

Fredrikstad 25. januar 2005

Trafikkomiteen
Bydalen vel
V/Knut-Erik Hymer
Bydalen allé 17
1604 Fredrikstad

Fredrikstad kommune
Plan- og miljøseksjonen
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Bryggeriet-Sentrum. Forslag til reguleringsplan

Forslag til reguleringsplan for Bryggeriet ble behandlet av planutvalget 16.12.04.

Planutvalget fattet slikt vedtak:

"Planforslaget må omarbeides med sikte på å redusere antall boenheter og derigjennom redusere trafikkbelastningen på nærområdene. Hensyn med tanke på sikkerhet for barn og unge og universell tilgjengelighet skal vektlegges.

Det bør inngås en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Forslag til avtale bør foreligge før planforslaget sluttbehandles av planutvalget."

Området, hvor det nå søkes om utbygging, var opprinnelig et LNF område i hht. kommuneplanen. Området ble omregulert og tatt inn i kommuneplanens arealdel som boligområde. Forutsetningene for dette var:

- I kommuneplanen er det fokusert på sårbarheten ved at det er utarbeidet retningslinjer som forutsetter at det tas spesielle landskaps- og trafikkhensyn
- Det tillates en skånsom utbygging av UB 110 hvor det legges vekt på å ivareta viktige landskaphensyn og løse trafikksystemet slik at ulempene for nærområdene blir minst mulig

Trafikkhensyn er så langt på ingen måte ivaretatt. Trafikken i Bydalen blir mer enn fordoblet.

Utbygger hevder også at dersom området ikke kan benyttes til boliger, vil det bli benyttet til industriformål. Det utbygger underslår er at det ikke er gitt at området kan brukes til annet industriformål enn bryggerivirksomhet, fordi dagens regelverk må legges til grunn for slik

virksomhet. Alle typer miljøkrav vil da bli lagt til grunn, hva gjelder trafikk, støy, utbygd areal, veibelastning, vann/avløp og forurensning.

Trafikksituasjonen i Bydalen

Trafikken gjennom Bydalen har gjennom de siste 25 år vært et problem. Manglende kapasitet og kødannelser på riksveinettet gjennom Fredrikstad og spesielt i St. Croix området medfører økt gjennomkjøring i Bydalen. Beboerne i Bydalen har foretatt trafikktegninger. Bakgrunnen for dette er de situasjoner som oppstår med stor fart, beboere som skal til eiendommene og barn som kommer fra skolen og Sfo. Mindre kollisjoner, påkjørsler og ulemper med fremmedparkering har blitt en del av hverdagen. I rushtiden er det 600 biler pr. time som passer Sportsveien og Bydalsveien. Registreringer viser at 90% av bilistene overskrider fartsgrensen på 30 km/t. Fremmedparkeringen utgjøres av personer som er tilknyttet Næringsakademiet eller sykehuset. Reisende med NSB benytter også området til parkering. Fremmedparkering medfører redusert fremkommelighet for beboere og større biler. Snørødding blir umulig på steder hvor biler står parkert i gaten.

Bydalen vel har gjennom flere år forsøkt å stanse gjennomgangstrafikken. Det enkleste ville være å lage gatetun og sette opp skilt som viser at det er gjennomkjøring forbudt. Underskilt kan gi tillatelse til adkomst for beboere til eiendommene. Det finnes detaljerte planer for slikt gatetun i Bydalen.

Bryggeriet-trafikkavvikling

Utbygger har foreslått å stenge Bydalen permanent for gjennomkjøring og regulere trafikken ut og inn til bryggeriet. Samlet påstår utbygger at trafikken i Bydalen etter utbygging vil bli litt lavere enn den er i dag. Beregningene er feilaktige, fordi utbygger opererer med et for lavt antall biler pr. husstand. Dersom Block-Wathneprosjektet også realiseres vil det bli 268 biler ut fra disse to prosjektene, mens utbyggerne påstår at det kun vil bli 140 biler. Med de nye prosjektene og stenging for gjennomkjøring, vil trafikkbelastningen bli større enn den er i dag. Samtidig vil områdene øverst i Sportsveien, Bydalen allé og Bydalsveien få en betydelig økning i trafikken. Hele Bydalen vil nå fungere som en stor trafikkmaskin for boligene rundt bryggeriet.

Dersom Bydalen stenges fysisk for gjennomkjøring ved å lage hindre i tverrgatene, vil beboere i området generere mer trafikk gjennom St. Croixkrysset, fordi øst-vest forbindelsen i Bydalen opphører. Dette er både praktisk og miljømessig svært uheldig. Veinettet bør kun stenges for gjennomkjøring for andre enn beboere.

Bebygd areal

Utbyggerer er bedt om å revidere planene for utbygging. Etter velets oppfatning må området minst reduseres med 40 boenheter (30%) fra nedre boenheter. Tilsvarende reduksjon må også foretas i den delen som er beskrevet til å være kombinert formål. Det må skje en tilsvarende reduksjon i antall kvadratmeter boligareal slik at man ikke åpner opp for at små enheter slås sammen til en større for så å bli delt opp i mindre enheter ved en senere anledning. Ved en

reduksjon på 40 boenheter vil også trafikken i rushtiden i Bydalen forbli på dagens nivå dersom gjennomgangstrafikken blir regulert bort. Ulempen er fortsatt at hele Bydalen vil få trafikk og ikke bare den nederste delen slik som i dag.

Konklusjoner:

- Det lages gatetun i Bydalen
- Tverrveiene stenges med gjennomkjøring forbudt skilt. Adkomst til eiendommene tillates.
- Bryggeriprojektet reduseres med 40 boenheter og tilsvarende boligareal.
- Det må opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser på bryggeriets eiendom til beboerne slik at veinettet ikke belastes med parkering.

Bydalen vel ber om et møte med planavdelingen slik at prosessen/betingelsene og de elementene som skal inngå i utbyggingsavtalen kan diskuteres i forkant.

Vennlig hilsen

Knut-Erik Hymer

Trafikkomiteen