet. Det sikres også opparbeidelse av stier som binder sammen planområdet og tilgrensende friområder. Etter kommunedirektørens vurdering bidrar dette totalt sett til en bedre tilgjengelighet til, og opparbeiding av strandsonen enn det som er tilfellet i dagens situasjon.

Marnet Marine Park har adkomst via Marnetveien. Det er utarbeidet en trafikkanalyse, hvis beregninger og konklusjoner sier at Marnetveien kan tåle en trafikk fra 48 ferieleiligheter, i tillegg til båthavn og annen trafikk.

I innspill ved varsel om oppstart, høring og offentlig ettersyn, begrenset høring og nytt høring og offentlig ettersyn var økt trafikkmengde et av hovedtemaene. Naboer er spesielt bekymret for at veien ikke tåler den økte trafikken, og at utbyggingen vil gå ut over trafikksikkerheten for myke trafikanter som ferdes i Marnetveien. Det ble også fremmet synspunkter på blant annet høyder, utforming og kulturminnevern. Det er gjort omfattende revisjoner i etterkant av høring og offentlig ettersyn i 2019, som kommunedirektøren stiller seg positiv til. Planforslaget som det nå foreligger, anses å i tilstrekkelig grad etterfølge de innspill som er kommet i sammenheng med høringsperiodene.

Det foreligger ingen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart, datert 25.04.18, sist revidert 17.08.21
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 26.04.12, sist revidert 17.03.22
- 4 Planbeskrivelse datert 24.10.17, sist revidert 17.03.22
- 5 Følgerevidert plan, datert 17.08.21
- 6 Endringer i plandokumenter etter høring og offentlig ettersyn 2019
- 7 Trafikkanalyse, datert 15.09.17, sist revidert 08.11.21
- 8 Kulturminnerapport datert 04.11.19
- 9 Særutskrift bystyresak 321 - Forslag til detaljregulering for Marnet Marine Park - nasjonal arealplanID 3004 1128
- 10 Særutskrift bystyresak 7621 - Presisering av vedtakspunkt i bystyrets behandling den 11.02.2021, sak 321
- 11 Sammenstilling av innspill til nytt høring og offentlig ettersyn

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter se arkivsak 2015/10479

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for utvidet småbåthavn med bølgebryter, egnet næringsvirksomhet og fritidsleiligheter på eiendommen som tidligere tilhørte Fjeldskilen Marina.

Planforslaget legger opp til at allmenheten skal kunne benytte deler av området til friluftsliv og rekreasjon.

Forslagsstiller disponerer selv hovedeiendommene. I tillegg inngår flere andre eiendommer helt eller delvis i planområdet. Det er kun planlagt tiltak på de eiendommene som forslagsstiller selv disponerer.

Planforslaget er vurdert å ikke være konsekvensutredningspliktig.

Forslagsstiller: Marnet Marinepark AS.

Plankonsulent: Rambøll AS, avdeling Plan og arkitektur i Fredrikstad.

Sakshistorikk

- Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort 03.06.2015.
- Planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 05.02.2019 – 01.04.2019. Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslaget. Innsigelsene ble senere trukket.
- Som følge av endringene etter høring og offentlig ettersyn ble det reviderte planforslaget sendt på begrenset høring til berørte parter i brev datert 15.07.2020.
- Planforslag for Marnet Marine Park ble fremmet for sluttbehandling i bystyret den 11.02.2021 (saksnummer 3/21). I bystyrets behandling av planen ble det vedtatt at planforslaget returneres til forslagsstiller, med følgende vedtak:

«Fredrikstad kommune ønsker ikke å gjennomføre en omfattende utbygging av Marnet i en situasjon med uløste konflikter omkring veirett, og en sterk lokal motstand mot prosjektet. Forslag til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplan ID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 22.09.20 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 22.10.20, sluttbehandles ikke i sin nåværende form. Planforslaget returneres til forslagsstiller for innarbeiding av følgende endringer:

- 1. Reduksjon i omfanget ved cirka 40% reduksjon i antall ferieleiligheter, cirka 40 % reduksjon i antall parkeringsplasser samt cirka 40% reduksjon i antallet nye båtplasser.*
- 2. Angivelse av maksimal byggehøyde inkludert parkeringshus på bakkeplan som hensyntar områdets opprinnelige kvaliteter og ikke fremstår ruvende i terrenget.*
- 3. Veirett gjennom Marnetveien må avklares før planen godkjennes. Det legges særlig vekt på betydningen av jordskiftedommen fra 2003 og jordskifteoverrettsdommen fra 2004 for Marnetveien.»*

Særutskrift fra behandlingen er vedlagt saken.

- Vedtakspunkt 3 har vært behandlet i egen sak til planutvalget og bystyret (PS sak 66/21, BS sak 76/21). Det ble fattet følgende vedtak:

«Alternativ 1: Veirett er tilstrekkelig avklart og oppfylder kravene som stilles i plan- og bygningsloven.» Særutskrift fra behandlingen er vedlagt saken.

- Med bakgrunn i vedtaket gjorde forslagsstiller en revisjon av plandokumentene. Det reviderte planforslaget ble vedtatt utlagt til ny høring og offentlig ettersyn i planutvalget den 16.12.2021 (utvalgssak 121/21).

Overordnet planstatus

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)

- I fylkesplanen er hele området vist som LNF-område.

Kystsoneplan for Fredrikstad kommune 2011–2023 (kommunedelplan)

- Planområdet er i hovedsak avsatt til næringsformål, eksisterende og framtidig småbåthavn, bruk og vern av sjø og vassdrag, og friområde. Planforslaget innebærer et avvik fra formålet i kystsoneplanen, da næringsformålet erstattes med konsentrert fritidsbebyggelse og kombinert bebyggelse- og anleggsformål, og småbåthavnen er gitt en utforming som avviker noe fra kystsoneplanen i nord-øst av hensyn til landskapstilpasning. Planforslaget er i tråd med arealene avsatt til friområde i kystsoneplanen.

- Utvidelse av båthavna i *Fjeldskilen SB408, fra 23 til 47daa* i retning nordover er konsekvensutredet slik:
«*Planområdet er i hovedsak avsatt til næringsvirksomhet (på land) og småbåthavn (i sjø) med mulighet for en vesentlig utvidelse (i sjøen). Friområdet og formålet Landbruk, Natur, Friluftsliv, (LNFR) vil videreføres som Friluftsområde i ny reguleringsplan. Planlagt tiltak vil ikke skje på bekostning av ferdsel, friluftsliv, landskap og natur. Ny bebyggelse på land vil i hovedsak være på allerede utbygde grunn og erstatte eksisterende bebyggelse.*»

Kommuneplanens arealdel 2020–2032

- Planområdet er i likhet med i Kystsoneplanen i hovedsak avsatt til næringsformål, eksisterende og framtidig småbåthavn og friområde.
- Det er tillagt bestemmelser som presiserer rammer for ny fritidsbebyggelse når det gjelder blant annet høyder, utnyttelsesgrad og terrenginngrep, samt et generelt byggeforbud for nye fritidsboliger innenfor 100-metersbeltet. Det er dessuten lagt inn bestemmelser som stiller krav til opparbeidelse av sykkelparkeringsplasser.
- Utgangspunktet har vært at forslag for Marnet Marine Park behandles etter Kystsoneplanen, med henvisning til overgangsbestemmelse §1.3 i kommuneplanens arealdel 2020–2032. Det har i ettertid vist seg at bestemmelsen i kommuneplanens arealdel ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven. Kommunen står likevel fritt til å behandle intensjonen bak bestemmelsen som en retningslinje, og behandle reguleringsplanen etter den kommuneplan som var gjeldende ved første utleggelse til høring og offentlig ettersyn. Avvikene fra ny kommuneplan er likevel synliggjort og vurdert.

Reguleringsplaner

- Gjeldende reguleringsplan (planID 305) Øienkilen II, vedtatt 26.01.1990.
 - Regulert til industri, boliger og hytter, Marnetveien og friområde i strandkanten. 'Buffersone', 'verneskog' og 'isolasjonsbelte' er regulert mellom hytter/boliger, og industriområdet med småbåthavnen.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

- Retningslinjene utdyper plan- og bygningsloven, der byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og å unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Retningslinjene deler kysten inn i 3 soner. Det er strengest føringer der det er størst press på arealene, mens det i mindre sentrale strøk er større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planer. Planområdet ligger innenfor sone 1. Ytterligere differensiering kan gjøres i kommuneplanens arealdel. Utbygging bør konsentreres til allerede utbygde områder, slik at øvrig kystsone skjermes.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet ligger ved Øyenkilen syd for Gressvik. Avstanden til Fredrikstad sentrum er ca. 12 kilometer. Planområdet utgjør en liten vik (Marnetviken) og en odde (Marnet) ved Glommas vestre utløp (Vesterelva), og er samtidig en del av den større bukta Fjeldskilen som strekker seg mot nordvest. Grunnen er granittfjell, og det er sparsomt med vegetasjon.

Fra starten av 1900-tallet ble det drevet sagbruk og trelasthandel her. I senere tid overtok produksjon av ferdighus-elementer. Det har den siste tiden vært etablert næringsvirksomhet i form av småbåthavn, bensinutsalg, servering og utleieleiligheter innenfor planområdet. Det er også etablert bolig- og fritidsbebyggelse i området rundt og på Marnet. Småbåthavnen på Marnet ligger i dag på to eiendommer, med forskjellige eiere og drivere.

I forbindelse med industrivirksomheten er det tidligere utsprengt og planert i deler av området. Det er planert over fyllinger mot nord og øst, delvis utenfor opprinnelig strandlinje. En skjæring skiller industriflaten mot fjell og toppen av holmen i sørøst. Herfra og vestover på fjellet ligger det fritidsboliger. Et friområde strekker seg langs sjøen fra Øyenkilen til industriområdet, mellom hytter som ligger tilbaketrukket fra vannkanten. Som del av Marnet Marine Park er det oppført et nytt bygg i nord, som erstatter tidligere kiosk, med serveringstilbud og utleieleiligheter. Drivstoffanlegg er også flyttet hit og ligger på en flytende installasjon.

Fra sagbruksanlegget «Fjeldkilen brug» i Marnetvika står det igjen to industribygninger etter sagbruks- og teglverksperioden i Nedre Glomma. Det er en karakteristisk saltaksbygning, med nær kvadratisk grunnflate, ytterst nord på odden, og et mindre teglbygg litt lenger inn i vika. Sagbruksbygningene er ikke vernet i gjeldende reguleringsplan, *Øienkilen II*, der de ligger innenfor industriformål.

Friområde – allmenn ferdsel

Forbindelsen mellom Øyenkilen og Marnet, mellom hytter og strandkanten, var ifølge forslagsstiller tidligere lite attraktivt for turgåere som følge av industrivirksomhet på Marnet. Med opphør av industrien kan området åpnes for turgåere og allmenn ferdsel.

Adkomstvei

Området har adkomst via Marnetveien. Denne er i gjeldende reguleringsplan *Øienkilen II* regulert til offentlig vei i 7 m bredde, inklusive veiskuldre og grøfter. Veien er aldri bygget ut etter planen. Marnetveien er i dag ca. 4 meter bred, med varierende bredde på sidearealene. Det er anlagt to nye møteplasser. Det daglige ansvar for veien tilhører Marnetveien veiforening.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er ca. 66,9 dekar stort, fordelt på en rekke ulike formål. Planen åpner for inntil 48 ferieleiligheter, 1500 m² BRA næring og totalt 148 båtplasser (76 nye båtplasser).

Bebyggelsen planlegges med en tett-lav bebyggelsesstruktur. Forslagstiller opplyser om at bebyggelsens konsept er en assosiasjon til de gamle arbeider- og industrisamfunnene med relativt små volum tett sammen. Bebyggelsen skal gjenspeile arbeiderboligenes tradisjonelle utforming med bratt takvinkel, tre som fasademateriale og volumoppbygging som består av sammensatte volumer. Det stilles krav til variasjoner og oppbrudd langs fasadene som skal bidra til å gi et variert og dempet uttrykk av den totale bebyggelsen. For et av områdene (FK2) planlegges det å legge bebyggelsen over parkeringskjeller. Det er lagt inn høydebestemmelser til parkeringskjelleren slik at den skal tilsvare høyden på terrenget, og således bygges inn i, eller opp mot, terrenget.

Plankart og bestemmelser er utarbeidet i henhold til anbefalingene i kulturminnefaglig rapport. Dette gjelder bevaring av maskinhuset, gjenoppføring av tørkehuset, bevaring av svaberg med forankringsjern og gjenbruk av granittfundamenter. I tillegg er skytestilling og løpegraver fra 2. verdenskrig registrert og sikret bevart.

Det planlegges tilrettelagt for noe næring innenfor planområdet. De ulike næringsrelaterte formålene skal være tilpasset det lokale behovet og være stedstypiske. Bestemmelsene begrenser dette til i hovedsak maritime virksomheter. Innenfor planområdet (K4) er det etablert tre fritidsboliger, samt en restaurant.

Planforslaget rommer områder for tur og rekreasjon i LF1-3. Det er innenfor planområdet avsatt grøntområder til friluftsmål på ca. 20 500 m² i tråd med LNF-formål i

Kystsonenplanen. Innenfor det tidligere industriområdet er det dessuten avsatt ca. 3 000 m² til parkformål.

Det er planlagt en utvidelse av småbåthavnen (SM). Eksisterende bryggeanlegg består av 72 plasser. Anlegget planlegges utvidet til totalt 148 båtplasser. Av disse 148 plassene er det forutsatt at maksimalt 95 plasser skal være for eksterne leietakere.

Marnetveien er en del av planområdet, men planlegges ikke utvidet. Plankartet viser imidlertid to strekninger med breddeutvidelser for møteplasser. Dette gjelder en strekning langs den sydlige grensen på 62/462 samt i den skarpe svingen. Den førstnevnte ligger på et høybrekk med god sikt i begge retninger. Den andre ligger i en horisontalkurvatur med noe dårlig sikt gjennom kurven. Forslagsstiller opplyser om at veien i dag er opparbeidet med en tilstrekkelig bredde i svingen, og at på den førstnevnte strekningen er veien breddeutvidet med utvidet skjæring mot gnr. 62/462.

Konsekvenser av planforslaget

Deler av eksisterende næringsformål og industri avvikles og erstattes med fritidsboliger. Det tilrettelegges for flere båtplasser, og planområdet gjøres mer tilgjengelig for allmenheten.

Samlet vurderes endringene å føre til større aktivitet i området og noe økt trafikkbelastning på Marnetveien.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Plankonsulent har i risiko- og sårbarhetsanalysen identifisert 13 mulige uønskede hendelser.

For forhold «kulturminne/-miljø» vurderes tiltak å være nødvendig.

For følgende forhold skal tiltak vurderes; «tidevannsflom/stormflo», «havnivåstigning», «radongass», «vindutsatt», «veg, bru, knutepunkt», «forurenset grunn», «fare for akutt forurensing», «forurensing i sjø», «ulykke ved anleggsgjennomføring» og «naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare», «støy og støv fra båter», «ulykke i av/påkjørsler», og «ulykke med gående/syklende»

Uønskede hendelser og avbøtende tiltak er kommentert i planbeskrivelsens kapittel 7: Risiko og sårbarhetsanalyse.

Samråd og medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort 03.06.2015. Det kom inn 18 skriftlige varslingsuttalelser. Innspillene er oppsummert i planbeskrivelsens kapittel 8.1 «Varsel om oppstart av planarbeidet» sammen med forslagsstillers kommentarer.

Planen har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 05.02.2019 – 01.04.2019. Det kom inn 24 skriftlige uttalelser. Innspillene er oppsummert i kapittel 8.2 «Høring og offentlig ettersyn» sammen med forslagsstillers kommentarer.

Revidert planforslag ble sendt på begrenset høring til berørte parter i brev datert 15.07.2020. Frist for uttalelser var 28.08.2020. Det kom inn 13 skriftlige uttalelser. Uttalelsene er oppsummert i kapittel 8.3 «Begrenset høring» i planbeskrivelsen sammen med forslagsstillers kommentarer.

Et ytterligere revidert planforslaget ble vedtatt utlagt til nytt høring og offentlig ettersyn i planutvalget den 16.12.2021 (sak nummer 121/21), med frist for uttalelser den 21.02.2022. Det kom inn 17 skriftlige uttalelser. Uttalelsene er oppsummert i planbeskrivelsens kapittel 8.4 sammen med forslagsstillers kommentarer.

Innkomne uttalelser ved offentlig ettersyn (05.02.19 – 01.04.19) og begrenset høring (15.07.20 – 28.08.20)

Et sammendrag av innspillene fra høringsrunde 1 og 2 med kommunedirektørens vurdering framgikk av saksframlegget til bystyrehandling den 11.02.2021 (bystyresak 3/21). Særutskrift fra behandlingen er vedlagt. Nedenfor følger et forkortet sammendrag av innspillene samt kommunedirektørens kommentar. Uttalelsene er oppsummert i kapittel 8.3 «Begrenset høring» i planbeskrivelsen sammen med forslagsstillers kommentarer.

Allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen og bygging i 100-metersbeltet

Ved første høring og offentlig ettersyn ble det gitt tydelig uttrykk for at planen ikke, i tilfredsstillende grad, ivaretok allmenhetens interesser og allmenn ferdsel langs strandsonen. Etter høring og offentlig ettersyn ble bebyggelsen trukket ut av LNF-området, og det ble gjort en rekke andre grep for å øke allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen. De regionale myndighetene stilte seg ved begrenset høring positive til endringene, og vurderte at allmenhetens interesser var tilfredsstillende ivaretatt. Av innspill fra naboer framgikk det dog en oppfatning om at utbyggingen fremdeles var for omfattende, og at foreslått utbygging i praksis innebar en privatisering av strandsonen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til at forslagsstiller har tatt innspillene til etterretning, og gjort vesentlige endringer i planmaterialet for å forbedre allmenhetens tilgjengelighet til området etter første høring og offentlig ettersyn. Området hvor tiltaket planlegges er i dag bebyggt, og bør derfor anses som en områdetransformasjon framfor en omdisponering av friluft- og LNFR-områder. De ytre delene av planområdet reguleres til friluftsmål, og det vil etableres en kyststi. Med dette vil det være mulig å ferdes langs kystlinjen gjennom hele planområdet, hvilket kommunedirektøren anser å være en forbedring av dagens situasjon.

Trafikkmengde og trafikksikkerhet

Naboer og andre berørte ga både ved høring og offentlig ettersyn og begrenset høring sterkt uttrykk for at gjennomføring av planen vil ha negative konsekvenser knyttet til trafikkmengde, støy, støv og forurensning. Dette var igjen knyttet til planens omfang og Marnetveiens utforming. Det ble stilt spørsmål ved veiens bæreevne, og uttrykt skepsis til tallgrunnlaget til trafikkanalysen som vedlå planforslaget. Naboer anså at trafikkanalysen inneholdt mangler, at den baserte seg på utdaterte trafikk tall, og ikke har tatt høyde for økt trafikkbelastning generert av mer service – som nødvendiggjør transport i sammenheng med varelevering og vedlikehold.

I sitt innspill til høring og offentlig ettersyn skrev Statens vegvesen at trafikkanalysen inneholdt alle de forhold de er opptatt av når det gjelder trafikkavvikling og trafikksikkerhet, der de var spesielt fornøyde med at trafikkanalysen tar for seg det totale trafikkbildet på Marnetveien, og ikke bare trafikken som dette konkrete planforslaget vil generere. Vegvesenet støttet også forslagstillers vurdering at det viktigste tiltaket for trafikksikkerhet er å beholde vegbredden slik den er i dag, og i stedet legge til rette for to møteplasser. Statens vegvesen hadde ingen nye innspill ved begrenset høring.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren har forståelse for naboenes uro over økt trafikkmengde som følge av planlagt tiltak. Adkomstveien er smal og uten separate gang- og sykkelveier. Farten holdes dog nede som følge av veiens stand og bredde, noe som i seg er et trafikksikkerhetstiltak. Trafikkmengden vil likevel øke som følge av tiltaket, noe som vil kunne ha betydning for bomiljøet langs Marnetveien. Trafikkanalysen benytter seg av et maksimalt antall ferieleiligheter og båtplasser i samsvar med planens juridiske betingelser, og kommunedirektøren anser det som positivt at trafikkanalysen tar for seg den totale trafikken i området.

Omfanget av planforslaget har også blitt betydelig redusert i etterkant av bystyrets vedtak 16.12.2021. En reduksjon i antall ferieleiligheter, parkering og båtplasser med ca. 40 prosent vil føre til en redusert trafikkbelastning på Marnetveien i forhold til opprinnelig planforslag.

Utforming av bebyggelse, utnyttelsesgrad, bygningsvolum og høyder

Ved både høring og offentlig ettersyn og begrenset høring var det flere av merknadshaverne som uttrykte at bebyggelsens totale omfang var for stort, og at ny bebyggelse var for høy. Det kom også innspill på at «lagerhuset» skulle oppføres med samme volum som dagens bygning, og i lokal byggeskikk.

I innspill til begrenset høring var det flere av naboene som stiller seg positive til at omfanget av foreslåtte bebyggelse er redusert, men naboene mener at forslaget fremdeles er for omfattende. Det pekes blant annet på at samtlige nye bygg vil bli for høye i forhold til eksisterende bygninger og terreng. Det påpekes også i innspill at område K5 bør holdes helt fri for bebyggelse.

Naboer anser at utbyggingen vil forringe landskapet sett både fra land og sjøen i denne delen av Fredrikstad, og at spesielt forslaget om fire rekker med boenheter plassert oppå to nye parkeringshus vil endre landskapet på Marnet fullstendig. Andre naboer uttaler seg positivt til at parkering er lagt til parkeringskjellere.

Det blir uttalt at den planlagte utbyggingen står i sterk kontrast til områdets lange historie med spredt småhusbebyggelse og lokalt rettet industri- og handelsvirksomhet.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren vurderer høydene som tilpasset til eksisterende bebyggelse og landskap. Kommunedirektøren anser at dagens utgangspunkt med forfalne næringsbygg taler for en oppgradering av planområdet. En utbygging med kombinasjon av ferieleiligheter og næring anses å kunne ha mer positive kvaliteter når det gjelder estetisk utforming enn det et rent næringsområde ofte får.

Kommunedirektøren forstår dog naboenes uro, da foreslått utbygging introduserer en ny typologi til området. Kommunedirektøren anser at forslagsstiller har gjort grep for å tilpasse typologien til beliggenheten, og anser at det er positive kvaliteter ved en tett-lav bebyggelse.

Det er i etterkant av denne høringen foretatt en betydelig reduksjon i antall ferieleiligheter, samt en reduksjon i høyde og utnyttelse. Utover dette er også bebyggelsen innenfor K5 tatt ut av planen, i tråd med innspill fra naboer. Kommunedirektøren vurderer innspill som ivaretatt, ved at grepene som er gjort i stor grad reduserer den foreslåtte bebyggelsens påvirkning på omgivelsene.

Båthavn og molo

Det ble gitt innsigelse fra regionale myndigheter til manglede redegjøring for etablering av steinmolo. Merknadshavere mente at konsekvensene for blant annet vannkvaliteten i området måtte undersøkes.

Ved høring og offentlig ettersyn kom det innspill på at antallet båtplasser var høyt, og at denne utviklingen vil medføre støy fra båttrafikk og forurensing. Det kom også innspill på andre forhold ved båthavnen, slik som at planen burde legge opp til en rampe for å kunne redde båter som er i ferd med å synke. Det ble også fremmet ønske om anlegg for opptak, lagring og vedlikehold av båter.

Noen av de samme problemstillingene ble tatt opp av naboer. Ved begrenset høring kom det innspill om at en flytende molo virket mindre uheldig enn en steinmolo, men at tiltaket virket privatiserende.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren anser endringene som ble gjort i etterkant av høring og offentlig ettersyn som positive, og at forholdet rundt etablering av molo i stor grad er løst. Støy fra båttrafikk er synliggjort i ROS-analyse. Tiltaket anses ikke å være privatiserende, slik reguleringsplanen nå er utformet.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Merknadshavere argumenterte i innspill til høring og offentlig ettersyn og begrenset høring for at det burde vært gjennomført en konsekvensutredning. Fylkesmannen signaliserte ved høring og offentlig ettersyn at dersom forslagsstiller gikk videre med steinmoloen ville dette gi grunnlag for at planen måtte konsekvensutredes.

Også ved begrenset høring anførte naboer at det ble ansett at planforslaget burde vært konsekvensutredet.

Kommunedirektørens vurdering

Vedlegg II i konsekvensutredningsforskriften beskriver planer som skal vurderes nærmere. Av §8 framgår det at tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes dersom de kan få *vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. Hva som anses som vesentlige virkninger framgår av §10. Etter kommunedirektørens vurdering faller ikke tiltaket for Marnet Marine Park inn under disse kriteriene.

For øvrig anser kommunedirektøren at konsekvensene av det foreslåtte tiltaket er godt belyst og vurdert i planprosessen. Planforslaget for Marnet Marine Park har vært gjenstand for omfattende vurdering av berørte parter, regionale myndigheter og kommunale virksomheter. Spørsmålet om konsekvensutredning har således også være grundig vurdert i prosessen. De samme forholdene er påpekt i nytt høring og offentlig ettersyn, og svares ut av kommunedirektøren lengre ned i saksutredningen.

Annet

Det gitt innspill på blant annet plantekniske forhold. Dette er ikke gjengitt her, men er sammenfattet og svart ut av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren støtter endringene og vurderingene som er gjort av forslagsstiller.

Innkomne uttalelser ved ny høring og offentlig ettersyn (16.12.2021 – 21.02.2022)

Det reviderte planforslaget ble vedtatt utlagt til nytt høring og offentlig ettersyn i planutvalget den 16.12.2021 (utvalgssak 121/21). Det kom inn 17 skriftlige uttalelser til ny høring og offentlig ettersyn. Sammendrag av innspillene, samt plankonsulentens og kommunedirektørens kommentarer til uttalelsene følger under. Innspillene fra ny høring og offentlig ettersyn er også vedlagt saken i sin helhet. Det vises for øvrig til plankonsulentens sammendrag med forslagsstillers kommentarer i planbeskrivelsens kapittel 8.4.

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at det ikke er vanlig praksis å vedlegge uttalelsene i sin helhet, men grunnet innspillenes omfang vurderes det som hensiktsmessig at innspill med vedlegg vedlegges. For innspill fra tidligere høringer, se arkivsak 2015/10479.

Følgende statlige og regionale myndigheter hadde ingen merknader til planforslaget, og er derfor ikke inkludert i sammendraget: Statsforvalteren i Oslo og Viken, Bane NOR, Direktoratet for Mineralforvaltning, Fiskeridirektoratet, Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE).

Fredrikstad aktivitetsråd

Fredrikstad aktivitetsråd påpeker at inaktivitet er en økende utfordring i alle aldersgrupper. En økning i den fysiske aktiviteten er et av de tiltakene som vil ha størst positiv effekt på

folkehelsen. 74 prosent av de som er fysisk aktive driver på egen hånd (uorganisert). Disse trenger også anlegg, aktiviteter og arrangement. Det må skapes gode byrom med møteplasser som gir økt utfoldelse, aktivitet og sosialt fellesskap.

Forslagsstillers kommentar:

I planen er det lagt stor vekt på å skape gode uterom, møteplasser, sammenheng i grønnstruktur og områder for ulike aktiviteter. Strukturen er lagt i planen. Detaljer i utformingen vil avklares i påfølgende detaljprosjektering.

Kommunedirektørens kommentar:

Etter kommunedirektørens vurdering er dette ivaretatt. Planen legger opp til å skape nye uterom og møteplasser på et sted hvor det i dag er begrenset med arealer for fysisk aktivitet for allmennheten. Planforslaget bidrar også til en ytterligere tilgjengeliggjøring av strandsonen.

Statens vegvesen (SVV), datert 27.01.2022:

Krav til parkering for båtplasser samsvarer med kommuneplanens bestemmelser. SVV mener ordlyden angående parkering for gjestehavn er uklar, og bør omformuleres for ikke å være i strid med kommuneplanens bestemmelser. SVV ønsker at det i reguleringsbestemmelsene settes krav til plassering og utforming av parkering for forflytningshemmede. SVV påpeker feil henvisning i reguleringsbestemmelsene angående sykkelparkering. De ber også om at det henvises til siste versjon av støyretningslinjen, som er fra 2021.

Forslagsstillers kommentar:

Reguleringsbestemmelsene er endret i tråd med ønsker fra SVV.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er positiv til at bestemmelsene er endret i tråd med innspillet.

Kystverket

Kystverket påpeker i sitt innspill at det er registrert mye båttrafikk i området, og viser til tidligere uttalelse om at det generelt er uheldig å legge til rette for bading og båtplasser tett på hverandre. Å legge til rette for bading fra bølgebryteren vil, etter Kystverkets vurdering, ikke ivareta sikkerheten til de badende, og anbefales ikke.

Forslagsstillers kommentar:

Eksisterende molo vil bli forlenget med en flytende bølgebryter, som vist på kartutsnitt nedenfor. Det vil ikke bli lagt til rette for båtplasser på utsiden av molo/bølgebryter. Fritidsbåter som skal til og fra båthavna vil nødvendigvis måtte kjøre rundt bølgebryteren, som vist med rosa piler nedenfor. Forslagsstiller mener at det vil bli minimal, om i det hele tatt, båttrafikk i området markert med blått omriss nedenfor. Det vil ikke være et naturlig ferdselsområde med båt. Det er heller ikke snakk om store tiltak for å tilrettelegge for bading, men kanskje en badetrapp eller badestige for å gi mulighet for enkel tilkomst til vannet. Det vil også være gunstig å ha en slik mulighet i tilfelle en nødsituasjon.



Kommunedirektørens kommentar:

Etter kommunedirektørens vurdering er dette forholdet tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsplanen. I bestemmelse 11.2 e) står det følgende «Det tillates lagt til rette for bading fra bølgebryteren, men ikke inn mot SM, ved enden på bølgebryteren eller på noen annen måte som kan medføre konflikt mellom bading og båttrafikk.». I 11.2 d) begrenses også muligheten for etablering av fortøyning av båter på utsiden av bølgebryteren, noe som vil kunne redusere potensiell konflikt.

Mattilsynet, datert 17.02.2022:

Mattilsynet påpeker at det av planbeskrivelsen ikke framkommer om drikkevannet kommer fra egen drikkevannskilde eller om anlegget blir tilknyttet offentlig vannforsyning. De kan ikke se at teknisk infrastruktur, som vann og avløp, er tatt inn i bestemmelsene. Mattilsynet mener det må stilles rekkefølgekrav om at bygninger ikke kan settes opp før nødvendig infrastruktur er på plass. Mattilsynet forutsetter at kapasiteten på drikkevann i kommunens hovednett er tilstrekkelig.

Forslagsstillers kommentar:

Vannforsyningsanlegget er tilknyttet offentlig vannforsyning. Denne forsyningen har ikke tilstrekkelig kapasitet til slukkevann. Det vil derfor opprettes egen løsning med slukkevann lokalt. For øvrig mener forslagsstiller at det ikke er nødvendig å ta inn rekkefølgekrav om vannforsyning i bestemmelsene, da dette er ivaretatt i plan- og bygningsloven kap. 27.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektørens er enig i forslagsstillers vurderinger og har ingen øvrige merknader.

Oslofjordens friluftsråd (OF), datert 21.02.2022:

Oslofjordens friluftsråd mener at tidligere innspill på å redusere utbygging i FK3 og sørlige del av FK2 ikke er hensyntatt, og ber om at dette revurderes. Det anbefales også at en fagbiolog undersøker planområdet på sommerhalvåret, ettersom området kan være mangelfullt kartlagt. Oslofjordens friluftsråd påpeker også at det er viktig at det vil bli åpen framkommelighet for allmenheten på bryggeanlegget. For øvrig er Oslofjordens friluftsråd positive til at bestemmelsesområde 3 vil bli tilgjengelig for adkomst og rekreasjon, og mener det er flott og viktig at det etableres en sammenhengende kyststi gjennom planområdet. OF roser forslagsstiller for å ha tatt inn deres forslag om minimum 5 gjestehavnplasser. OF er også positive til tilrettelegging for inn- og utsetting av kajaker. De anbefaler også at det vurderes mulighet for å etablere stativ til kajakklagring.

Forslagsstillers kommentar:

Som det er redegjort for i planbeskrivelsen, er det gjort en rekke tiltak for å sikre allmenn ferdsel og opplevelse av strandlinjen. Sammenlignet med første planforslag, er også FK2 redusert vesentlig mot sør, slik at man nå holder seg innenfor areal avsatt til byggeområde i planverket. Forslagsstiller mener det er svært liten sjanse for å finne viktige arter innenfor byggeområdet. Utbyggingen vil skje innenfor områder som i all hovedsak allerede er berørt av tiltak. Arealene består i hovedsak av bebyggelse, asfalterte/grusede flater, sprengstein og svaberg. Det er nesten ikke vegetasjon innenfor arealene avsatt til bebyggelse. I de sørlige delene av planområdet, som er avsatt til friluftsområde, kan det være noe mer, men her skal det ikke gjøres vesentlige inngrep. Løsninger for håndtering og lagring av kajaker vil bli avklart ved detaljprosjektering av utomhusanlegg.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurderinger og har ingen øvrige merknader.

Viken fylkeskommune, datert 21.02.2022:

Viken fylkeskommune viser til de endringer som er gjort i planen, og mener planforslaget slik det foreligger er et godt grunnlag for en utvikling i området der også området hensyntas. VFK ber om at endringer i kommuneplanen bringes inn i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. VFK mener kommunen må kreve at det stilles krav til lekearealer innenfor disse områdene dersom det finnes eller kommer til å etableres helårsboliger innenfor området, og at dette sikres i bestemmelser og eventuelt plankart.

Planbestemmelsene bør oppdateres med henvisning til gjeldende støyretningslinje, samt riktig tabell. Samferdsel har ingen øvrige merknader.

Kulturarv, bygningsmiljø og landskap sier at deres interesser er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. De mener at duse grønnfarger også bør kunne tillates innenfor planområdet. Siden området inne i kilen i stor grad består av svaberg i dagen, bør det i planforslaget synliggjøres hvor GS1 videreføres innenfor P1. Det bør vurderes om plasseringen av historiske fortøyningsjern bør synliggjøres i plankartet.

VFK mener at bestemmelsene § 5.9 b) bør tydeliggjøres angående krav til parkeringsplasser for gjestehavnplasser eller båtplasser tilknyttet ferieleiligheter. Det bør være entydig at det ikke bør legges til rette for flere parkeringsplasser. Det er positivt at det legges til rette for 5 parkeringsplasser for allmenhetens bruk av friluftsområdet, og at to av disse har ladepunkt. VFK forstår bestemmelsene § 5.9 d) slik at denne parkeringen kan opparbeides i friluftsområdet. De mener at all parkering bør ligge innenfor PP1-3. VFK mener det med fordel kan presiseres at SM er felles privat byggeområde.

Forslagsstillers kommentar:

Muligheten for helårsboliger ble tatt ut av planen før siste høring. De tre eksisterende leilighetene over restauranten er fritidsleiligheter. Det er dermed ikke formelt krav om opparbeidelse av lekearealer. Innenfor arealer avsatt til park vil det likevel bli tilrettelagt for lek og aktiviteter.

Henvising til støyretningslinjen er oppdatert i bestemmelsene.

Bestemmelsene åpner nå for dempede grønnfarger. Når det gjelder GS1, mener forslagsstiller at hensyn til svaberg og fortøyningsjern er tilstrekkelig ivaretatt i plan og bestemmelser. For det første sier bestemmelsene § 9.2 a) at «Svaberg med historiske fortøyningsjern skal bevares. Rester fra nyere tids bebyggelse og tiltak skal fjernes. Det tillates ikke sprenging eller fylling på svaberget.» Det skal også utarbeides en utomhusplan som viser detaljene. I illustrasjonsplanen er det vist en plassering av gangvegforbindelse som ikke kommer i konflikt med svaberget eller fortøyningsjernene.

Bestemmelse § 5.9 b) er tydeliggjort. Det har ikke vært intensjonen å åpne for opparbeidelse av parkeringsplasser i friluftsområdet. I § 5.9 d) er presisert at parkering skal opparbeides innenfor PP1-3. Det er ikke bestemt om SM skal være felles privat område.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstilleres vurderinger, og er positive til de grepene som er gjort for å imøtekomme fylkeskommunens uttalelse.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse og eldrerådet, datert 25.01.2022:

Rådene forutsetter at universell utforming ivaretas i planarbeidet, og at dette også omfatter lekeområdene. Det bes også om at det opprettes tilstrekkelig antall HC-plasser.

Forslagsstillerens kommentar:

Krav til universell utforming er gitt i reguleringsbestemmelsene § 5.5. I bestemmelsene § 5.9 e) er det krav om at minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til forslagstillerens kommentar, innspillet vurderes å være ivaretatt.

Turid Leonora Tønnessen, datert 18.02.2022:

Tønnessen har merknader vedrørende trafikkanalysen. Hun mener den ikke framstår reell for beboerne langs Marnetveien. Hun mener trafikken til tider er betydelig øket og at det er betenkelig at det legges til grunn at det er mange avkjørsler, der noen kan brukes som møteplasser. Ved innkjøringen til Marnetveien brukes innkjørslene til 1, 2, 3 og 5 daglig som møteplass. Her ligger drenering og steinsetting som er utsatt for langt mer belastning enn det er dimensjonert for. Tønnessen er undrende til at Fredrikstad kommune stiller seg bak denne bruken av privat eiendom. I den godkjente reguleringsplanen for området ligger det inne et usikkerhetsmoment for framtidig økt trafikkmengde, ved at betydelige arealer er godkjent for ukjent framtidig bruk til næringsvirksomhet. Tønnessen finner ikke denne bruken omtalt i trafikkanalysen.

Forslagsstillerens kommentar:

De skiltede møteplassene er i utgangspunktet tilstrekkelig for å få en forsvarlig trafikkavvikling. I praksis er det uansett slik at noen av de eksisterende avkjørslene blir benyttet ved møting, selv om det ikke er en forutsetning for trafikkavviklingen.

Sammenlignet med situasjonen de foregående årene, hvor det har vært minimal aktivitet på Marnet, har nok trafikken økt i perioder den siste tiden. Denne mellomfasen med minimal aktivitet er ikke et alternativ. Alternativet til utbygging som vist i planforslaget er å utvikle

næring/industri i henhold til gjeldende reguleringsplan. Dette er omtalt i trafikkanalysen, blant annet i kapittel 3.1.

Som det framgår, har gjeldende reguleringsplan et utbyggingspotensial på ca. 11.270 m² BRA industri. Ulike typer næring vil kunne gi ganske ulik trafikkbelastning. I trafikkanalysen er det benyttet tidligere bruk til hytteproduksjon som sammenligningsgrunnlag. Dette er et svært moderat sammenligningsgrunnlag. I henhold til tidligere håndbok 017, har industri en turproduksjon i variasjonsområdet 2-6 bilturer pr. 100 m² per døgn. Forutsatt 11.270 m² gir dette en turproduksjon i variasjonsområdet 225-676 per døgn. I trafikkanalysen er det angitt et sammenligningsgrunnlag med totalt 60 bilturer til industri (tabell 1). Altså langt mindre enn det som følger av håndboka. Av tabell 2 i trafikkanalysen framgår at hele utbyggingen i henhold til det nye planforslaget, inklusive båtplasser, er beregnet til 398 bilturer pr. døgn. Dette ligger da under 50 % av variasjonsområdet for industri som beskrevet over. I tillegg er det overveiende sannsynlig at utbygging med industri medfører vesentlig mer tungtrafikk enn planforslaget. I sum er det dermed sannsynlig at en utbygging til industri vil medføre større belastning på Marnetveien enn planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

I henhold til Statens vegvesens håndbok N100 skal det «*på 1-feltsveger anlegges møteplasser med om lag 250 m avstand, men aldri lengre fra hverandre enn at det er sikt fra en møteplass til den neste.*» De skilte møteplassene er således innenfor de kravene som stilles. I trafikkanalysen for Marnet Marine Park er også avkjørsler beskrevet, av den grunn at de i praksis benyttes i møtesituasjoner. Det betyr ikke at reguleringsplanen gir juridiske rettigheter til å benytte avkjørsler ved møtesituasjoner. Fredrikstad kommune gir med andre ord ingen føringer for hvorvidt private avkjørsler kan benyttes til møteplasser ved vedtak av reguleringsplanen.

Det er ikke uvanlig at naboer anfører bekymringer knyttet til trafikkøkning i reguleringsplanprosesser, og kommunedirektøren har forståelse for at naboer langs Marnetveien uttrykker uro over nettopp dette forholdet. Kommunedirektøren vurderer dog dette forholdet som godt vurdert og belyst gjennom planprosessen, både av naboer, veiforening, Statens vegvesen, kommunal veimyndighet og gjennom forslagsstillers egne fagutredninger. Det har etter kommunedirektørens vurdering ikke framkommet forhold som tilsier at det er behov for oppgradering av veien, eller som tilsier at eksisterende vei ikke har kapasitet til å håndtere trafikken som genereres av tiltak i reguleringsplanen. For øvrig er kommunedirektøren enig i forslagsstillers vurderinger.

Henning Olin, datert 11.01.2022:

Olin mener at trafikkanalysen er mangelfull i forhold til beskrivelse av gang-/sykkeltrafikk langs Marnetveien og at det ikke er vist at trafikkøkningen er akseptabel i forhold til risiko for myke trafikanter. Olin har lagt inn noen kommentarer direkte i trafikkanalysen. Olin savner mer redegjørelse om hvor mye gang-/sykkeltrafikk som genereres og eventuelt avbøtende tiltak.

Forslagsstillers kommentar:

Det er svært lite statistikk fra denne type utbygginger. Anslag på økning i antall gående og syklende vil dermed være svært usikre. Trafikkanalysen kap. 4.3 sier at «det anbefales at arealer for kjørende og myke trafikanter holdes separert innenfor planområdet. I Marnetveien er dette vanskelig å få til. Derfor bør Marnetveien skiltes med 30 km/timen for å ta hensyn til det smale tverrsnittet samt risikoen for konflikter med myke trafikanter.» Med «innenfor planområdet» menes selve utbyggingsområdet på Marnet. Som vist i fig. 37 foran i planbeskrivelsen, vil det bli et sammenhengende nettverk av gangveger ute på Marnet.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering.

Mia Ebeltoft, datert 21.02.2022:

Ebeltoft mener at planen utløser krav om konsekvensutredning med grunnlag i at det er registrert rødlistede arter (padder og salamandere) i nærområdet. Hun mener også at bystyret 11.02.2021 ikke fikk framlagt seg en objektiv, selvstendig og faglig vurdering fra kommuneadministrasjonen. Hun mener kommunens tidligere behandling er i strid med plan- og bygningsloven og KU-forskriften, og at den bryter med Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Ebeltoft viser til at kommunen skal «kartlegge økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning. Spesielt våtmarker, myrer, elvebredder og skog som kan dempe effektene av klimaendringer er viktige å ivareta i arealplanleggingen.» Ebeltoft viser til at det blir økt ferdsel i området, og mener det er liten tvil om at dette kan få vesentlig virkninger på miljøet og de truede artene i området. Det er ikke avgjørende om artene befinner seg litt utenfor planområdet. Ebeltoft ber om at kommunen gjør en ny, selvstendig vurdering.

Ebeltoft er svært engstelig for at utbyggerne vil forsøke å utnytte verneskogen til sin økonomiske fordel og med det endre premisene for skogen og de truede artene. Ebeltoft gjør oppmerksom på at det er hugget seks store trær i den vestlige delen av verneskogen. Ebeltoft ber om at statsforvalteren benytter muligheten til å regulere skogen.

Forslagsstillers kommentar:

Se planbeskrivelsens kap. 1.4 samt tidligere kommentarer angående KU-plikt. Utbygger har ingen ambisjoner om å utnytte verneskogen. Det er heller ikke utbygger som har hugget de nevnte trærne.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren ønsker å presisere at brevet det vises til ikke ble sendt inn ved høring og offentlig ettersyn eller ved begrenset høring, men ble sendt i forkant av sluttbehandling i bystyret når saken var klargjort fra kommunedirektørens side. Kommunedirektøren så likevel behov for å adressere forholdene som ble tatt opp, og det ble forfattet et notat som tok for seg alle innspillene som ble sendt direkte i forbindelse med sluttbehandling.

Vedlegg II i konsekvensutredningsforskriften beskriver planer som skal vurderes nærmere. Av §8 framgår det at tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes dersom de kan få *vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. Hva som anses som vesentlige virkninger framgår av §10. Etter kommunedirektørens vurdering faller ikke tiltaket for Marnet Marine Park inn under disse kriteriene. Det er vurdert at planlagte tiltak medfører en transformasjon av området, og derfor vil forbedre flere av temaene i kriteriene snarere enn å forringe.

For øvrig anser kommunedirektøren at konsekvensene av det foreslåtte tiltaket er godt belyst og vurdert i planprosessen. Selv om planen ikke er vurdert som KU-pliktig, er konsekvenser og virkninger av planen vurdert i løpet av planprosessen og omtalt i planbeskrivelsen. Vurderingen av KU-plikt ble også oversendt regionale myndigheter til vurdering ved varsel om oppstart, og har vært vurdert i videre planprosess. Regionale myndigheter har myndighet til å stille krav til konsekvensutredning dersom de mener det er nødvendig. Østfold fylkeskommune hadde innsigelse mot «Manglende konsekvensutredning av tett molo ut i avsatt sjøområde, i henhold til §12 i vannforskriften.» ved høring og offentlig ettersyn i 2019. Dette førte til at moloen ble fjernet fra planforslaget og innsigelsen ble trukket. Ingen andre regionale myndigheter har fremmet krav om konsekvensutredning.

Den omtalte dammen befinner seg ca. 150-200 meter fra de nærmeste nye byggeområdene, og ca. 100 meter fra planområdet med unntak av området i øst som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF). Det er riktig at planforslaget vil medføre noe mer aktivitet i området, men etter kommunedirektørens vurdering vil planforslaget i liten grad endre forutsetningene for salamanderens leveområder. I dag består planområdet av steinfyllinger,

asfalterte flater, og industribygninger. Området er avsatt til industri, med et potensiale for økt utnyttelse innenfor gjeldende reguleringsplan.

Merknadshaver peker på at salamanderen kan bevege seg i en radius på rundt 200 meter. I all hovedsak havner ny bebyggelse utenfor en radius på 200 meter. Økt aktivitet på Marnetveien som følge av planlagt utbygging vil etter kommunedirektørens vurdering ikke vesentlig forringe leveområdene til salamanderen. Det planlegges ikke for en utvidelse av veien eller andre inngrep som vil fragmentere artens potensielle bevegelsesområde. De områdene som faller innenfor den nevnte radiusen på motsatt side av Marnetveien er i stor grad opparbeidet i dagens situasjon, eller benyttet til båttopplag.

Vernesekogen som omtales i innspillet berøres ikke av reguleringsplanen, og gjeldende regulering til formål verneskog i reguleringsplan for Øienkilen II vil fremdeles gjelde. Verneskogen er dermed underlagt juridisk vern. Det er ingen øvrige skogsområder som ligger innenfor bebyggelse- og anleggsformål eller samferdselsformål i reguleringsplanen, og kommunedirektøren kan dermed ikke se at det er aktuelt å verne skogarealer som en del av denne reguleringsplanprosessen.

Stian og Minalill Thue-Iversen, datert 20.02.2022:

Thue-Iversen har oppsummert hovedpunktene i en egen punktliste fra a-l. Da uttalelsen er omfattende tas det utgangspunkt i Thue-Iversens egen oppsummering, med noen tillegg. For øvrig vises det til uttalelsen i sin helhet.

Forord: Thue-Iversen mener at kommunedirektøren og politikerne ikke har oppfattet at det har kommet endringer i plandokumentene ut over vedtakspunktene fattet av bystyret. Thue-Iversen mener at reguleringsplanen inneholder flere feil og mangler som er alvorlige og som kan ha sterk betydning for godkjenning av planen. De mener også at forslagsstiller vinkler føringer i overordnet planverk på en kritikkverdig måte.

Kommunedirektørens kommentar:

På generelt grunnlag mener kommunedirektøren at planen er godt gjennomarbeidet og vurdert, og at planen ikke inneholder vesentlige feil og mangler. Det er svært få endringer ut over det som kreves som følge av vedtakspunktene. Det er kun gjort mindre endringer i planbeskrivelse og trafikkanalyse, med formål om å beskrive de endrede forutsetningene. Etter kommunedirektørens vurdering er dette naturlig, og er ikke noe det er behov for å opplyse om i et følgebrev.

Thue-Iversen forts.

Pkt. a. Thue-Iversen mener forslagsstillers bruk av overordnede planer er kritikkverdig. Planbeskrivelsen må i større grad redegjøre for avvik fra overordnede planer, og villedende tekst må revideres og fjernes. Det legges ned påstand at dersom forslagsstillers plan godkjennes, vil det reises usikkerhet rundt forutsigbarheter rundt overordnede planer, ikke bare i deres sak her i Fjeldskilen, men for alle innbyggere i Fredrikstad kommune. Thue-Iversen viser til overgangsbestemmelsen og mener forslagsstiller har gjort en feil.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. a: I planbeskrivelsens kap. 6.1 er det redegjort for virkninger opp mot overordnede planer. Det er tydelig uttrykt at planforslaget ikke er i tråd med kommuneplanen, og det er gitt begrunnelse for hvorfor det ikke er ønskelig å bygge ut til næring. Forslagsstiller ønsker å påpeke at det fortsatt er åpnet for noe næring i det nye planforslaget. Planforslaget kan dermed anses å være delvis i tråd med kommuneplanens formål.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er uenig i at vedtak av planforslaget vil gi uforutsigbarhet for overordnede planer i hele Fredrikstad. Det er fullt mulig å foreslå avvik fra overordnede

planer i en reguleringsplan, og avvik kan også aksepteres dersom det er vurdert å være hensiktsmessig. Gjennom planprosessen har avvik fra overordnede planverk vært synliggjort og vurdert, og en omdisponering er vurdert hensiktsmessig.

Kommunedirektøren mener på et generelt grunnlag at forholdet til overordnet planverk er tilstrekkelig belyst og vurdert i reguleringsplanen. Kommunedirektøren påpeker dessuten at det stilles høyere krav til medvirkning og forankring i en reguleringsplanprosess enn ved rullering av kommuneplanen, og det enkelte området er også grundigere utredet. Av hensyn til forutsigbarhet i pågående planprosesser har kommunen anledning til å behandle planer etter kommuneplanen som gjaldt da planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn første gang. Dette gjelder selv om overgangsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel ble opphevet. Det er i planbeskrivelsen redegjort for avvik både fra kommuneplanens arealdel, og det generelle byggeforbudet i 100-meterssonen.

Thue-Iversen forts.

Pkt. b. Kotehøyden på FF1 er feil i planbeskrivelsen, med den konsekvens at beregninger blir feil. Dette må korrigeres og illustrasjoner må revideres.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. b: Thue-Iversen har rett i at det er feil høyde på eksisterende bebyggelse innenfor FF1. Ved en feil ble det sjekket høyde på bebyggelsen innenfor FF2. Dette beklager vi. Det er altså bebyggelsen innenfor FF2 (eiendom 62/579) som har mønehøyde på kote +14,38. Bebyggelsen på FF1 (62/619) har, ifølge vårt digitale kartgrunnlag, en mønehøyde på kote +12,58. Vi vil påpeke at 3D-modellen genereres automatisk fra kartgrunnlaget. Det som er vist i 3D-modellen stemmer derfor med virkeligheten.

Kommunedirektørens kommentar:

Til pkt. b: Som forslagsstiller informerer om viser illustrasjoner korrekt situasjon, og i saksopplysningene ved forrige behandling var korrekt høyde på FF1 opplyst. Dette er uansett endret i planbeskrivelsen, og kommunedirektøren er positiv til at det er ryddet opp.

Thue-Iversen forts.

Pkt. c. Det må redegjøres for hvorfor kotehøydene i FK1 er blitt endret, siden dette gir ingen faktisk endring i endelig kotehøyde.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. c: Terrenget innenfor FK1 varierer fra ca. kote +6 til +8. Tidligere plan og bestemmelser åpnet opp for p-kjeller innenfor dette området. Den gangen åpnet bestemmelsene for maks. høyde på p-kjeller på kote +7,5. Oppe på p-kjelleren var det åpnet for mønehøyde maks. kote +13. Det betød at all bebyggelse innenfor FK1 kunne bygges med mønehøyde +13. De nye bestemmelsene angis i forhold til naturlig terreng. Det vil si at høyden på bebyggelsen skal ta utgangspunkt i eksisterende terreng. I og med at terrenget faller ca. to meter innenfor delområdet, sikrer den nye bestemmelsen at høyden på bebyggelsen følger terrenget mye bedre enn det gjorde tidligere. På den søndre delen av FK1 vil det fortsatt kunne bygges opp til ca. kote +13, mens det på nordre del må trappes ned med terrenget.

Kommunedirektørens kommentar:

Til pkt. c: Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering. Endringen vil samlet sett føre til en lavere bebyggelse innenfor FK1.

Thue-Iversen forts.

Pkt. d. Kotehøyde på mønehøyde til K3 må nedjusteres til kote +14m.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. d: Som redegjort for i planbeskrivelsen, er det verneinteresser på tørkebygget innenfor K3. I dialog med fylkeskonservator har man kommet fram til at bygget kan tillates revet, men må erstattes av et bygg med tilsvarende størrelse og proporsjoner. Av hensyn til havnivåstigning, springflo osv. må imidlertid gulvet i bygget heves til kote +2,5 (på samme høyde som øvrig bebyggelse). Dette vil i praksis tilsi en heving med 1-1,5 meter. Eksisterende bygg har ifølge kartgrunnlaget en mønehøyde på +14,0. For å ta høyde for hevingen av bygget, er det i planen gitt en maks. mønehøyde på +15,5. Denne løsningen er som nevnt avklart med fylkeskonservator, og er ikke opp til utbygger alene. Det som står i bestemmelsene § 7.6 i) er: «På sjøsiden skal fasaden på bygget trekkes ned, slik at avstand til vannflaten blir omtrent tilsvarende det eksisterende bygget.» Bestemmelsen gjelder altså avstanden fra fasaden (ikke møne eller gesims) til vannflaten, og er tatt inn etter ønske fra fylkeskonservator.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering. Grepene er drøftet med fylkeskonservator og byantikvar, og vurderes som mest hensiktsmessig ut fra antikvariske hensyn.

Thue-Iversen forts.

Pkt. e. Trafikkanalysen må revideres. Analysen er utført på feil datagrunnlag, og videre basert på forslagsstillers synsing. Thue-Iversen har utarbeidet en egen trafikkanalyse som ligger vedlagt innspillet.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. e: I trafikkanalysen er det valgt å legge til grunn «worst case» med tanke på tidspunkt for belastning, og som sammenligningsgrunnlag er det brukt et forsiktig anslag med henvisning til tidligere aktivitet på Marnet. Alternativ utbygging til næring i henhold til vedtatt reguleringsplan vil kunne medføre vesentlig større belastning på Marnetveien. Trafikkanalysen har vært gjenstand for grundig bearbeiding fra fagfolk i Rambøll. Det har ikke kommet innvendinger mot trafikkanalysen fra andre faginstanser i forbindelse med høring av planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Til pkt. e: Kommunedirektøren er ikke enig i mange av de «manglene» som merknadshaver henviser til. Kommunedirektøren påpeker at trafikkanalysen er utarbeidet av fagkyndige, og har vært vurdert av fagkyndige både i kommunen og i Statens vegvesen. Det er vurdert at trafikkanalysen tar for seg beregninger av kapasitet og generert trafikk fra utbyggingen på en hensiktsmessig måte. Det påpekes at dette også gjaldt før planens omfang ble redusert med 40 prosent.

Thue-Iversen forts.

Pkt. f. Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) analysen må revideres. Analysen må gjøres på nytt på grunn av endringer i datagrunnlag. Det pekes blant annet på en trafikkulykke i Marnetveien hvor Thue-Iversens datter var involvert, viktige naturmiljø utenfor planområdet som står omtalt på s. 33 i planbeskrivelsen, samt støy fra båter og forurensning på land.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. f: Omfanget av utbyggingen på Marnet er vesentlig redusert i forhold til tidligere planforslag. Det medfører mindre risiko og sårbarhet. Forslagsstiller ser ikke grunn til å endre ROS-analysen ytterligere.

Kommunedirektørens kommentar:

Til pkt. f: Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering. Forslagsstiller har forholdt seg til tilgjengelig statistikk og informasjon. Ulykken det refereres til er ikke oppført i tilgjengelig statistikk, og det er derfor naturlig at den ikke har vært omtalt tidligere.

Forslagsstiller har omtalt den nevnte ulykken i trafikkanalysen, og i ROS-analysen er ulykker med gående og syklende vurdert og tatt med som en mulig konsekvens. Etter kommunedirektørens vurdering er dermed forholdet tilstrekkelig belyst og vurdert. Det vurderes at planforslaget ikke vil ha konsekvenser for de nevnte naturmiljøene, da planforslaget ikke endrer forutsetningene fra dagens situasjon i tilknytning til verneskogen og dammen som omtales. Kommunedirektøren støtter derfor forslagsstillers vurdering. Forurensning i sjø og på land, samt støy er etter kommunedirektørens vurdering tilstrekkelig vurdert i ROS-analysen.

Thue-Iversen forts.

Pkt. g. Det må legges inn i reguleringsbestemmelser at det skal bygges arealer egnet for næring i takt med utbygging av fritidsboligene. Thue-Iversen påpeker også at forslagsstiller har tatt ut en bestemmelse vedrørende næringsetablering, uten at dette er omtalt i følgebrevet.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. g: Forslagsstiller ser ingen sammenheng mellom utbygging av fritidsboliger kontra næring som skulle tilsi at det er grunn til å ta inn rekkefølgekrav om utbygging av næring i takt med fritidsboligene.

Kommunedirektørens kommentar:

Til pkt. g: Merknadshaver mener at bestemmelse 7.6 b) er tatt ut av bestemmelsene. Dette er sannsynligvis en misforståelse, da bestemmelsen fremdeles er med. Bestemmelsen ligger under 7.6 a). Kommunedirektøren er for øvrig enig med forslagsstillers vurdering.

Thue-Iversen forts.

Pkt. h. Det må redegjøres for hvorvidt forslagsstiller har anledning til å endre sine kommentarer til høringsuttalelser fra tidligere høringer.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. h: Det er anledning til å endre alle plandokumenter inntil de er endelig vedtatt. Planbeskrivelsen, som det henvises til, er heller ikke et juridisk dokument på samme måte som plankart og reguleringsbestemmelser. Så er det opp til planmyndigheten (kommunen) å avgjøre om endringer er så omfattende at planen må sendes ut på ny høring. I dette tilfellet har kommunen vurdert endringene å være så omfattende at planen skulle sendes ut på ny høring. Dermed har alle parter anledning til å se gjennom dokumentene og komme med tilbakemeldinger.

Kommunedirektørens kommentar:

Til pkt. h: Kommunedirektøren mener det er anledning til å endre kommentarer til høringsuttalelser dersom forutsetningene har endret seg i løpet av planprosessen. Det vil etter kommunedirektørens vurdering være unaturlig at kommentarer til uttalelsene henviser til et planforslag som ikke lenger er aktuelt. Ved at kommentarene endres blir det også tydeligere hvilke innspill som er tatt til etterretning i det endelige planforslaget.

Thue-Iversen forts.

Pkt. i. Det må redegjøres for hvorfor de tre helårsleilighetene(?) som allerede er bygget, tilsynelatende ser ut til å være tatt ut av planen, når disse ble bygget med den forutsetning at de skulle være med i ny plan.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. i: Helårsboligene som tidligere lå inne som en mulighet i planforslaget, var leiligheter som lå i tidligere kiosk/restaurant. Dette bygget er nå revet, og mulighet for å reetablere disse helårsboligene ble videreført i planen. Det er bygget tre leiligheter over den nye restauranten. Disse er imidlertid godkjent og solgt som fritidsboliger. I samråd med

kommunen kom forslagsstiller fram til at mulighet for helårsboliger skulle tas ut av planforslaget. Planen omfatter uansett 48 nye leiligheter i tillegg til eksisterende. Dette er nå presisert i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar:

Til pkt. i: Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Thue-Iversen forts.

Pkt. j. Det må redegjøres for hvorvidt en reduksjon i p-plasser og «sambruk» av disse virker privatiserende.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. j: Det er ønskelig å begrense kjøring så mye som mulig. Et virkemiddel er å begrense mulighet for parkering. Dette er bakgrunnen for redusert parkering, i tillegg til at omfanget av utbyggingen er redusert. Redusert parkering var også en del av vedtaket til bystyret. Dette må vurderes opp mot fare for «parkeringskaos». Sambruk av parkering kan være mulig ettersom det for eksempel kan være behov for parkering til ulik tid. Det kan for eksempel være at det største behovet for parkering til båthavn, fritidsleiligheter og friluftsområder sammenfaller med perioder (helger/ferier) da det er mindre behov for parkering til næring. Forslagsstiller er enig i at parkeringsdekningen ikke bør reduseres ytterligere.

Kommunedirektørens kommentar:

Til pkt. j: Bystyret stilte ved sin behandling krav til en reduksjon av parkeringsplasser med ca. 40 %. Forslagsstiller har dermed fulgt opp et vedtak ved å redusere antallet parkeringsplasser.

Thue-Iversen forts.

Pkt. k. Det må redegjøres for hvorfor p-kjeller i FK2 kan bygges utenfor byggegrensene og hvilke konsekvenser dette kan ha.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. k: Reguleringsbestemmelsene åpner for at p-kjeller kan etableres utenfor viste byggegrenser. Det kan for eksempel være mot sør, hvor p-kjelleren ligger under bakken. For øvrig gjelder bestemmelsen for delfelt FK2. Det betyr at p-kjelleren ikke kan strekke seg ut over formåls grensen for FK2. Revidert plan gir dermed en reell begrensning mot øst sammenlignet med tidligere planforslag.

Kommunedirektørens kommentar:

Til pkt. k: Kommunedirektøren er enig med forslagsstillers vurdering om at revidert plan gir en reell begrensning mot øst sammenlignet med tidligere planforslag. Kommunedirektøren har vurdert muligheten for at parkeringskjeller kan etableres utenfor byggegrensene også i syd og nord, og er av den oppfatning at dette ikke vil gi negative konsekvenser. Mot nord er det tillagt bestemmelser som skal sikre et aktivt uttrykk, for eksempel ved å trekke boligbebyggelsen ned utenfor fasaden på parkeringskjelleren. Dette er med på å begrense muligheten for å bygge selve parkeringskjelleren utenfor byggegrensen. Mot syd vil en eventuell parkeringskjeller utenfor byggegrensene være begrenset til å ligge under bakkenivå.

Thue-Iversen forts.

Pkt. l. Det må redegjøres for hvorvidt det er anledning til å regulere annen manns grunn i planområdet del V3.

Forslagsstillers kommentar:

Til pkt. l: På generelt grunnlag er det anledning til å regulere annen manns grunn. Her synes det imidlertid som om Thue-Iversen har misforstått noe. De påpeker at V3 er en privat veg,

og ikke en del av den «offentlige» delen av Marnetveien. Dette arealet er avgrenset med egne formålsgrenser og er gitt eierform «annen eierform» (dvs. privat) i planen. Planen er dermed tydelig på at dette ikke er en del av Marnetveien, men er innlemmet for å regulere i henhold til faktisk bruk og sikre nødvendige frisiktsoner i krysset.

Kommunedirektørens kommentar:

Til pkt. I: Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering, og har ingen ytterligere merknader.

Liv og Per Øivin Thue, datert 14.03.2022:

Thue mener de må kunne gi innspill til hele planen, og ikke bare endringene, ettersom det er innkommet nye opplysninger og momenter etter behandlingen i bystyret.

Thue spør hvor det i lovverket står at det kan bygges ferieleiligheter i 100-metersbeltet for å «forskjønne» et tidligere industriområde, og mener at å bygge en marina med 300 båt plasser og vinterlagring i stedstypiske pene lagerhaller vil skape på langt nær den trafikken i Marnetveien som ferieleiligheter. Thue er bekymret for at det ikke er tilstrekkelig vinterlagring av båter i Fredrikstad.

Thue viser til at tiltak etter Pbl § 1-6 ikke må være i strid med kommuneplanen, og at FK3 og #1 ligger utenfor byggegrensen. De viser også til at det etter arealplanen tillates inntil 30 % bebygd areal.

Thue opplyser om at de har startet med å regulere sine eiendommer på vestsiden av Marnetvika, hvor de har fått tilbakemelding fra kommunen om at det i 100-metersbeltet er et generelt byggeforbud, og at dette blir forskjellsbehandling.

Forslagstillers kommentar:

Det stemmer at en reguleringsplan må forholde seg til overordnede planer. Det er også tydelig i planbeskrivelsen at det er avvik fra kommuneplanen. Når det gjelder henvisningen til Pbl § 1-6, gjelder denne tiltak etter Pbl § 20-1. § 20-1 inngår i byggesaksdelen av Pbl, ikke plandelen, og omhandler sånn sett ikke regulering. Like fullt er utgangspunktet at en reguleringsplan skal forholde seg til overordnede planer.

Når Thue henviser til arealplan med maks. 30 % BYA antas at de mener gjeldende reguleringsplan. Når det nå utarbeides en ny reguleringsplan vil denne gjelde foran den gamle. Grensen på 30 % BYA vil ikke lenger være gjeldende.

Kommunedirektørens kommentar:

En formålsendring fra primært næring til fritidsboliger og noe næring er tatt stilling til i de øvrige planbehandlingene. Vinterlagring av båter vurderes derfor ikke som relevant. Kommunen har tatt stilling til spørsmålet om formålsendring ved å legge planen ut til høring og offentlig ettersyn, samt ved behandling i bystyret. Avviket fra kommuneplanens arealdel og gjeldende regulering er godt belyst og vurdert i planbeskrivelsen og gjennom planprosessen for øvrig.

Det er riktig at det er et generelt byggeforbud i 100-meterssonen. Det kan likevel åpnes for bygging innenfor 100-meterssonen dersom kommunen vurderer det som hensiktsmessig. Kommunedirektøren ønsker å poengtere at planforslaget legger opp til en transformasjon fra industri til fritidsboliger. Det bygges ikke utenfor områder som allerede er bygget ut, asfaltert eller sprengt ut, og transformasjonen gjør området mer tilgjengelig, trygt og attraktivt for allmennheten enn i dagens situasjon. Disse forholdene har gjort at man har vurdert at en utbygging innenfor 100-metersbeltet likevel er hensiktsmessig. Dette er også avklart i tett dialog med regionale planmyndigheter med innsigelsesrett. Kommunedirektøren ønsker ikke

å kommentere enkeltheter ved andre saker, men påpeker at en vurdering av de konkrete forholdene også vil gjøres i forbindelse med merknadshavers detaljreguleringsplan.

Thue forts.

Thue påpeker feil i planbeskrivelsen om at det er tiltakshaver som har oppgradert vann- og avløpsnett i området. Thue presiserer at det er Fjeldskilen VA som har utført oppgraderingen. Thue mener at Marnet Marine Park ikke er tilknyttet godkjent VA-anlegg.

Thue hevder at forslagsstiller ikke kan benytte seg av parkeringsplassene innenfor PP2, da han påberoper seg bruksrett.

Thue påpeker at forslagsstiller har fjernet private innkjørsler som møteplasser i Marnetveien, bortsett fra hos Thue. V3 er en privat innkjørsel. Det er dermed ingen møteplasser på denne strekningen.

Forslagsstillers kommentar:

Marnet Marine Park har skriftlig bekreftelse fra Fjeldskilen VA om at de kan knytte seg på med 80 ferieleiligheter (det antall som lå inne i prosjektet tidligere).

V3 har aldri vært ment som en møteplass. Det er en regulering av eksisterende, privat adkomstveg. Se for øvrig kommentar til Thue-Iversen. Når det gjelder PP2, mener Marnet Marine Park at de har nødvendige rettigheter. Uansett vil formålet parkering være dekkende for framtidig bruk.

Kommunedirektørens kommentar:

Marnet Marine Park opplyser at de har skriftlig dokumentasjon på at de har rett til tilknytning på VA-anlegget. Dette er privatrettslige forhold som ikke vurderes relevante for reguleringsplanen.

Når det gjelder PP2 er også dette er privatrettslige forhold som ikke vurderes som relevante for reguleringsplanen. Kommunedirektøren anser ikke at det er behov for at området tas ut av planen. Området eies av Marnet Marine Park, og formålet parkering vil være dekkende også for eventuelt båttopplag. Kommunedirektøren er for øvrig enig i forslagsstillers kommentar.

Thue forts.

Thue reagerer på omskriving og forkortelse av innspill i planbeskrivelsen, og mener meningen blir omgjort. I tillegg påpekes det at ordlyden til kommentarene til eldre innspill er endret.

Forslagsstillers kommentar:

I en planbeskrivelse må man forkorte uttalelser, ellers blir dokumentet alt for omfattende. Da er det en risiko for at ikke alt blir fanget opp. Derfor henvises det også til uttalelsene i sin helhet.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er korrekt at innspillene forkortes, dette er av hensyn til at det vil være alt for omfattende å ordrett gjengi alle uttalelser til en plan. Kommunedirektøren anser at sammendraget gjengir innspillene på en korrekt måte. Kommunedirektøren mener ellers det er tilstrekkelig at det vises til innspillene i sin helhet. Kommunedirektøren synes det er riktig at kommentarer til eldre innspill er endret for å passe det nå foreliggende planforslaget. Ved at kommentarene endres blir det også tydeligere hvilke innspill som er tatt til etterretning i det endelige planforslaget.

Thue forts:

Thue påpeker andre forhold:

- Mener at restaurantbygget overskrider tillatt BYA på 30 %.
- Påpeker at det er usikre grenser langs veien. Det ble gjennomført oppmåling i høst, men Thue har ikke godtatt denne.
- Mener at det ble gjort ulovlig sprenging av et undervannsskjær i 2014.
- Mener at båter ligger ut i manøvreringsarealet i henhold til jordskiftedom.
- Thue opplyser om at de forsøkte å opprette et veglag på den nederste delen i Marnetveien, noe Marnet Marine Park mener ikke er nødvendig før reguleringsplanen og utbyggingen er ferdig.
- Fritidsboliger skal selges sammen med båt plass. Spør hvordan det i ettertid skal kontrolleres.
- Spør om de tre ferieleilighetene oppe på restauranten er med i de 48 leilighetene. Påpeker at disse leilighetene ikke er godkjent som helårsboliger, men at to av dem likevel brukes som det.

Forslagsstillers kommentar:

Tidligere planforslag åpnet for tre helårsboliger i tillegg til 48 ferieleiligheter. I og med at mulighet for helårsboliger nå er tatt ut av planen, vil det tilsa at de 48 ferieleilighetene kommer i tillegg til de eksisterende. Det er nå presisert i bestemmelsene at det åpnes for 48 nye ferieleiligheter.

Det vil bli mer tungtrafikk i Marnetveien i en anleggsfase. Derfor er det i bestemmelsene stilt krav om plan for anleggsfasen for å gjøre denne mest mulig skånsom. Forslagsstiller vil da gjerne påpeke at dette er en midlertidig situasjon, mens en utbygging med industri i henhold til gjeldende reguleringsplan vil medføre tungtrafikk i en permanent løsning.

Når det gjelder andre påstander om ulovligheter og så videre, er dette forhold som ikke angår reguleringsplanen. Dette må i tilfelle ivaretas i andre prosesser.

Kommunedirektørens kommentar:

Flere av forholdene merknadshaver peker på er svart ut av kommunen ved andre anledninger, og vurderes ikke å være relevante for reguleringsplanen.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Begrepet sosial bærekraft rommer ulike aspekter som påvirker menneskers levekår og livskvalitet. Dette kan være et trygt bosted med gode tjenester i nærmiljøet, utdanningsmuligheter, anstendige arbeidsforhold, sosial tilhørighet og fravær av diskriminering. I dette planarbeidet planlegges det for nye fritidsboliger. Tilgang til en fritidsbolig er et gode som bidrar til økt livskvalitet for de det gjelder.

Planforslaget legger til rette for økt tilgang til området for allmennheten, med opparbeidelse av turstier og andre rekreasjonsmuligheter.

Samtidig vil en utbygging i henhold til planforslaget gi en økt trafikkmengde enn i dagens situasjon, som kan ha noe negativ påvirkning på bomiljøet langs Marnetveien.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

De nye fritidsboligene skal benytte private veier. Utbyggingen forventes ikke å medføre investerings- eller driftskostnader for kommunen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Det er eiendomsskatt på fritidseiendom i Fredrikstad, og flere fritidsboliger kan potensielt gi økte inntekter.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Planområdet omfatter ikke dyrka mark. Det er ikke registrert arter eller naturtyper man bør ta spesielt hensyn til innenfor utbyggingsområdet. Utenfor planområdet er det regulert verneskog, samt en dam hvor det er registret storsalamander. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke vil påvirke storsalamanderens leveområder, da utbyggingen er begrenset til allerede utbygde områder.

Utbyggingen vil medføre noe økt trafikk til området og dermed noe økt utslipp av klimagasser. Denne effekten vurderes imidlertid til å være svært beskjeden.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planforslaget som nå foreligger har, etter kommunedirektørens vurdering, gode forutsetninger for å øke allmenhetens tilgjengelighet til friluftsområde og strandsonen, i et område som tidligere har vært preget av industri med begrensede rekreasjonsmuligheter. Kommunedirektøren anser at planforslaget inneholder mange positive aspekter, spesielt når det gjelder allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen.

Bebyggelse og landskap – antikvariske grep

Marnet ligger eksponert mot sjøen og er synlig fra landsiden over Fjeldskilen. Stedet har både stort potensiale med en attraktiv beliggenhet, men er også sårbart for utbygging. Sagbruksbygningen på tomten er et «landemerke» for sjøfarende. Det gir også et minne om sjøfart, sagbrukstiden og virksomhet som ga grunnlaget for tettstedet.

Det anses derfor som svært positivt at planforslaget legger opp til bevaring av lagerhuset og maskinhuset. Lagerbygget tillates hevet noe for å ta høyde for stormflo. Det er en avveining mellom bevaring av byggets kulturhistoriske uttrykk (som gjøres ved å beholde volumet), og bebyggelsens høyde. Kommunedirektøren anser at det er positivt at volumet, og således byggets totale uttrykk, bevares. Økningen i høyde vil etter kommunedirektørens vurdering kun være en liten faktor i området totale uttrykk.

Det er også positivt at det sikres bevaring av «munkepusbygget» og bestemmelser som sikrer at det tilbakestilles til opprinnelig stand om mulig. Kommunedirektøren anser det dessuten som svært positivt at historiske fortøyningsjern i svabergene innenfor område P1 bevares.

Bebyggelse og landskap – generelt

Planlagt tiltak innebærer en forholdsvis tett og konsentrert bebyggelse. Dette vil representere en arealeffektiv utnyttelse, men vil ikke bidra til redusert transportbehov. Det er positivt at utbyggingen er konsentrert til eksisterende industriområde, og ikke beslaglegger LNF-områder eller andre naturområder. Planforslaget vurderes å kunne gi positive virkninger ved at naturlige svaberg, terreng og skrent innenfor områdene LF1-3, G og P1 bevares. Det opparbeides også nye parkarealer innenfor planområdet, som kan gi området flere grønne kvaliteter enn det har i dagens situasjon.

Nabo i FF1 vil kunne påvirkes noe, ved at bebyggelsen i FK2 og FK1 plasseres nærmere denne naboen enn det tidligere bebyggelse har gjort.

Planens juridisk bindende dokumenter innskrenker planområdets totale utnyttelsesgrad og høyder, dog gir den planlagte bebyggelsen en høy tetthet gitt planområdets plassering og størrelse. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer variasjon i fotavtrykk, takvinkel, møneretning og fargebruk. Dette vil etter planadministrasjonens vurdering kunne tilføre positive kvaliteter til området, og kan potensielt dempe inntrykket av bebyggelsens omfang.

Allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon

Hele planområdet med byggeformål ligger i 100m-beltet langs sjøen. Her skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, i henhold til *plan- og bygningsloven § 1-8* og *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen*. Kvaliteten på friområder, strandsoner og kyststi må derfor gis tilstrekkelig prioritet.

Kommunedirektøren mener, slik det også er påpekt i innspill fra fylkesmyndighetene, at planforslaget må tilføre området verdier for allmennheten, både ferdsels-, oppholds- og bademuligheter ved sjøen, dersom området skal kunne omdisponeres til fritidsleiligheter. Kommunedirektøren anser at planforslaget nå tilfører verdier for allmennheten.

Bestemmelser sikrer at kystlinjen innenfor planområdet ikke kan privatiseres og at allmenn ferdsel opprettholdes, og bedres således fra eksisterende situasjon etter kommunedirektørens vurdering. Sammenhengende gangveier gjennom hele området kobler seg på stier ut i de omliggende friluftsområdene, noe kommunedirektøren anser som positivt.

Rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeidelse av rekreasjonsområder som vil kunne gi merverdi til området.

En tett-lav bebyggelsesstruktur med 48 nye ferieleiligheter gir området en høyere tetthet enn i dagens situasjon. Samtidig kan opparbeidelse av stier og annet offentlig uteoppholdsareal gi planområdet en mer tydelig allmenn tilgjengelighet enn i dagens situasjon. Det er viktig at området likevel ikke føles privat, og kommunedirektøren er derfor positiv til bestemmelser som sikrer at områdene mellom bebyggelsen holdes offentlig tilgjengelig, og at det gis minimalt med rom for opparbeidelse av private uteoppholdsarealer. Etter kommunedirektørens vurdering vil også utadvendte funksjoner kunne bidra til at området føles mer tilgjengelig og offentlig enn det gjør i dag.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert sårbare arter innenfor planområdet. Utenfor planområdet er det regulert vernesskog, samt en dam hvor det er registrert storsalamander. Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i planbeskrivelsen.

Kommuneplanens arealdel 2020–2032

Bestemmelsene i arealdelens §27 som legger rammer for ny fritidsbebyggelse er i stor grad innrettet mot frittliggende fritidsboliger, og passer således ikke inn på denne typen plan. Etablering av en skråning med fall 1:4 og høydeforskjell minimum 0,5 meter for å unngå privatiserende bruk innenfor FK3 avviker fra kommuneplanens bestemmelse §27 j. som sier at terrengendring ikke tillates. Dette er vurdert som en hensiktsmessig terrengendring, da det i større grad vil sikre opplevelsen av allmenn tilgjengelighet til strandsonen. Det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet stammer fra statlige planretningslinjer for strandsonen. Avviket er synliggjort og vurdert gjennom planprosessen, og det er konkludert med at det ligger til rette for et avvik fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet i dette tilfellet.

Det er identifisert et mindre avvik fra bestemmelser i kommuneplanen knyttet til sykkelparkering. Kommuneplanen stiller krav om 30 sykkelparkeringsplasser tilknyttet næringsformålet, men ingen sykkelparkeringsplasser tilknyttet øvrige formål. I reguleringsplanen stilles det krav om minst 34 sykkelparkeringsplasser totalt, men disse er tilknyttet fritidsboligene, friluftsområdet og småbåthavnen, og ikke til næringsformålet. Etter kommunedirektørens vurdering er dette en mer hensiktsmessig fordeling, og avviket vurderes ikke som problematisk.

Når det gjelder arealformål har planforslaget de samme avvikene som er gjeldende for kystsonenplanen. Etter kommunedirektørens vurdering er disse avvikene godt redegjort for og begrunnet i plandokumentene, og planforslaget vurderes samlet sett som en hensiktsmessig omdisponering av arealet.

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Dokument med oversikt over endringer etter høring og offentlig ettersyn (2019) og begrenset høring (2020), samt følgebrev med oversikt over endringer etter behandling i bystyret (2021), ligger vedlagt saken.

Etter nytt høring og offentlig ettersyn (2022) er følgende endringer gjort i reguleringsbestemmelsene:

- § 5.3 og § 5.4: Retningslinje for støy er oppdatert til ny dato.
- § 5.9 b) Det er presisert at det ikke skal settes av parkeringsplasser til gjestehavnplasser eller båtplasser tilknyttet ferieleiligheter i K1-K4 eller FK1-3, etter ønske fra Viken fylkeskommune og Statens vegvesen.
- § 5.9 d) Det er presisert at parkeringsplasser tilknyttet friluftsområdet og andre offentlig tilgjengelige arealer skal plasseres innenfor PP1-3, etter ønske fra Viken fylkeskommune.
- § 5.9 e) Det er tillagt en bestemmelse om at parkeringsplasser for forflyttingshemmede skal: «lokaliseres nær målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. Plassene skal være minst 4,5 x 6 m og ha fast dekke. Plassene skal være oppmerket og skiltet.» Dette etter ønske fra Statens vegvesen.
- § 5.13 Det er åpnet for at det kan tillates dempede grønnfarger, etter ønske fra Viken fylkeskommune.
- § 5.19 Det er presisert at det tillates inntil 48 nye ferieleiligheter innenfor planområdet.

Det er ut over dette gjort mindre justeringer/korrektur av tekst i planbeskrivelsen.

Konklusjon

Planforslaget har med dette vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering, og innkomne faglige råd og merknader er hensyntatt på en rekke punkter.

Det foreligger ingen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.