

Fredrikstad Seilforening (FSF) – Istandsetting og oppgradering av uteområdene på Andersenslippen

Gnr./Bnr.77/6 - Vikaneveien 359, Fredrikstad

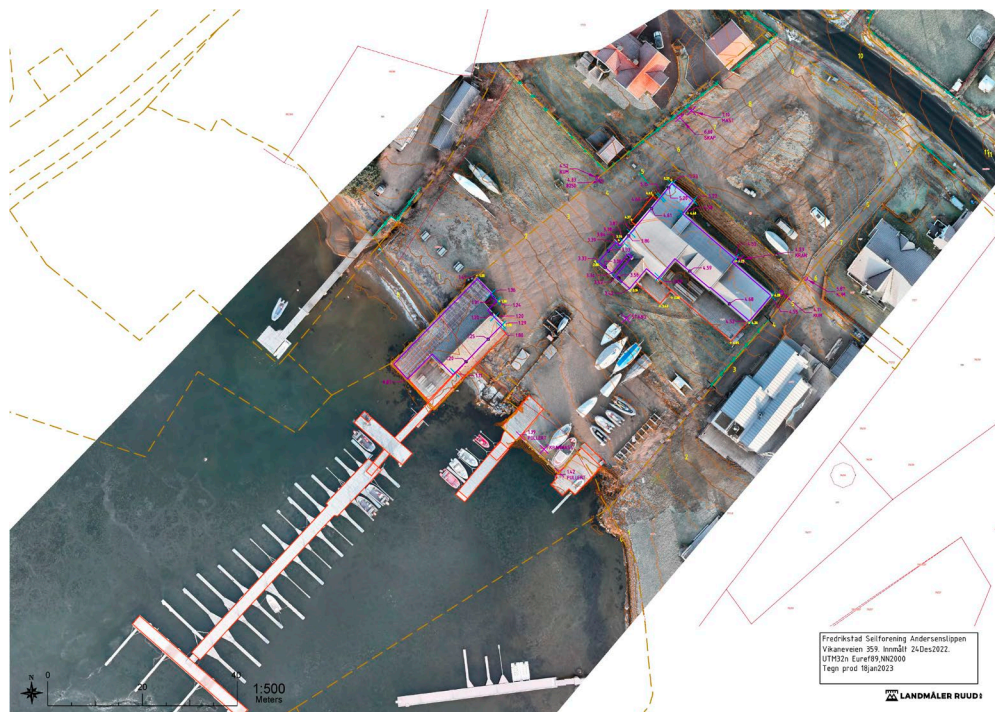
PROSJEKTBEKRIVELSE

Dato: 18.09.2023

LARK: John E.Berg

Bakgrunn

Fredrikstad seilforening har over lengre tid sett behov for å istandsette og oppgradere uteområdene til optimale arealer for funksjonell utnyttelse, samt tilrettelegge for bedre orden med forskjøvning for øket trivsel ved aktiviteter og opphold. Eiendommen er vist på dronekart av desember 2022 under;



Forutsetning

Avsnitt i leiekontrakt av 1993 mellom grunneier Fredrikstad kommune (tidl.Onsøy) og Fredrikstad Seilforening;

Leierens utbedring, restaurering og vedlikehold av bygninger og øvrige installasjoner på eiendommen..- så vel innvendig som utvendig, må være godkjent av Fylkeskonservatoren i Østfold og kommunale bygningsmyndigheter m.v. før arbeidene påbegynnes.

Fredrikstad Seilforening, Andersenslippen



Passus antas først og fremst å gjelde innenfor merket område (Figur mottatt fra FSF).

Del-områder

En praktisk inndeling i 3 tiltaksområder er vist på kartet under, og del-områdene beskrives i det følgende.

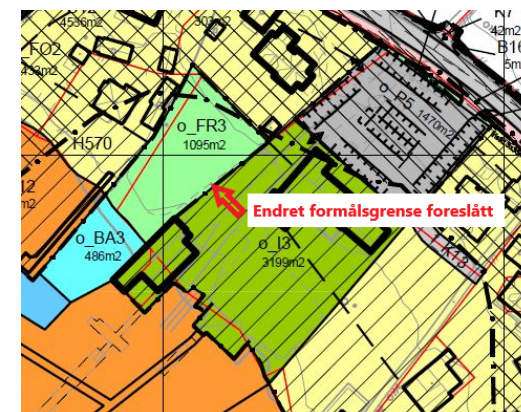
Delområde 1: **Innkjøring og parkering**

Delområde 2: **Gårdsplass og Andersenslippen**

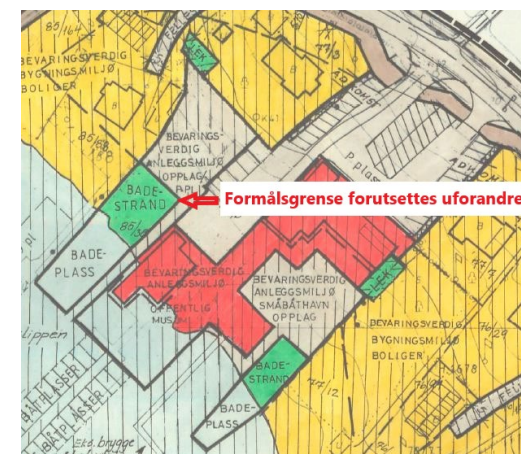
Delområde 3: **Kran- slipp- og opplagsareal**



Reguleringsmessige forhold



Utsnitt av forslag til Områdeplan av 2018: Forslaget viser endret formålsgrænse der Bevaringsverdig anleggsmiljø (Opplag) endres til Friområde.



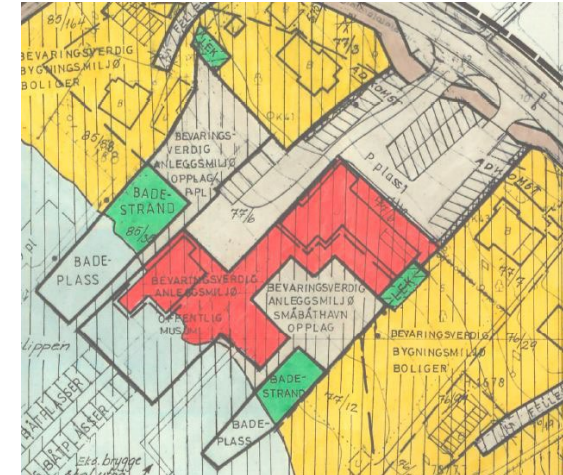
Utsnitt av gjeldende reguleringsplankart fra 1993: FSF forutsetter at formålsgrænse mot badetstranda holdes uforandret slik at Bevaringsverdig anleggsmiljø (Opplag) opprettholder sin funksjon.

Tiltak Delområde 1: **Innkjøring og parkering**

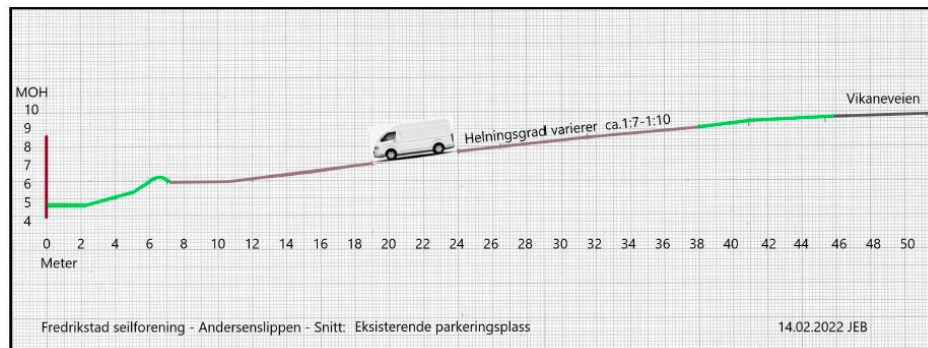


Eksisterende forhold

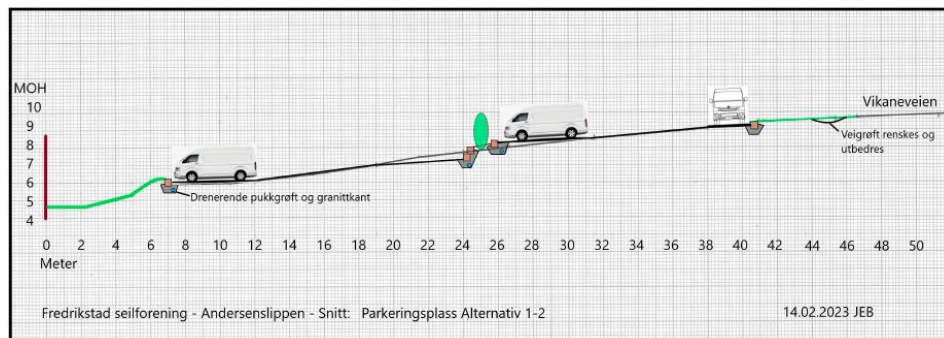
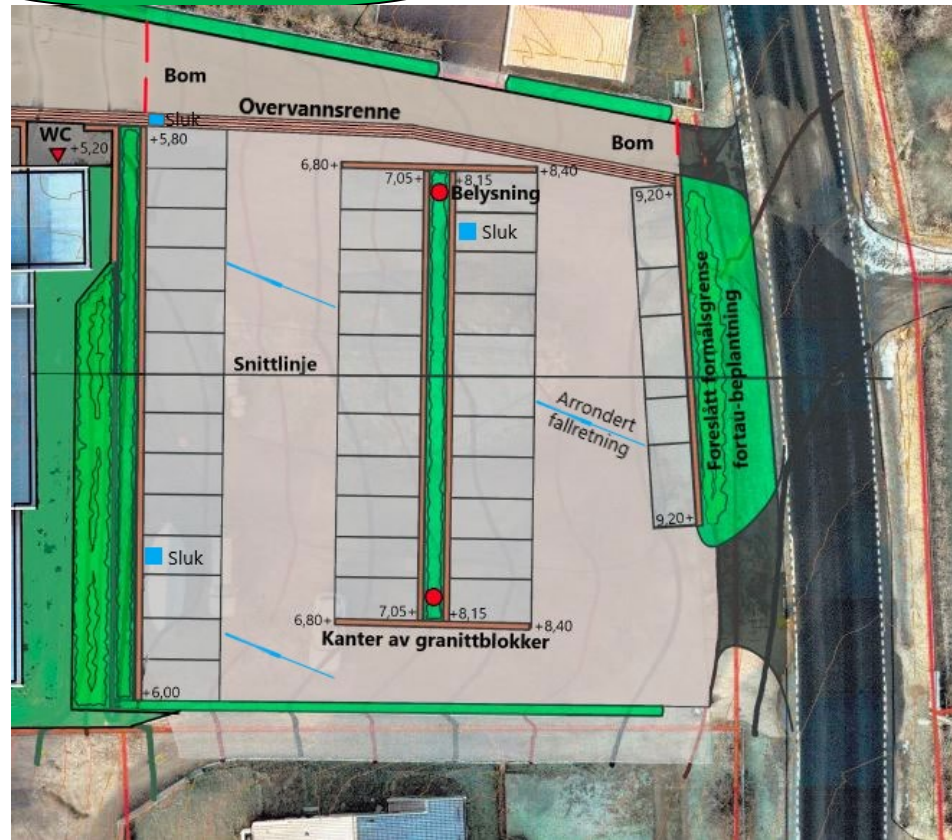
Areal ca.1300m²



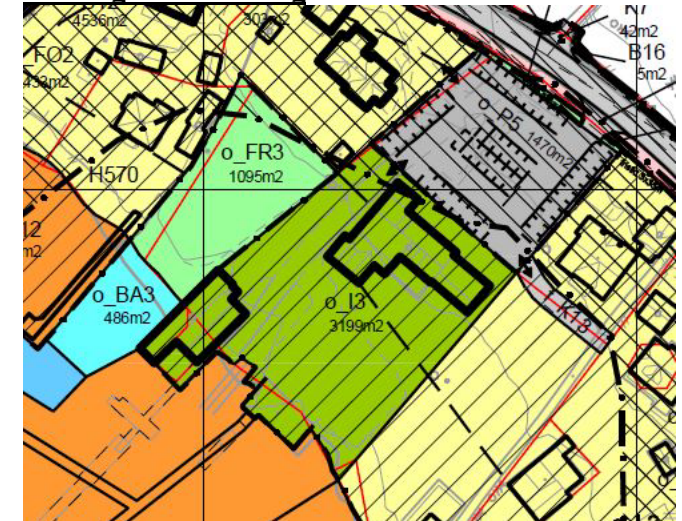
Plassen er formet omtrent som regulert med to avkjørsler og oppstilling på tvers av fallretningen. To avkjørsler gir god sirkulasjon og nordre avkjørsel sikrer at lange kjøretøy har direkte adkomst ned til kran og slipp-området.



Oppstilling på tvers av fallretningen er imidlertid uheldig da terrengfallet er svært bratt med gjennomsnittlig helning ca.1:10, og parkerte biler kan risikere å gli av egen tyngde på glatt føre. Markante utgravninger av overvann ved kraftige regnskyll fører til grusflukt i det bratte terrenget med store furer og grøfter i overflaten.

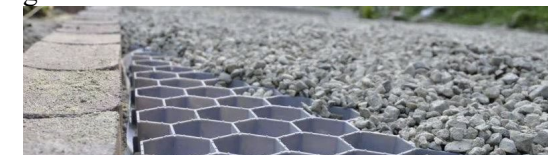


Forslag til utbedring



Forslag til områdeplan viser kun en avkjørsel i syd. Dette begrenser adkomst for lange kjøretøy ned til kran- og slippområdet og må endres slik at fremkommelighet og manøvrering sikres etter behov. Parkeringsmønsteret i forslag til områdeplan tar ikke tilstrekkelig hensyn til terrengets bratte fallforhold, samt blokkerer fremkommelighet ned til kran- og slippområdet.

Forslag til oppgradering viser terrassert overflate for å jevne ut terrengefallet i parkeringsretningen, samt etablerte overvannsledninger med sluk og sandfang, og belysning. Oppstillingsplassene bør ha fast dekke av asfalt eller belegningsstein for oppmerking. Manøvreringsareal kan utlegges med grusdekke, eventuelt med hullmatter for å hindre utvasking av grus.



Tiltak Delområde 2: Gårdsplass og Andersenslippen



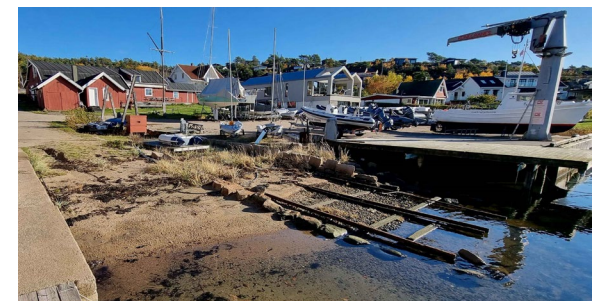
Eksisterende forhold



Som nevnt innledningsvis i kapittel under reguleringsmessige forhold er det en forutsetning for FSF at båtopleget i nord beholdes som vist i gjeldende reguleringsplan; *Bevaringsverdig anleggsmiljø (Opplag)*.



Tilsvarende som på parkeringsplassen er terrenget sterkt fallende – og store furer og grøfter oppstår med grusflukt ved sterke regnskyll. Terrenget mot vegglivet ligger høyt i uorden langs vegglivet som fører til fukt- og råteskader i treverket.



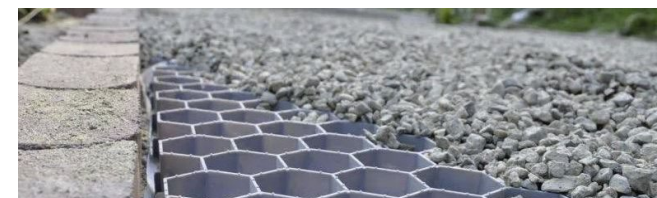
Andersenslippen er i sterkt forfall og gjengroing.



Forslag til utbedring

Gressbakke på eksisterende båtopplag repareres på nedslitte steder, og kantmarkering etableres i gjeldende reguleringsformålsgrense mot stranda med én rekke granittkantstein.

Overvannsrenne som hul-kil av 5 rader storgatestein montert i betong etableres for kontrollert å lede overflatevann fra grusdekket til sjø. Låsbar trafikksperre monteres for å unngå fremmedkjøring og parkering ved strandarealet, samt på kran- og slippområdet.



Grusdekket stabiliseres i overflaten mot utvasking ved utlegging av åpne hull-matter tilsvarende som på parkeringsplassen.

Inngangspartier rettes opp med forstøtningsmurer og nytt belegg av smågatestein i granitt.

Andersenslippen istandsettes og restaureres

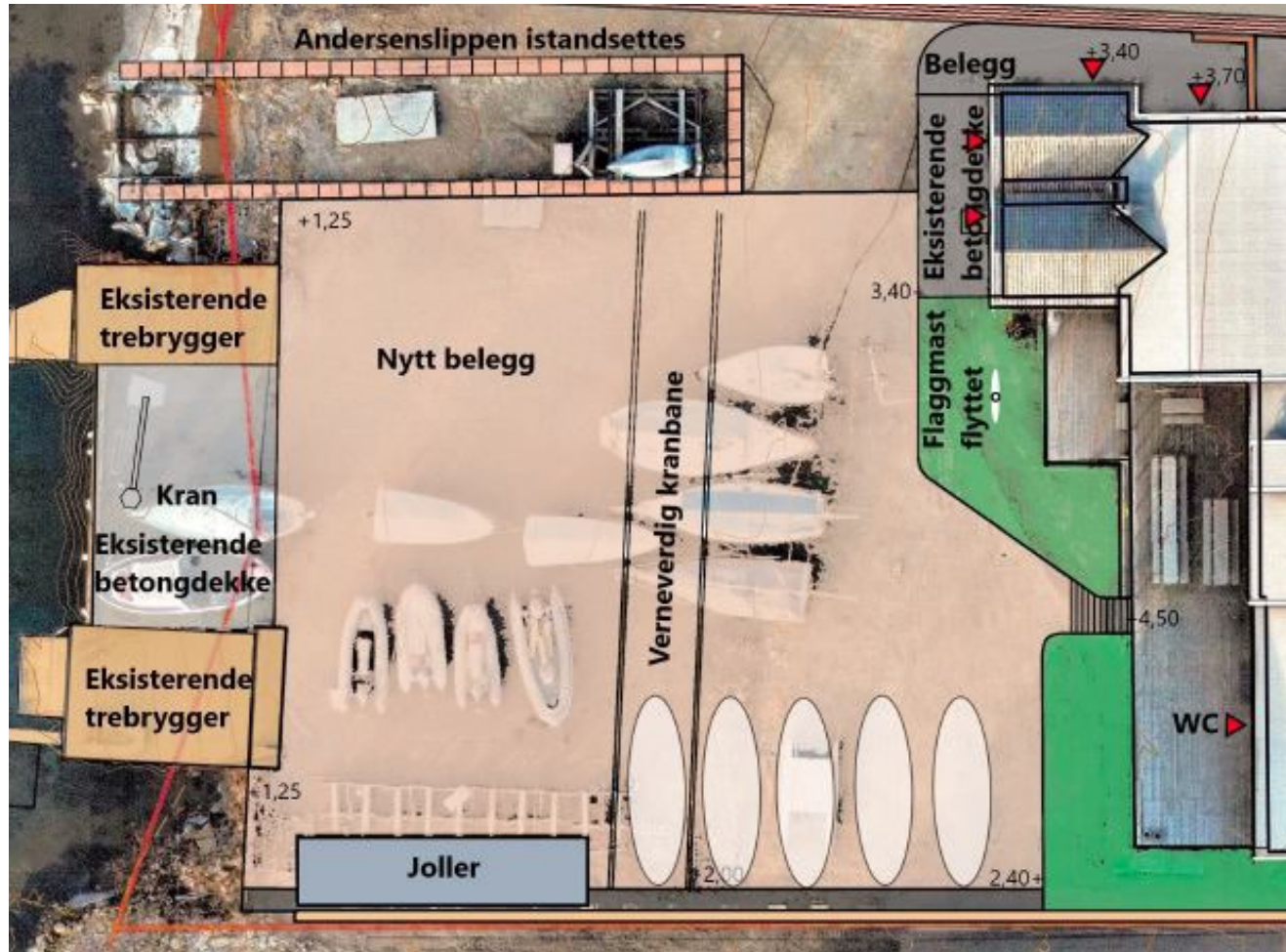
Tiltak Delområde 3: Kran- slipp- og opplagsareal



Eksisterende forhold



Store deler av plassen består av en hellende gressbakke lite egnet for opplag. Grusdekket mellom gressbakken og betongdekket ved kрана og tredekkene mot kaikanten, er lite hensiktsmessig og svært urenselig da grusen følger med opp i båtene under vedlikehold etc. FSF har sterkt ønske om fast dekke og utvidelse av opplagsplassen.



Forslag til utbedring

Opplagsplassen utvides mot foreningshuset og etableres med fast dekke av belegningsstein. Ny terrengtrapp gir adkomst opp til tredekket på terrassen foran foreningshuset. Den gamle kranbanen felles ned i nytt dekke på opplagsplassen. Som dekketype anbefales en steinmodul i betong med gode låse-egenskaper og tåleevne for høyt marktrykk. Utseende i form av «hage-preg» bør unngås, og det foreslås type belegg av S-stein/SF-stein for å ivareta preg av industrielt område og aktivitet:

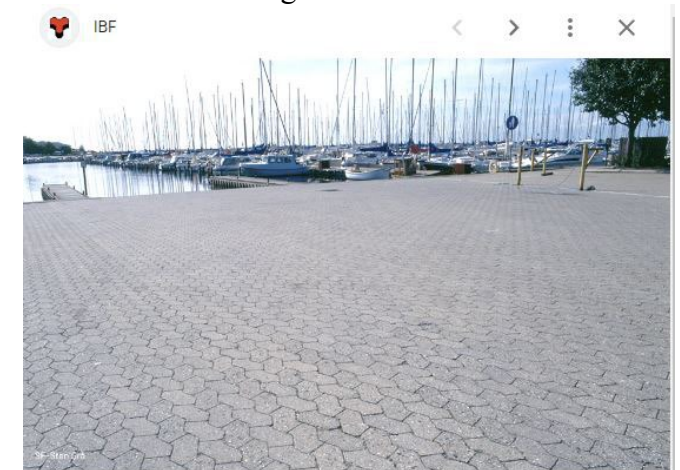
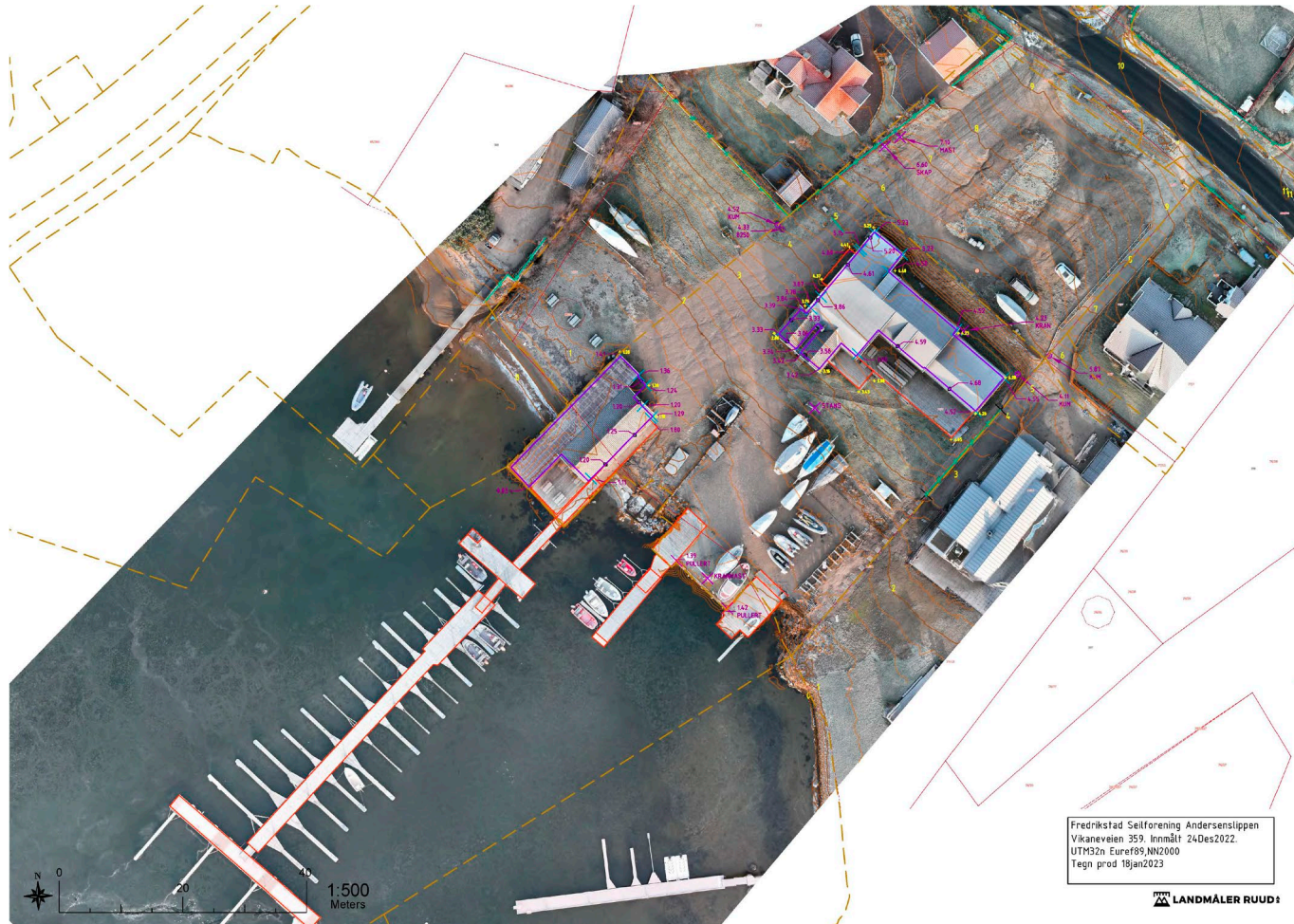


Foto: IBF-betongfirma/leverandør

Jollestativ med tak plasseres mot nabogjerdet i syd.

Dronekart under: Flygning og konstruksjon Desember-Januar 2022/23



Forslag til plan for oppgradering og istandsetting Juni 2023

