

Referat regionalt planforum 110202 - Fredrikstad - Marnet Marine park - detaljregulering

Saksnr: 2020/69018 - 22

Dato: 25.02.2020

Referent Inger Berit Kolseth

Til stede Fredrikstad kommune: Ivar Grønli, Edvard Duvsete
Rambøll: Hege Saxebøl Moum, Anne Fodnes
Utbygger: Kennet Haraldsen, Fredrik Dahle Olsen, Jack Oksrød
Regionalt planforum:
- Fylkesmannen i Oslo og Viken: Bjørn Murvold
- Viken fylkeskommune: Kulturarv: Tryggve Csisar, Kommunale planer: Per Kierulf, Amalie Hilde, Diana Jervel Hansen, Kari Ottestad, Ellen Arntzen, Inger Kolseth

Ikke til stede

Sendt til FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGNINGS- OG REGULERINGS-AVDELINGEN

Kopi til Kopi til: RAMBØLL NORGE AS AVD FREDRIKSTAD, FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN AVD MOSS, STATENS VEGVESEN

Velkommen og presentasjon av deltakerne.

Bakgrunn for møtet:

Ønsker å drøfte nytt utkast i forhold til innsigelsene fra Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken.

Innsigelser, jf. presentasjonen:

- Planforslaget er ikke i samsvar med kommunens kystzoneplan, hvor området er avsatt til næringsformål.
- Det er tatt for lite hensyn til allmennhetens interesser i plassering og omfang av fritidsleiligheter i områdene FK2-3.
- Utbygging av fritidsbebyggelse i friområde innenfor 100-metersbeltet
- Manglende konsekvensutredning av tett molo ut i avsatt sjøområde
- Manglende marinarkeologiske registreringer

Planen ble lagt fram i regionalt planmøte i Østfold 19.06.2019 i etterkant av innsigelsene ved offentlig ettersyn. Prosjektets størrelse og omfang tok ikke tilstrekkelig hensyn til allmenheten, og var i strid med overordnede planer med utbygging både i sjøområder og LNF- områder.

Lysbilder ble oversendt deltakerne i forkant av møtet, og konsulent presenterte et revidert utkast. Kun lysbilder med forenklet plankart ble presentert, ikke reviderte bestemmelser. Revidert forslag er utarbeidet av plankonsulent i samarbeid med kommunen, men planarbeidet er i følge kommunen ikke helt i mål.

Nytt utkast er bearbeidet for å komme innsigelser i møte, og de ønsker tilbakemelding på prinsippene.

Endringer i prosjektet:

- Endret til «tett- lav», med større variasjon i høyder for å oppnå mer kystkarakter.

- All ny fylling ut i sjøen er tatt ut, nå kun justeringer.
- Gangvei og utbygging i kilen er tatt ut.
- Det er foreslått felles torg/møteplass (Torg P3) inne mellom bebyggelsen.
- Det etableres felles uteareal der det er sprengt inn i LNF- området, LF2, der det tidligere var foreslått leiligheter.
- Bilveien inne på området har samme bredde som Marnetveien har inn til området.
- Parkeringskjeller med småhusmiljø bygd over, vist med tykk linje. Veiareal er redusert.
- Noe parkering ved restauranten og i carporter til eksisterende boliger.
 - o Viktig for restaurant å trekke publikum til området.
- For å imøtekomme fylkesmannens innsigelse er område FK2 og FK 3 redusert og parkareal langs sjøen er bredere.
- FK2 er redusert og er ikke lenger i område for LNF- område/regulert friområde.
- Grøntarealer, park og friluft er økt.
- Tiltak i sjø er tatt ut, blant annet er gangvei fjernet fra utsiden av bebyggelsen og lagerhuset mot kilen.
- Bebyggelsen størrelse og høyde er redusert.
- Tørkehusets volum opprettholdes, men huset må heves til kote 2,5 pga. flom/flo fare.
- Antall enheter er ca. den samme som opprinnelig planforslag (80 enheter), men størrelsen på hver enkelt fritidsbolig er redusert.
- Den tette steinmolo erstattes med flytende bølgebryter/flytebrygge.
- Eksisterende steinmolo må øke høyde med 0,5- 1 meter (på grunn av flo/flom).

Hensikten med planen er å transformere området fra næring til fritidsboliger, men også restaurantdrift og båtrelatert salg i eksisterende ny bebyggelse, samt legge til rette for allmenheten. Utbygger ser for seg båtrelatert næring også inne i kilen.

Nytt materiale siden offentlig ettersyn

Kulturminner i sjøen- Viken fylkeskommune

Mariarkeologisk undersøkelse ble gjennomført mai 2019, og det er ingen funn utover en båt som ikke er vernet. Innsigelse angående manglende mariarkeologisk undersøkelse er dermed løst, men må formelt trekkes.

Rapport og utredning kulturminner fra Fabrica

- Maskinhuset, (munkepusbygget) er ønskelig å bevare, foreslått som spesialområde bevaring med bestemmelser.
- Lagerhuset ved sjøen har høy kulturhistorisk verdi, men er utfordrende å bevare. Det er foretatt mange endringer. Rapporten anbefaler nytt bygg med samme volum, men at kledningen trekkes lenger ned, tilsvarende i dag.
- Beholde granittfundamenter. De foreslås bevart for å møte sjø og land på samme måte som i dag og opprettholde det samme møtet mellom bebyggelse og sjøen.
- Gamle fortøyninger/ forankringsjern i svaberget i kilen foreslås bevart (parkarealet utvides for å bevare disse.)

Kommunen/utbygger har fått uttalelse fra Byantikvaren som er tilfreds med arbeidet og konklusjonen i rapporten. Skriftlig innspill til rapporten fra Viken fylkeskommune, Avdeling for kulturarv, Seksjon bygningsmiljø og landskap legges ved referatet siden de ikke kunne stille i regionalt planforum. Vurderinger i rapporten må videreføres i reguleringsplanen, både i plankart og bestemmelser. Når planforslaget med bestemmelser foreligger, er det mulig å vurdere om det er tatt tilstrekkelig hensyn i forhold til kulturminnene i området.

Illustrasjoner viser fullt maskinhus, men ikke all bebyggelsen er vurdert som bevaringsverdig, kun den eldste delen lengst fra sjøen.

Skytestillinger/løpegraver skal ikke berøres og er ikke i konflikt med utbyggingen, men de bør måles inn og sikres med hensynssone - bevaring av kulturminner. Det foreslås bestemmelser om at de ikke kan fylles igjen. Avdeling for kulturarv/seksjon for arkeologi i Viken fylkeskommune kan tilby å måle inn skyttergravene, men da må kartfil og forslag til bestemmelser oversendes. Det foreligger ikke innsigelse til formål og skyttergravene.

Kommentarer og spørsmål

Størrelsen og omfanget på prosjektet må vurderes spesielt i forhold til virkning for allmenheten og kulturmiljøene.

Forholdet til kystzoneplanen og ny kommuneplan:

- Næringsformål er videreført fra kystzoneplanen til ny kommuneplanen som er under utarbeidelse. Planforslaget foreslår mer sammensatt bruk, også boliger, og det er ikke endret i kommuneplanen. Kommunen redegjør for at Marnet ikke er diskutert og justert i kommuneplanarbeidet, mye på grunn av manglende ressurser.
- I kommuneplanarbeidet er det bedt om gjennomgang av næringsområder som skal omdisponeres til boliger, og regionalt planmøte etterspør vurderingene.
- Utbygger fikk beskjed i 2014 (da planarbeidet startet) om at kommuneplanarbeidet var langt unna, men formålsendring burde vært en del av prosessen i kommuneplanarbeidet i ettertid.

Innsigelser:

Innsigelsene er utformet noe ulikt, ved at Fylkesmannen i større grad vektla allmenhetens tilgjengelighet ikke bare knyttet til formålsgrenser i LNF /regulert friområde. Innsigelser skal formelt trekkes hos Fylkesmannen for Oslo og Viken samt Viken fylkeskommune i tråd med rutiner. Marinarkeologisk undersøkelse er gjennomført, men innsigelsen må formelt trekkes.

Tiltak i og langs sjøen

Tiltak ute i kilen utgår i revidert prosjekt, noe som er positivt for å løse innsigelsen fra fylkeskommunen. Det er ikke lenger planlagt for steinmolo, men foreslås flytende bølgebryter som må festes til bunnen med f.eks. moringer. Flytende anlegg er i utgangspunktet bedre med hensyn til vannkvalitet og bunnforhold. Bløtområder må tas spesielt hensyn til. Fylkesmannen påpekte at de ikke har vurdert den eksisterende moloens økte høyde, men det må redegjøres for eventuell større bredde og beslag på havbunnen. Det må foretas en vurdering av tiltak i sjøen og påvirkning av vannkvalitet. Det må redegjøres for antall båter. Utgangspunktet for beregningene bør være godkjente anlegg, ikke bare opparbeidede anlegg.

Det viste materialet viser to blå streker langs vannet, den innerste blå streken viser gammel kystzoneplan, mens den ytterste streken viser eksisterende vannlinje. Ut fra illustrasjonene kan det synes som om det planlegges en del tiltak i forbindelse med tilrettelegging langs vannet utover eksisterende steinfyllinger etter sprengning. Det er ikke gitt at fyllinger som ikke er godkjent, skal videreføres i det nye prosjektet, og bilder av eksisterende situasjon bør framgå.

All bebyggelse er nå lagt utenfor LNF- områder, men er det tilstrekkelig avstand mellom sjøen og bebyggelsen til å oppnå hensikten med tilgjengelighet og attraktivitet for allmenheten?

Det må være en reell vurdering av bredde på sonen langs sjøen, der forholdet til sjøkanten vurderes i sammenheng med bestemmelser for å unngå privatisering i sonen mot vannet. Privatiserende tiltak som terrasser/uteplasser og balkonger i tillegg til innsyn/utsyn vil avgjøre om allmenheten vil/ønsker å benytte området. Framtidige beboere vil foretrekke at utsyn og utsikt samt utearealer skal være mot sjøen, ikke mot felles innvendig gatetun. Det vil kunne være en konflikt mellom beboernes ønsker om henvendelse mot sjøen og allmenhetens interesser.

Bredden på sonen langs vannet må være så stor som mulig, samtidig som tilrettelegging for allmenheten må vektlegges og tiltak i sjø må unngås. Byggegrense må være tydelig og minimum i formålsgrense, med forbud mot privatiserende tiltak som plattinger, balkonger, utemøbler mm. Arealene langs sjøen må oppleves som

offentlige. Stedegen vegetasjon, overganger mellom ulike soner, høydeforskjeller, materialer og elementer mm. som sikres i bestemmelser og rekkefølgebestemmelser kan bidra positivt. Engelsviken brygge ble nevnt som sammenlignbart prosjekt, men situasjonen er ikke lik, og det finnes ikke en fasit.

Oppsummering

Det reviderte forslaget er et steg i riktig retning, men tilrettelegging for allmenheten og prosjektets beliggenhet i 100- metersbeltet må vektlegges spesielt. Virkninger av prosjektet i forhold til kulturminner samt bredde og begrensninger i sonen mellom bebyggelsen og sjøen vil vektlegges spesielt fra regionalt planforums side i det videre planarbeidet.

Siden regionalt planforum ikke har sett reviderte bestemmelser er det vanskelig å vurdere om forslaget er tilstrekkelig bearbeidet, og om løsningene er akseptable. Bestemmelsenes utforming vil være viktig for hva som kan aksepteres slik at planen blir et godt verktøy og helheten og attraktiviteten i området blir bra. Etterspurte vurderinger som manglet ved opprinnelig ettersyn og må legges ved planen.

Regionalt planforum har ikke myndighet til å trekke innsigelsene. Disse må trekkes av overordnede/politikere hos Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Regionale myndigheter og avklaring av innsigelsene er bare ett trinn på veien for å finne løsninger, det er fortsatt kommunen som skal godkjenne planen.

Kommunen kan gjerne oversende utkast til plankart og -bestemmelser før endringene formelt oversendes som del av planbehandlingen.

Utbygger kommenterte på slutten at de selv ser at det har blitt et bedre prosjekt, og ser at forholdet til kilen blir bedre.

Inger B. Kolseth

Vedlegg

- 1 Marnet marine - detaljregulering - notat til regionalt planforum 11.2.2020 (002)

Marnet marine i Fredrikstad kommune - detaljregulering - notat om nyere tids kulturminner til regionalt planforum 11. februar 2020

Vi viser til våre tidligere uttalelser om nyere tids kulturminner til varsel om oppstart og offentlig ettersyn. Vi forutsetter at våre tidligere merknader følges opp i det videre planarbeidet.

Dette notatet baserer seg på dokumenter sendt til fylkeskommunen i forbindelse med regionalt planforum 11.2.2020. Vi tar forbehold om at vi ikke har fått tilsendt forslag til bestemmelser eller fullstendig plankart. Vi forbeholder oss retten til å gi innspill/merknader ved framtidige høringer/dialogmøter i planprosessen.

Det er positivt at kulturminneinteressene i større grad har blitt utredet, slik vi ba om til offentlig ettersyn. Fabrica kulturminnetjenester as har utarbeidet en rapport om kulturminneverdiene i planområdet datert 04.11.2019. Rapporten har som formål å utrede kulturminneverdiene, tilstandsregistre eldre bebyggelse og utrede muligheten for å kombinere ønsket utvikling med vern. Med forbehold om at fylkeskommunens saksbehandler ikke har foretatt befaring av planområdet, støtter vi i hovedsak vurderingene gjort av Fabrica, men vi tar ikke endelig stilling til rivespørsmålet for lagerhuset. Vi forutsetter at rapportens øvrige anbefalinger følges opp i det videre planarbeidet.

Vi understreker viktigheten av at det utarbeides gode bestemmelser til planen som sikrer kulturminneverdiene tilstrekkelig, og som sier noe om hvordan de skal ivaretas. Vi vil kunne gi innspill til bestemmelser når planen er lagt ut på høring, men her følger eksempler på generelle bestemmelser til hensynssone c) bevaring av kulturmiljø som kan være til hjelp i det videre planarbeidet:

Bestemmelser til hensynssone c) bevaring av kulturmiljø:

- Bygningen(e) er bevaringsverdig og tillates ikke revet, fjernet, eller flyttet.
- Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av bygningens kulturhistoriske og estetiske verdier.
- Istandsetting skal skje etter antikvariske retningslinjer. Ved restaurering eller reparasjon av bygningen skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke bevares så langt det lar seg gjøre og med sin opprinnelige plassering. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier i tidstypisk utførelse av bygningsdelene som skiftes ut.
- Eventuell tilbakeføring av bygningen eller deler av den til en tidligere fase i bygningens historie skal gjøres på dokumentert grunnlag.
- Det bør søkes å unngå større terrengendringer i kulturmiljøet/kulturlandskapet. Eldre trær og vegetasjon skal bevares.
- Ved tiltak som berører kulturminneverdier skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.

Det er viktig at bestemmelsene tilpasses de aktuelle objektene/anleggene som skal bevares.

Vi ser det som svært positivt at den reviderte planen legger opp til bevaring og gjenbruk av maskinhuset (også omtalt som munkepusbygget), svaberg med historiske forankringsjern og granittfundamenter. I og med at stedets industrihistorie i stor grad blir borte er det desto viktigere å bevare bygninger og elementer som kan være med på å fortelle områdets historie. Vi forutsetter at maskinhuset og de historiske elementene får gode bestemmelser som sikrer kulturminneverdiene, og som setter føringer for at ny bruk ikke går utover de kulturhistoriske verdiene. Når det gjelder maskinhuset er det bygningens tilknytning til sagbrukshistorien som er det vesentlige – og en istandsetting/tilbakeføring bør understreke at det er denne delen av historien som videreføres.

Lagerhuset (også omtalt som tørkehuset) planlegges ikke bevart. Fabricas rapport peker på at lagerhuset fra 1911 har store kulturminneverdier: «Det er det kulturminnet som best formidler den tidlige sagbrukshistorien. Som lager og tørkehus hadde det en viktig funksjon i anlegget. Det ligger godt eksponert mot sjøen og har et stort volum som gjør det til et signalbygg.»

Det er få slike lagerbygg bevart. Fabrica har utført en tilstandsvurdering av bygningen. Ifølge deres vurdering vil bevaring av bygningen kreve en omfattende istandsetting og de vurderer at bygningen ikke egner seg like godt til ombygging til ny bruk. Fylkeskommunen tar ikke stilling til rivespørsmålet nå, men dersom lagerhuset skal erstattes av et nytt bygg bør dimensjonering, utforming og materialvalg gjenspeile industrihistorien til området. Dette bør i så fall sikres i bestemmelsene. Evt. ber vi forslagsstiller utrede muligheten for å gjenbruke lagerhuset som båthus. En slik bruk vil videreføre bygningens lagerfunksjon, og kan medføre en mindre omfattende ombygging enn om bygningen skulle fått en bruk som strider med dens opprinnelige funksjon.

Planen bør også si noe om utforming, tilpasning og plassering av nybygg i området. Vi støtter Fabricas anbefaling om at eksisterende volumer, bygningsformer og materialbruk kan gi inspirasjon til ny bebyggelse som styrker sammenhengen og historien til anlegget.

Til offentlig ettersyn spilte vi inn følgende: «Innenfor området avsatt til friluftsmål finnes det løpegraver og skytestillinger fra 2. verdenskrig. Vi ber om at disse måles inn og gis formål for bevaring av kulturminne. Det må utformes bestemmelser som sier at de ikke kan fylles igjen og at det ikke kan hentes sten fra disse anleggene. Skjøtsel av vegetasjon tillates.»

Hva er status for dette i revidert plan?

Saksbehandler:

Camilla P. Nilsen

Rådgiver nyere tids kulturminner

Avdeling for kulturarv i Viken fylkeskommune

tlf.: 918 73 075, e-post: camillani@viken.no