



Bydalen Vel v/Anette M. Syversen
Sportsveien 3
1604 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2009/11383-43-66130/2011-KJGR

Klassering

BRYGGERIET

Dato

27.05.2011

**Innspill mottatt i forbindelse med høring og offentlig ettersyn
Forslag til detaljregulering - Reguleringsendring for del av Bryggeriet
ArealplanID: 0106 1025**

Vi bekrefter å ha mottatt deres merknader i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av ovennevnte planforslag.

Merknadene vil bli vurdert og deres uttalelse inngår som del av den videre saksbehandlingen fram til endelig avgjørelse av bystyret. Dere vil bli tilskrevet når saken er avgjort av bystyret.

Endelig planvedtak kan påklages til fylkesmannen av saksparter og andre med rettslig klageinteresse.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Kjersti Grotle
overarkitekt

UTKAST

Fredrikstad kommune
Plan & Miljø
Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

20 MAI 2011

REF: 2009/11383-28-39427/2011 KJGR

MERKNADER TIL PLANFORSLAG REGULERINGSENDRING FOR DEL AV BRYGGERIET

Det fremgår at det er en *del* av tidligere godkjent plan for Bryggeriet som nå søkes endret, mens nedre del, selve bryggerbygningene og parkeringsplassen i søndre del, ikke er medtatt. Her gjelder da følgelig den tidligere godkjente plan, hvis vi har oppfattet dette korrekt.

Det er et poeng at heller ikke selve veigrunnen til Stenhammerveien, (som inngår i den opprinnelig godkjente bryggeriplan), er medtatt i den nye plan. Siden veigrunnen heller ikke inngår i Block Wathnes reguleringsplan, ligger denne igjen som en stripe opp mellom de to ovennevnte planer som en del av den gamle bryggeriregulering.

Dette har den konsekvens at Block Wathne prosjektet (som allerede har IG for grunnarbeidene) er avhengig av de forutsetninger for trafikkavvikling som lå til grunn for godkjennelsen av det opprinnelige bryggeriprojektet da dette den gang ble brukt som "dokumentasjon".

Vi finner grunn til å understreke dette i forbindelse behandlingen av den omsøkte del-regulering.

Trafikkregulering

Det er nemlig slik at selv om en del av trafikken nå er flyttet opp med utkjøring Kringsjø, så er det fortsatt en betydelig trafikkbelastning igjen på nedre del. (FKA , eksisterende bygninger i den gjeldende plan, samt boligene i øst som nå kalles BK1).

Dette i *tillegg* til Block Wathne prosjektet.

Dette innebærer at essensen av trafikkreguleringsforslaget fortsatt er gyldig/nødvendig.

Det er derfor nå svært viktig at reguleringsmyndigheter og planutvalg påser at ikke forutsetningene for trafikkregulering i Bydalen nå "glipper" som følge av at godkjent område nå deles opp.

Vi vedlegger det trafikkreguleringsforslag som ble utarbeidet av forslagsteller Per Andre Hansen og som er fremforhandlet over mange år med Bydalen vel. (vedl 1), samt referat fra møtet 28.4.05 der forslaget ble vedtatt. (Representanter: Vellet, kommunen, Teknisk Drift, Politiet samt P A Hansen. (vedl 2)

Det må påses at FKA, BK1 og Block Wathne bindes opp med forpliktelse til å opparbeide det forutsatte trafikkreguleringsystemet.

"Grønn akse"

Ovennevnte har også sammenheng med vellets hovedanliggende, "den grønne akse" gjennom Bydalen.

Dette er en del av lokalsamfunnsutvalgets konklusjon for fremtidig utvikling i Bydalen.

Det er slik at det er stadig færre grønne områder igjen i byen og planen er å søke å forbinde grøntområdene helt nede fra elven og sjømannsparken opp gjennom Bydalen og nordover via Bingedammen.

Vi vedlegger illustrasjoner. (vedl 3 og 4)

I tillegg har Per Andre Hansen laget et forslag til gatetunsplan, (vedl 5)

Bydalen Vel understreker at det er svært viktig at ovennevnte intensjoner og forutsetninger som er fremforhandlet gjennom mer enn 10 år, nå iverksettes.

Som en naturlig del av dette forutsettes selvfølgelig at det vil bli sikret uhindret fri ferdsel gjennom de foreslåtte reguleringsområder P2, L2 og VS 1 og 2 slik at forbindelsen til grøntområdene i nord sikres.

(Stenhammerveien vil jo nå være lite brukelig etter som det her skal være trafikk til 22 boliger i en smal, bratt, uregulert veitarm.)

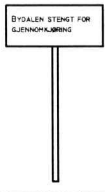
Med vennlig hilsen

Styret i Bydalen Vel

A



B



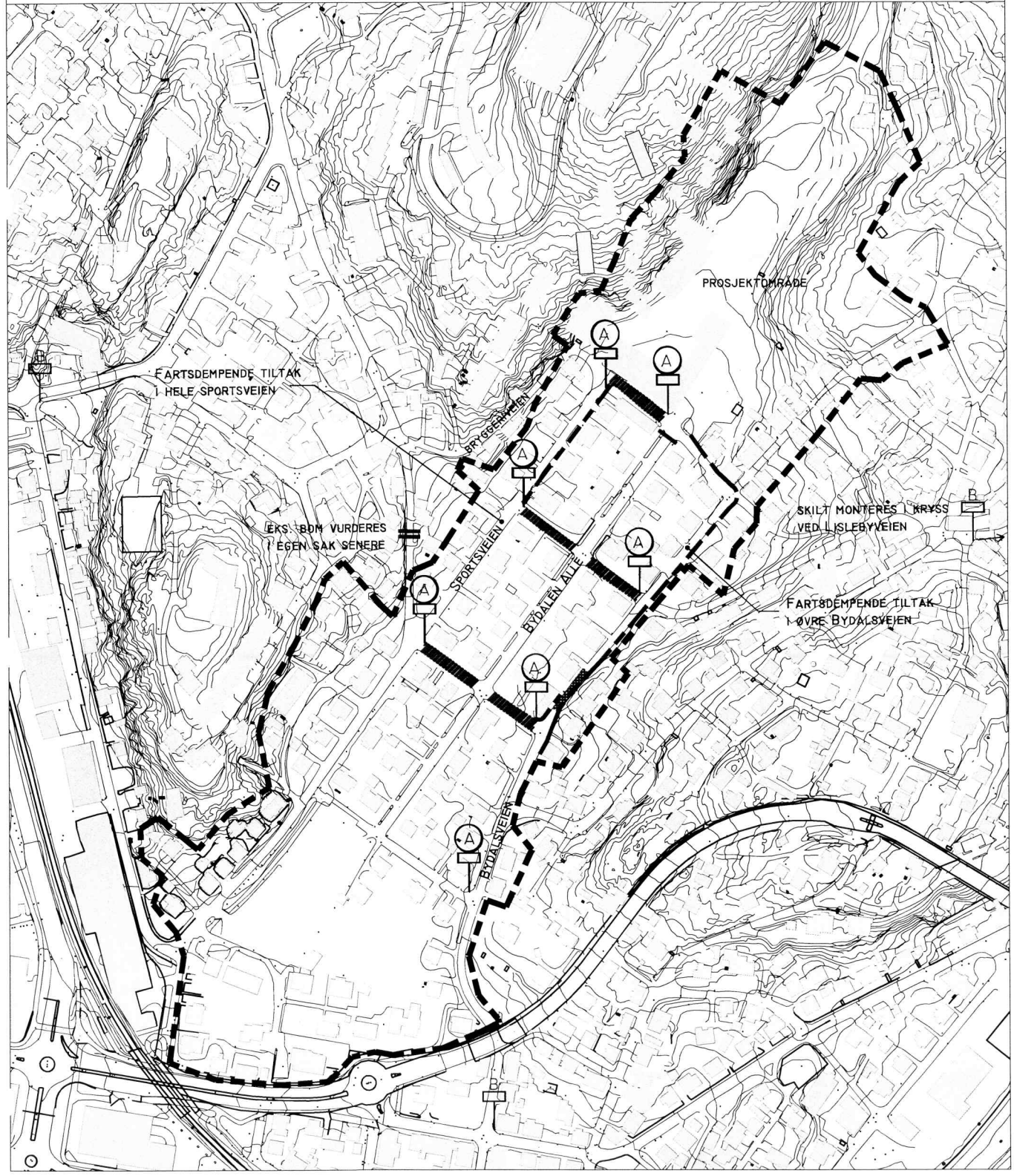
TRAFIKKREGULERING (ALT. I)

TEGNFORKLARING

- ■ ■ ■ = BERØRT OMRÅDE
- ■ ■ ■ = GATETUN
- ■ ■ ■ = INNSNEVRING
- ■ ■ ■ = NYTT FORTAU
- ■ ■ ■ = FYSISK STENGING
- ■ ■ ■ = FYSISK STENGING (OVERKJØRBAR FOR DRIFT ETC)

MÅLESTOKK UKJENT

TEGN: EB
DATO: 29.04.05



REFERAT

Sak: Møte vedr. trafikkplan for Bydalen (del av utbyggingsavtale mellom Gjærhuset AS og Fredrikstad kommune)

Dato: 28.04.05

Til stede:

Fra Bydalen Vel:

- Knut-Erik Hymer

Fra utbygger:

- Per André Hansen (ref.), Per André Hansen landskapsarkitekter as

Fra Fredrikstad kommune:

- Zuhdia Coralic, Teknisk Drift
- Oddbjørn Eng, Teknisk Drift

Fra Politiet:

- Hanne Arnesen

Nr.	Sak/Vedtak	Oppfølging
1	<p>Bakgrunn: Ved forhandling om utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger av Bryggeriet har kommunen ønsket at det i avtalen blir innarbeidet en trafikkplan for Bydalen og at utbygger samarbeider med Bydalen Vel om dette. Bydalen Vel ønsker på sin side en plan som man vet kan gjennomføres og som derfor er avhengig av kommunens (veimyndighet) og politiets (skiltmyndighet) aksept. Kommunen er enig i dette. Bydalen Vel og utbygger har derfor hatt to møter for å komme fram til et utkast som begge parter kan enes om. Utkastet ble deretter drøftet i møte med kommunen 21.04.05 som bifalt forslaget fullt ut.</p>	

<p>2</p>	<p>Utkast til trafikkplan: PAH la fra utkast til trafikkplan som forenklet går ut på: All gjennomkjøring i Bydalen stenges hele døgnet ved at de tre "tverrveiene" skiltes i begge ender med "Forbudt for motorkjøretøyer" med undertekst med underskilt "Gjelder gjennomkjøring" og med unntak for kjøring til/fra eiendommene i Sportsveien, Bydalen allé og Bydalsveien. Bydalen allé stenges fysisk i øvre ende slik at hele gata sikres som en lite trafikkert del av overordnet grønnstruktur/ turveisystem. Nevnte tre tverrveier opparbeides som gatetun for intern trafikk.</p> <p>PAH viste at forslaget senere kan videreutvikles med mulighet for gradvis fysisk stenging av øvrige tverrforbindelser slik at bare søndre tverrvei reguleres med forbudsskilt alene.</p> <p>For alle tre alternativene er det aktuelt å etablere fortau der dette mangler øverst i Sportsveien og øverst i Bydalsveien og å anlegge fartsdempende tiltak i de samme veiene (innsnevring, opphøyde kryss o. l.).</p>	
<p>3</p>	<p>Partenes syn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommunen ønsker færrest mulige fysiske sperrer a.h.t. drift, vedlike-hold og utrykninger, men kan til nød godta dette i de to øvre tverrveiene samt øverst i Bydalen allé for å hindre at denne nyttes til/fra Bryggeriet. Kommunen går primært inn for alternativ 1 (bare skilting) – med mulighet for å vinne erfaring og uten at dette vanskeliggjør mulige delsperringer senere. - Bydalen Vel og utbygger støttet begge kommunens prioritering. - Politiet ga uttrykk for at de ville støtte det forslag som kommunen kommer fram til i samarbeid med lokalmiljøet. De har lite ressurser og svært begrenset mulighet til å kontrollere at skilt overholdes. De så også problemene ved fysiske sperringer både i forhold til driftsproblemer og økte driftskostnader. De ville ikke motsette seg en løsning som skissert med forbudsskilt dersom det ble gjort en holdningsinnsats ved oppstart, dersom velforening ville jobbe for god intern justis og gjerne i tillegg være aktive for at alle skal overholde skiltingen. Etter en viss prøveperiode kan ordningen evalueres, og det kan da avgjøres om den skal fortsette eller avløses av ordning med færre skilt (alt. 2 og 3). 	
<p>4</p>	<p>Konklusjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommunen søker Politiet om godkjenning av alternativ 1 for oppsetting av skilt etter at PAH gjør mindre rettelser i denne og oversender den til Coralic. - Politiet ville sørge for at en søknad kan behandles raskt. 	<p>PAH/ ZC HA</p>

5	Fr.stad 29.04.05 Per André Hansen Ref. P.S.: Dersom det er feil eller mangler i referatet bes dette meldt til oss så snart som mulig.	ALLE
---	---	------

V3 1/1

GRØNNSTRUKTUR REKREASJONSVERDIER

STEDSANALYSE

REKREASJON

Kategori 1
Områder med meget store rekreasjonsverdier.

- Friluftsområder med stier
- Lekeplasser og skolegårder
- Regulerte friområder
- Bulløkker og idrettsplasser
- Parkarealer
- Elvepromenaden
- Glommustien
- «Kulturaksen»

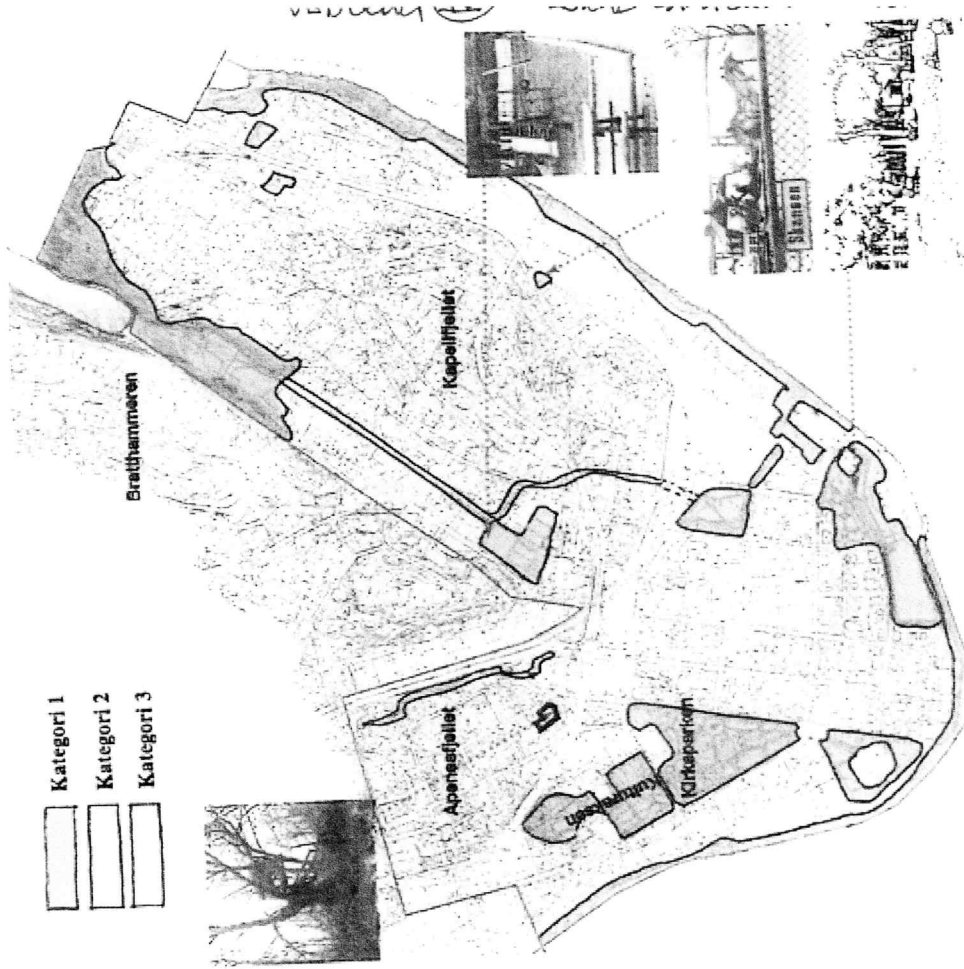
Kategori 2
Områder med store rekreasjonsverdier

- Lekeplasser med trafikkfarlig adkomst. (Skansen).
- Arealer som har potensiale som tursukorridor

Kategori 3
Områder med rekreasjonsverdier

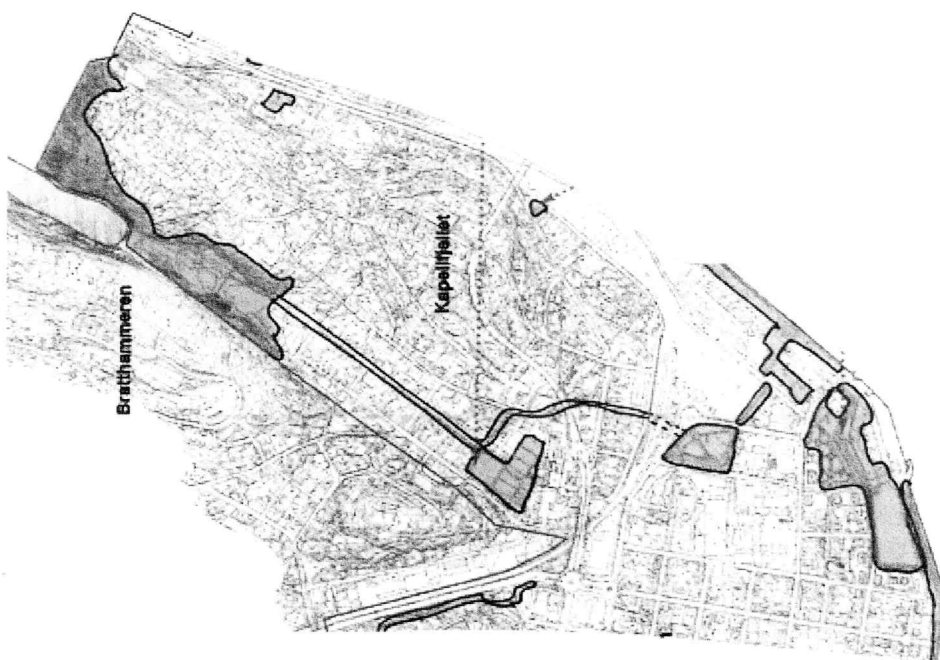
- Mer tilfeldlige grøntarealer mellom boligområder

- Kategori 1
- Kategori 2
- Kategori 3



NH 1/1

GRØNNSTRUKTUR REKREASJONSVERDIER 15



I LOKALSAMFUNNNS PROSJEKT-
 ARBEIDET OG I GATEBRUKS-
 PLAN FOR BYDALEN ER
 DET FØRUTSATT EN GRØNN
 AKSE FRA SENTRUM GJENNOM
 BYDALEN.

SKAL HENSynet TIL STOR
 FORTJENESTE FOR UTBYGGERNE
 SETTE ALT PETTE ARBEIDET
 OG DISSE INTENSJONENE TIL
 SIDE ?

