

Arealplanavdelingen  
Fredrikstad kommune  
[postmottak@fredrikstad.kommune.no](mailto:postmottak@fredrikstad.kommune.no)

Fredrikstad, 14.02.2020

## Uttalelse på vegne av Fredrikstad Hytteforening til forslag til Kommuneplanens arealdel 2020-2032.

Vi viser til våre innspill til KPA av 19.08.17. og høringsuttalelse 17.03.19

Etter mange år med stadig skjerpelse av regelverket og arealgrenser rundt hytter, hadde hytteforeningen store forventninger til at det skulle bli lempeligere og bedre harmoniserte regler med Fylkesplanen for Østfold og øvrige del av Ytre Østfoldregionen (Vestfold).

Hytteforeningen har i tidligere uttalelser lagt vekt på å få klare og tydelige regler i hytteområdene og at reglene er på samme nivå som nabokommuner og fylker. Fredrikstads kommuneplan har faktisk hatt de strengeste reglene til hyttebygging i Ytre Oslofjordregionen. Det er med **stor skuffelse** foreningen konstaterer at regelverket er **ytterligere skjerpet** i dette reviderte planforslaget. Dette gjelder for 94,5 % av kommunens ca 4350 hytter. For et lite mindretall av hyttene – rundt 240 hytter eller 5,5 % av hyttene – er regelverket blitt bittelitt lempet.

I gjeldende kommuneplan (kystsoneplan) for Fredrikstad står det:

- at hytter i 100-metersbeltet langs sjøen kan være maksimalt 70 kvm og at det kan gis et tillegg på inntil 10 kvm for etablering av VA-rom.
- at hytter bak 100-metersbeltet langs sjøen kan være maksimalt 90 kvm og at det kan gis et tillegg på inntil 10 kvm for etablering av VA-rom.

I nytt forslag til kommuneplan står det i bestemmelsene:

- i § 30.1 b (gjelder innenfor 100-metersbeltet): At samlet bruksareal på eiendommen kan vurderes økt, men ikke over totalt 70 kvm.
- i § 27 b (gjelder bak 100-metersbeltet): At samlet bruksareal på ikke skal overstige 90 kvm bak 100-metersbeltet.

Riktignok står det også i § 27 punkt B: At samlet bruksareal på ikke skal overstige 80 kvm i 100-metersbeltet. Dette gjelder imidlertid **kun** for de områdene som er avsatt til fritidsbebyggelse på plankartet. Dette gjelder omtrent bare 10 % av de hyttene i kommunen som ligger i 100-metersbeltet (eller omtrent 5% av det totale antallet). Etter vårt forsøk på å telle opp, gjelder det 237 hytter av de omtrent 1800 hyttene i kommunen som ligger inne i 100-metersbeltet. Flesteparten av dem ligger på Hankø samt en del på Faratangen og i Skjærviken. Det er de områdene som tilfeldigvis har en reguleringsplan som gjør dem kvalifisert til å til å bli betegnet som område for fritidsbebyggelse.

I et par kommuneplanperioder har det vært anledning til å bygge opp mot 10 kvm ekstra for å installere offentlig vann og avløp og bygge bad. Denne muligheten blir nå tatt bort. I fylkesplanen er det satt maksimal grense på 80 kvm. Denne grensen ble faktisk satt inn etter forslag fra Fredrikstad kommune i 2014! I kommuneplanforslaget nå vil det for de fleste hyttene gjelde 70 kvm som maksimal grense. Det er en ny skjerpelse av regelverket for hyttefolket.

Alle de ca 1900 andre hyttene som ligger i 100-metersbeltet ligger i område kategorisert som Inf-område. Om dem står det i bestemmelsene 30.1 a: «I 100 m-beltet omfattes fritidsboliger i LNF-område av det generelle byggeforbudet etter pbl § 1-8. Retningslinjene er derfor av veiledende karakter, og skal til forskjell fra f.eks. bestemmelser, ikke tolkes som rettigheter.» Altså kan omtrent 40 % av eierne til hytter i Fredrikstad (ca 1650 hytter) ikke regne med at de har rettigheter til å utvide hytta si til 70 kvm. De kan heller ikke regne med at de kan få gjenreise hytta si om den brenner eller om den er så teknisk dårlig at det er fornuftig å rive den og sette opp en ny tilsvarende. De vil være avhengig av at saksbehandlere i kommunen og hos Fylkesmannens miljøvernavdeling legger til grunn et for dem positivt skjønn.

## **AREALSTATUS FOR HYTTENE I KPA**

Hytteområdene i kommunen har forskjellig status i kommuneplanforslaget. En del områder er lagt inn som områder for fritidsbebyggelse. Det er områder hvor det er gjeldende reguleringsplaner. For andre store områder har LNF – b-status.

Halvparten av hyttene i kommunen ligger, imidlertid, i rene LNF-områder. Alle hytteområdene innenfor 100-metersbeltet som ikke er med i reguleringsplan har Inf-status. I tillegg er det en god del hytter bak 100-meteren. Rettighetsmessig står disse i en mye svakere posisjon i framtiden enn de som ligger innenfor arealstatus område for fritidsbebyggelse. Rettighetene er også svakere enn de ligger i LNF-b-områder.

I 1990-årene var alle hytteområder i det som er storkommunen Fredrikstad i dag, markert i kommuneplanen som områder for eksisterende fritidsbebyggelse. Dette er femte runde med rullering av kommuneplanen etter sammenslåingen. Ser en på de 5 KPA-rulleringene, er hytteområdene gradvis luket bort (se vårt vedlegg til innspillet til KPA 19.08.17 – legger den ved igjen). Områder som åpenbart framstår som hytteområder og hvor arealbruken er eksisterende fritidsboliger, er mange av disse i dag blitt områder med rent LNF-formål. Ser man på kommuneplankartet er det faktisk bare Hankø, Faratangen og Skjærviken hvor det finnes hytteområder i 100-metersbeltet. Dette er jo ikke i tråd med realitetene!

## **HAR SOMMERHYTTELIVET NOEN FRAMTID?**

Det er i realiteten full stopp i ny hyttebygging i Fredrikstad. Bortsett fra to gjengangere av områder fra tidligere KPA-prosesser (ved Bevø og ved Blåsopp i Slevik). Det er ingen nye hytteområder. Praktisk talt alle muligheter til fortettingen innenfor eksisterende hytteområder er også stanset i kommuneplanen. Etter vår oppfatning er det store muligheter til fortetting i eksisterende hytteområder som har liten utnytningsgrad. Det finnes også flere områder som egner seg godt for hytter og som har mindre betydning som LNF-områder.

I sin tid ble «strandplanloven» (pbl § 6) laget som en pusteromsvedtekt, fram til at strandområdene skulle få varige planer. De varige planene for hytteområdene har aldri kommet. Det er bare med noen få unntak. Det har derimot kommet stadig strengere restriksjoner. Nå er det full stopp på hyttebygging i Fredrikstad. For en stor del av hyttene er det også full stopp for utvidelser. I stedet for varige, balanserte planer, er situasjonen blitt frosset. Det er gjort uavhengig av om det er potensiale for ny bebyggelse eller om det hadde vært ønskelig å fjerne bebyggelsen for å bedre forholdene rundt mye brukte badestrender eller ikke.

I Fredrikstad-distriktet er det gammel tradisjon for hytteliv. Hytta har vært et sted for hvor tre generasjoner har tilbrakt lange somre sammen. En stor kvalitet for de fleste familiene i distriktet. Denne kortreiste ferietradisjonen er det stadig færre i distriktet som kan nyte. Knapphet har ført til

prisnivå som gjør det uaktuelt for folk flest å skaffe seg hytte eller å klare å beholde en ved generasjons-skifte. For mange blir det mer langreiste feriealternativer.

### **Fredrikstad Hytteforenings oppfordring til planutvalg og bystyre.**


Fredrikstad Hytteforening innser at kommuneplanens er i en svært kritisk fase i forhold til utviklingen i kommunen som er viktigere enn hyttepolitikk. Vi forventer ikke at man skal foreta en grunnleggende endring som vil utfordre overordnede myndigheter som kan framprovosere nye innsigelser.

Derfor oppfordrer vi som et minimum, at bestemmelsene fra gjeldende KPA og bestemmelsene fra Fylkesplanen videreføres når det gjelder arealgrenser for hytter – 90 og 80 kvm pluss mulighet til 5-10 kvm ekstra for å innpasse VA-rom ved tilkobling til offentlig VA.

Vi oppfordrer også til at det etter at KPA-arbeidet er avsluttet i denne omgang, blir iverksatt et mer langsiktig planarbeid for kystsonen. Dette må ha som siktemål at områder som har stor attraktivitet for allmennheten så som badeplasser, friluftsområder som Mærrapanna og øyene og holmene får bedre tilgjengelighet og muligheter til bruk. At systemet med turveier som kyststien blir videreutviklet og at tilgang på brygger blir videreutviklet. Videre at hytteområdene blir vurdert for muligheter til fortetting og at nye områder egnet for hyttebygging bak 100-metersbeltet foreslås.

I samfunnsdebatten opplever vi at hytter og hytteliv blir sett på som en vederstyggelighet og en hindring for en god samfunnsutvikling sett fra et miljømessig ståsted. Vi ser det ikke slik. Vi ser hytter og hytteliv som en meget god og kortreist ferieform, som godt kan tåle et klimaregnestykke i forhold til andre mere langreiste feriealternativer. Vi sier ikke at hyttebygging ikke skal være underlagt miljøkrav og samfunnsmessig styring, men vi mener at det er fullt mulig å forene ønsket om mer hyttebygging med mål om en bedre miljøpolitikk.

Vennlig hilsen



Per Stenseth  
sivilarkitekt MNAL - partner  
tlf 90 12 23 70  
per.stenseth@sgarkitekter.no