

BAKGRUNN :

Omsøkt prosjekt gjelder søknad om rammetillatelse med formål og rammer i samsvar med overordnede føringer for den videre utvikling på Værsteområdet.

Dette gjelder føringer og nødvendige endringer som følge av pågående utbygging av Bjølstadforbindelsen, føringer i pågående planarbeid med sentrumsplan og gjennomførte utbygginger av nabetomter.

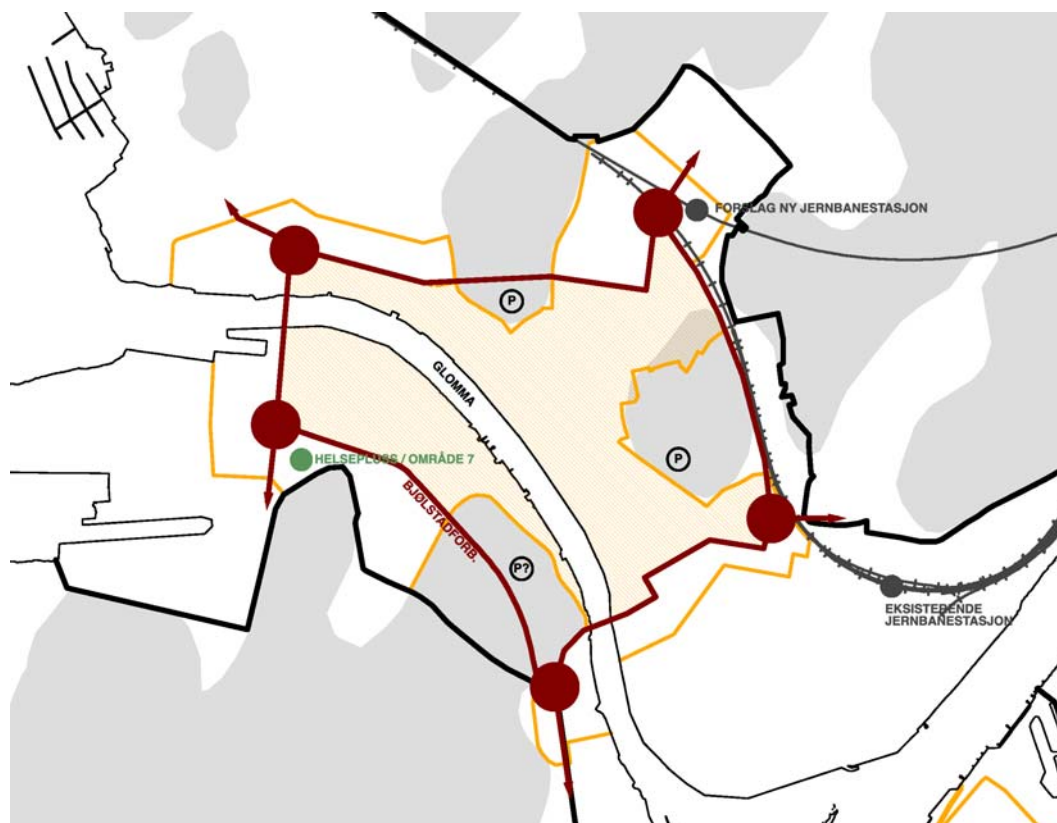
Flytting av sentralsykehuset medfører at det er et satsningsområder for Fredrikstadsamfunnet å bygge opp opp og opprettholde et høykvalifisert fagmiljø innen medisin- helse.

I tillegg betyr ny helsereform at kommunen må møte nye store utfordringer når tyngre helsetilbud skal overføres til kommunene,

Værste AS har ambisjon om å utvikle et prosjekt med formål tjenesteyting for offentlige og private medisin- helse – rehabiliteringstjenester, - "Helse Plus" på Værsteområdet.

LOKALISERING :

Området har betydelige arealressurser, og ligger i et av knutepunktene for "Indre ring" i infrastrukturen for sentrum når Bjølstadforbindelsen ferdigstilles i 2010.



Tomten ligger direkte i et av hovedknutepunktene med busstopp, enkel tilgang for kjørende og syklende, samt gangavstand fra sentrum.

Værste er derfor en høyaktuell lokalisering for utvikling av et slikt fagmiljø- tjenestetilbud.

POLITISKE FØRINGER. KOMMUNENS MEDVIRKNING :

I presseoppslag og samtaler med kommunenes politiske og administrative ledelse framgår at utvikling av et slikt "Helsehuskonsept" er viktig og har høy prioritet for Fredrikstad. Konkret kan vises til formannsakapsvedtak om at rådmannen gis anledning til å inngå intensjonsavtale for videreutvikling av ideen om et Helsehus for å møte utfordringene og mulighetene i "samhandlingsreformen", - og at rådmannen skal inngå avtale om ny lokalisering av kommunens legevakt.

I planarbeidet så langt er avklart at kommunen ser positivt på den foreslåtte tomten som en mulig alternativ lokalisering.

Vi viser til vedlagte møtereferater hvor det framgår :

- signaler om at dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan ikke bør være til hinder for omsøkt tillatelse som trinn 1 i en senere utvikling av totalkonsept
- at kommunen er enig med tiltakshaver om at tomten er et viktig lokaliseringalternativ,
- at avklaring av forutsigbarhet nå er avgjørende for at denne lokalisering kan tilbys til viktige aktører som nå søker ny lokalisering.

TILTAKSHAVERS BEGRUNNELSE :

Som beskrevet i **Redgjørelse om prosjektet og dets ytre rammer- Vedlegg E –00**, pågår en parallell omregulering som inkluderer restområdet for en totalutvikling av tomten.

For planfaglig redegjørelse og begrunnelse for nødvendige dispensasjoner vises til **Vedlegg E -01**.

Det fremmes søknad om rammetillatelse, med nødvendig dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan.

Tiltakshaver vil i den anledning trekke fram følgende viktige forhold hvor nødvendige endringer betyr en bedring i forhold til dagens regulering :

Viktige eksisterende offentlige og private funksjoner som kan være viktige byggesteiner i utvikling av et slikt fagmiljø – tjenestetilbud, - søker nå ny lokalisering i byen. Det er avgjørende å få klarsignal i form av rammetillatelse. For Værste er det avgjørende med forutsigbarhet for å kunne gi tilbud til aktuelle aktører.

Lokaliseringalternativ med store arealressurser og sentral beliggenhet med gode kommunikasjoner, tilsier tilrettelegging for formål som krever god publikumstilgjengelighet.

For Fredrikstadsamfunnet er det avgjørende med tilrettelegging for utvikling for eksisterende og tiltrekking av nye virksomheter som kan sikre arbeidsplasser med høye krav til kvalifikasjoner og fagkompetanse.

Dette er avgjørende for styrking av synergieffekter utdannelsestilbud – høykvalifisert medisinsk faglig arbeidsliv i Fredrikstad.

Tilrettelegging for utvikling av et slikt fagmiljø betyr videreutvikling av "campus-høyskolemiljøet" på Værste, noe som betyr en sikring og styrking av den videre utvikling av et attraktivt høyskoleutdannelsetilbud.

Formål og bebyggelse som foreslått er, i motsetning til gjeldende plan, i tråd med gjennomførte utbygginger av nabotomter.

Tilsvarende gjelder at tiltakshaver mener at omsøkt tiltak er bedre i samsvar med programføringer for ny sentrumsplan.

Tilrettegging for prosjekter som inngår i samfunnsmessig prioritert utvikling, og som kan igangsettes i et forutsigbart tidsperspektiv, inngår i myndighetenes fokus på prioritering og tilrettelegging for tiltak som kan bidra til å opprettholde arbeidsplasser innen planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter.

Oslo 05.10.2009

Totalprosjekt as

Bengt Næss

Vedlegg : Kopi av referat fra møte 20.04.09 med Fredrikstad kommune.

Kopi av referat fra møte 30.06.09 med Fredrikstad kommune.

Kopi av referat fra møte 07.09.09 med Fredrikstad kommune

MØTEREFERAT

Prosjektnavn: Værste. Reguleringsplan. Område 7b og 7c.															
Referanse:															
Møte :	Reguleringsendring. Værsteområdet. Dato: 20.04.09														
Sted:	Rådhuset, Fredrikstad Tid: 09.00														
Tilstede:	<table> <tr> <td>Firma:</td> <td>Personer:</td> </tr> <tr> <td>Fredrikstad kommune</td> <td>Tor Anders Olsen (TOA)</td> </tr> <tr> <td>Fredrikstad kommune</td> <td>Lasse Henriksen (LH)</td> </tr> <tr> <td>Fredrikstad kommune</td> <td>Ivar Grønli (IG)</td> </tr> <tr> <td>Fredrikstad kommune</td> <td>Petter Stordahl (PS)</td> </tr> <tr> <td>Totalprosjekt as</td> <td>John Grønlien (JG)</td> </tr> <tr> <td>Totalprosjekt as</td> <td>Bengt Næss (BN)</td> </tr> </table>	Firma:	Personer:	Fredrikstad kommune	Tor Anders Olsen (TOA)	Fredrikstad kommune	Lasse Henriksen (LH)	Fredrikstad kommune	Ivar Grønli (IG)	Fredrikstad kommune	Petter Stordahl (PS)	Totalprosjekt as	John Grønlien (JG)	Totalprosjekt as	Bengt Næss (BN)
Firma:	Personer:														
Fredrikstad kommune	Tor Anders Olsen (TOA)														
Fredrikstad kommune	Lasse Henriksen (LH)														
Fredrikstad kommune	Ivar Grønli (IG)														
Fredrikstad kommune	Petter Stordahl (PS)														
Totalprosjekt as	John Grønlien (JG)														
Totalprosjekt as	Bengt Næss (BN)														
Kopi :	Fredrikstad komune Værste AS Totalprosjekt														

Punkt

Sak

BAKGRUNN.

Bakgrunn med møtet var avklaring av forutsendinger og formelle krav til gjennomføring av reguleringsendring for områder 7b og 7c med nærområder på Værsteområdet.

Bakgrunn er :

- Gjeldende reguleringsplans område- og formålsgrenser er ikke i samsvar med gjeldende plan. I tillegg er det behov for endringer i tråd med føringer i endrede planforutsetninger som ligger til grunn for dispensasjoner og gjennomføring av tiltak på naboområdene.
- JG orienterte om planer om tilrettelegging for formål som gir muligheter for utbygging/lokaliseringsalternativ for offentlige og private helsetjenester. Dette i sammenheng med endringer i sentrale føringer for omorganisering av helsesektoren.
Flytteplaner for sentralsykehuset innebærer at det er behov for tilrettelegging med attraktive lokaliseringer for medisinskfaglige miljøer i Fredrikstad.

1.0

PLANPROSESS.

Det er en overordnet føring at vei- fortau- bebyggelse skal framstå som et bymessig gatemiljø.

I planframstillingen vil det være viktig å vurdere innspill i tidligere regulerings sak og sørge for informasjon til naboer.

Det antas et arealbehov i størrelsesorden 15.000 m² ut i fra foreløpige vurdering, som eventuelt utbygges i trinn..

Prosjektnavn: Værste. Reguleringsplan. Område 7b og 7c.

Referanse:

Et første trinn som i hovedsak legges innenfor regulert byggeområde kan gjennomføres som dispensasjon fra gjeldende plan. J.fr. tilsvarende forutsetninger og føringer som er fulgt ved byggesøknadsbehandling for gjennomførte tiltak.

Lasse Henriksen kontaktperson vedr. byggesak- søknad om rammetillatelse.

Reguleringsendring må framstilles i samsvar med ny plandel i PBL. Dette medfører usikkerhet/problemer fordi planverktøy (kartframstilling- bestemmelser) ikke er ferdig utviklet.

Annonsering, behandling etc. for reguleringsendring blir i prinsipp som for reguleringsplan.

Kommunen som planmyndighet avklarer med fylkesmann/ fylkeskommunen/ statens vegvesen, at formen kan være dispensasjon med særlige grunner.

Søknad om Rammetillatelse for et konkret prosjekt kan fremmes parallelt med reguleringssaken.

For reguleringssak vil kommunenes saksbehandler være Petter Stordahl. PS fordeler korrespondanse internt hos kommunen.

2.0 TIDSPLAN.

Utvikling av tilbud som beskrevet under b. foran, krever en tidlig avklaring av forutsigbarhet. Det er kjent at det er viktige aktører som søker lokaliseringalternativer for viktige tjenester (med korte beslutningsfrister). Det må prioriteres en raskest mulig framdrift kombinert med forutsigbarhet.

Det er vesentlig at kommunen gir signaler om at prioritering av utvikling/tilrettelegging av formål/tjenester som beskrevet under b. foran på Værsteområdet, er i tråd med kommunens overordnede føringer for samfunnsutviklingen.

Viktig begrunnelse er fokus på styrking av fagmiljøet for utvikling av høyskolemiljøet på Værste, og betydningen av å sikre et framtidig høyt medisinsk- og helsefaglig miljø i Fredrikstad.

TOA avklarer hvorledes slike føringer kan behandles/ avklares med kommunens politiske og administrative ledelse.

Ref. v/ Totlaprosjekt as / Bengt Næss

MØTEREFERAT

Prosjektnavn: Værste. Reguleringsplan. Område 7b og 7c.	
Referanse:	
Møte :	Reguleringsendring. Værsteområdet. Dato: 30.06.09
Sted:	Rådhuset, Fredrikstad Tid: 13.00
Tilstede:	Firma: Fredrikstad kommune Fredrikstad kommune Fredrikstad kommune Griff Arkitektur AS Totalprosjekt as
	Personer: Lasse Henriksen Trond Berg Mathiesen Petter Stordahl Geir Hermansen Bengt Næss
Kopi :	Fredrikstad komune, Værste AS, Griff Arkitektur, Totalprosjekt.

Punkt

Sak

BAKGRUNN.

Bakgrunn med møtet var oppfølging av tidligere møte 20.04.09 vedrørende forutsetninger og vilkår for søknad om rammetillatelse for et begrenset byggetrinn 1.

1.0

PROSJEKTFORSLAG.

Det ble orientert om de foreløpige planer.

- Bebyggelse i 4.etasjer over terreng.
- Trinnvis utbygging, totalt ca. 20.000 m² over bakken.
- Parkering på terreng i tidlige trinn. Behov må løses i parkeringskjeller/hus når utbyggingens omfang krever dette.
- Foreslått 2 adkomster. Løsningene er drøftet med vegvesenet.
- Grense for felles/ park justeres. Gårdplass- grøntområder mellom byggetrinnene.

Byggetrinn 1.

Ca. 5.000 m².

Avvik gjeldende plang / dispensasjoner :

- Plangrense tilpasning til endret trase vei.

Dispensasjon 1. Formål

- Går inn i byggeområde bolig i gjeldende plan (dispensasjon).
- Forutsetter justering av grense for park i forhold til gjeldende plan (dispensasjon).

Dispensasjon 2. Byggegrense, b.la. mot ny RV.

Dispensasjon 3. Krav til bebyggelsesplan.

-

Prosjektnavn: Værste. Reguleringsplan. Område 7b og 7c.
Referanse:

VIDERE BEHANDLING.

Ref. tidligere møte :

Søknad om Rammetillatelse kan fremmes parallelt med behandling av reguleringsendring for området.

Kommunen avklarer med fylkesmann/ fylkeskommunen/ statens vegvesen, at rammetillatelse kan gis med dispensasjoner fra gjeldende plan

Særlige grunner :

Utvikling av tilbud som foreslått krever en tidlig avklaring av forutsigbarhet.

Det er kjent at det er viktige aktører som søker lokaliseringalternativer for viktige tjenester (med korte beslutningsfrister).

Det må prioriteres en raskest mulig framdrift kombinert med forutsigbarhet.

Det er vesentlig at kommunen gir signaler om at prioritering av utvikling/tilrettelegging av formål/tjenester som beskrevet på Værsteområdet, er i tråd med kommunens overordnede føringer for samfunnsutviklingen.

Viktig begrunnelse er fokus på styrking av fagmiljøet for utvikling av høyskolemiljøet på Værste, og betydningen av å sikre et framtidig høyt medisinsk- og helsefaglig miljø i Fredrikstad.

Søknad må omfatte vurderinger av :

- Trafikk og parkeringskonsekvenser.
- Atkomst,- jfr. gjennomført møte/avklaring med vefvesenet.
- Vurdering av skogen(edelløvtrær,- Trond Christiansen kontaktes (kommunen).).

2.0

VIDERE OPPFØLGING.

Utarbeide foreløpige planer overlevert som orientering.

Nytt møte i august når tegninger/grunnlag søknad er utarbeidet.

Ref. v/ Totalprosjekt as / Bengt Næss

MØTEREFERAT

Prosjektnavn: Værste. Reguleringsplan. Område 7b og 7c.	
Referanse:	
Møte :	Reguleringsendring. Værsteområdet. Dato: 07.09.09
Sted:	Rådhuset, Fredrikstad Tid: 0900
Tilstede:	Firma: Fredrikstad kommune Fredrikstad kommune Fredrikstad kommune Fredrikstad kommune Griff Arkitektur AS Griff Arkitektur AS Totalprosjekt as
	Personer: Ivar Grønli Lasse Henriksen Trond Berg Mathiesen Petter Stordahl Geir Hermansen Bengt Næss
Kopi :	Fredrikstad komune, Værste AS, Griff Arkitektur, Totalprosjekt.

Punkt Sak

BAKGRUNN.

Bakgrunn med møtet var oppfølging av tidligere møter vedrørende pågående regulering og forutsetninger og vilkår for søknad om rammetillatelse for et begrenset byggetrinn1.

1. REGULERINGSPLAN

Til møtet forelå arbeidsutkast :

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse.

Dokumentene er utarbeidet i samsvar med ny planlov. Veiledninger og programvare foreligger ikke komplett/ er ikke fullt utarbeidet.

Oppfølging :

Kommunen gjennomgår dokumentene og tilbakemelder om suppleringer og/eller temaer som bør tilleggsdokumenteres.

Oppsummering av generelle kommentarer i møtet:

Planens navn opprettholdes i samsvar med varslingen.

Plankart.

Fargekoder er ihht. ny veiledning. Ved blandet formål med flere enn 3 skal 1900- serien brukes. Atkomst lagt inn i hht. møte/avklaring med vegvesenet. Geometri atkomst kvalitetssikres mot Statens vegvesen.

Hensynssoner : lyd (gul sone) og grøntstruktur (edelløvskog/ biotop i eksisterende plan).

Prosjektnavn: Værste. Reguleringsplan. Område 7b og 7c.
Referanse:

Bestemmelser.

Bestemmelsene må gis tilstrekkelig fleksibilitet i forhold til aktuelle formål.

Må være klare i forhold til prinsipper for ulike formål/formålskombinasjoner, og være presise på det som er viktig. Videre er føringer bebyggelse langs Bjølstadforbindelsen viktig.

Grøntområdet beskrives presist (i vesentlig grad vanskelig /bratt naturterreng).

Bestemmelse utnyttelse med BRA- bestemmelse.

Deler av området tåler høyere utnyttelse.

Eventuelle begrensninger/ aktuelle boligformål beskrives.

Planbeskrivelse.

Få fram grensejustering i forhold til annen veigrunn (grøft/skråning) i forhold til reguleringsvei riksvei.

I prinsipp tematisert i samsvar med kommunens mal.

Temaer som er supplert med spesielle utredninger :

Støy – edelløvsskog/biotop – trafikk/ atkomstløsning.

2. SØKNAD RAMMETILLATELSE. TRINN 1.

Dokumentasjon og behandling som skal være med dispensasjon fra gjeldende regulering må ”stå på egne ben” uavhengig av reguleringsprosessen.

Dispensasjoner fremmes i en samlet framstilling med felles overordnet dokumentasjon./begrunnelse.

Begrunnes med fokus på forbedringer i forhold til gjeldende plan.

Kommunene positive til dispensasjon for avvik. Framstillinegn bør vekte fordeler og ulemper.

Grøntområde beskrives grundig (ikke påvist biotop som tilsier spesielle begrensninger).

I framstillingen vektlegges innledende møter med kommunen, og at det er viktig for kommunen å tilrettelegge for helsetjenester i tråd med ”helsehus konseptet”.

Eventuelt møte med høringsmyndigheter avventes/vurderes nå det er oversikt over innspill.

Ref. v./Bengt Næss

Prosjektnavn: Værste. Reguleringsplan. Område 7b og 7c.
Referanse:

1.0

2.0

Ref. v/ Totalprosjekt as / Bengt Næss