

Bruket 23 og 29, Gressvik, Fredrikstad kommune

Detaljregulering med konsekvensutredning

Reguleringsbestemmelser



Gnr./bnr.: 48/261 og del av 3
Plan ID: 01061168

1	Reviderte reguleringsbestemmelser etter intern høringsrunde Fredrikstad kommune	24.09.18
0	Reguleringsbestemmelser	14.06.18
Versjon	Beskrivelse	Dato

1 FORMÅL MED PLANEN

Planforslaget skal legge til rette for å oppføre nye produksjonslokaler med teststasjon for Sleipner Motor AS på Bruket 23 og 29, Gressvik.

2 AREALFORMÅL

Området innenfor planområdet er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (PBL §12-5 og 12-7)

	SOSI:
- PBL §12-5 nr. 1 12-7 nr.1: Bebyggelse og anlegg (felt BAA1) Kontor/Industri/Lager	1900
- PBL §12-5 nr. 2, 12-7 nr. 1: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (felt SKV1, SKV2 og SF) Kjøreveg SKV1	2011
Fortau SF	2012
- PBL §12-5 nr. 6, 12-7 nr. 1: Bruk og vern av sjø og vassdrag, felt VF Ferdse VF	6100
- PBL § 12-5 nr. 6, 12-7 nr. 11: Faresone for flom H320_1	320

3 FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr. 1-4, 6, 7, 11, 12)

3.1 Universell utforming (PBL § 12-7 nr. 4)

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området.

3.2 Overvann (§12-7 nr. 12)

Det tillates at overvann føres ut i Vesterelva. For øvrig skal Fredrikstad kommunes overvannsnorm følges.

3.3 Automatisk fredete kulturminner (PBL § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.4 Anleggsperioden (PBL §12-7 nr. 3)

Nærområder skal i anleggsperioden sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk og anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) og T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) eller senere vedtatte retningslinjer.

Det skal sikres fremkommelighet for utrykningskjøretøy i anleggsperioden.

3.5 Parkering (PBL §12-7 nr. 7)

- a) Parkering knyttet til virksomheten skal løses innenfor planområdet
- b) Innenfor planområdet kan det etableres inntil 1,1 biloppstillingsplasser per 100 m² næringsbebyggelse.
- c) Minst 10 % av parkeringsplassene skal være utstyrt med ladestasjon for elbil.
- d) Minst 5 av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- e) Det skal minimum avsettes sykkelparkering tilsvarende 0,3 plasser per 100 m² næringsbebyggelse. Alle sykler skal kunne låses fast. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal være under tak.

3.6 Dokumentasjonskrav

3.6.1 Miljøtekniske grunnundersøkelser (PBL §12-7 nr. 12)

Før det gis tillatelse til tiltak som berører grunnen skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. Dersom grunnen er forurensset skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser som skal godkjennes av kommunen.

3.6.2 Geotekniske grunnundersøkelser (PBL § 12-7 nr. 12).

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det fremlegges dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk prosjektering. NVEs retningslinjer skal legges til grunn for videre arbeid.

3.6.3 Dokumentasjon av kulturminnet og dets historie (PBL § 12-7 nr. 4)

Før det gis rivetillatelse av eksisterende trelastlager i felt 1 BAA1 skal det utføres registreringer av bebyggelsen, slik at det foreligger dokumentasjon med vekt på håndverkstradisjon, byggeteknisk utførelse og romopplevelse ved hjelp av fotodokumentasjon, oppmåling og rominventering av lagerbygget.

3.6.4 Utomhusplan (PBL§ 12-7 nr. 12)

Seneste ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan. Planen skal som minimum gjøre rede for:

- Vegetasjon/beplantning – eksisterende som bevares og ny
- Adkomst, parkering, varelevering, lastesoner, kritiske sving-/snubevegelser, overflatebehandling og bruk av kantmateriale
- Nye terrenghøyder og kritiske fall-/stigningsforhold
- Overvannshåndtering med fallretninger og sluk
- Løsning for renovasjon
- Adkomst til og plassering av evt. nettstasjon
- Gjerder, forstøtningsmurer, eventuelle støyskjermer, voller e.l.
- Plassering av utendørs belysning, sykkelstativ, søppelbeholdere og lignende
- Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy

3.6.5 Løsninger for utrykningskjøretøy (PBL §12-7 nr. 12)

Senest ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan nødvendig tilrettelegging for brannvesenets kjøretøy er ivaretatt. Dokumentet "Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i distriktet til Fredrikstad Brann- og redningskart, avdeling Fredrikstad og Hvaler" skal legges til grunn.

3.6.6 Renovasjon (§12-7 nr. 12)

Senest ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn renovasjonsteknisk plan.

Veileder for renovasjonsteknisk planlegging, Fredrikstad kommune skal legges til grunn.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg felt 1 BAA1 (PBL §12-5 nr.1)

- a) Bebyggelse merket med «forutsatt fjernes» tillates revet.
- b) Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Der byggegrense ikke viser er byggegrense lik formålsgrense.
- c) Maksimal tillatt høyde er angitt på plankartet. Feltet er oppdelt i to områder med regulert høydekurve, der det tillates bebyggelse inntil kote 7,0 og kote k+15.
- d) Mot naboeiendom gnr./ bnr. 48/264 tillates det takutstikk i bebyggelsens bredde inntil 2 meter utover byggegrense.
- e) Det skal være høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer. Fasadene skal gis særlig omtanke i utforming og valg av materialer. Takene, inkludert eventuelle takoppbygg skal vurderes som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- f) Maksimal tillat bruksareal innenfor feltet er 17 000 m² BRA. Det skal ikke medtas areal for tenkte plan ved beregning av bruksareal BRA.
- g) Innenfor feltet tillates etablering av mindre bygg/konstruksjoner utenfor anvist byggegrense, dette kan være tak over sykkelparkeringsplasser, kjøreramper, rekkverk mm.
- h) Det tillates fundamentering på søyler innenfor feltet. Bygningen plasseres og utformes slik at den gir minst mulig endring av elvebunn.
- i) Energianlegg/trafo tillates etablert innenfor feltet.
 - Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjonen. Nettstasjon medtas ikke i beregningen av bruksareal BRA.
 - Nettstasjon tillates oppført utenfor byggegrense mot felt SKV1.
 - Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygningen. Størrelse, utforming og andre særskilte krav fra Hafslund Nett skal oppfylles.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt SKV1, SKV2 og SF (PBL §12-5 nr.2, 12-7 nr.7)

4.21 Kjøreveg.

Felt SKV1 reguleres til offentlig vei.

Felt SKV2 reguleres til kjøreveg for å sikre atkomst til inntilliggende eiendom gnr./bnr. 48/264.

4.22 Offentlig fortau

Det skal etableres fortau SF langs SKV1 i forlengelse av regulert fortau i gjeldende reguleringsplan for Gressvik bruk (plan-ID 01061105) frem til felt SKV2.

4.23 Atkomst

Det skal etableres avkjørsel til BAA1 fra SKV1 slik som vist på plankartet.

4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag felt 2 VFE (PBE §12-5 nr.6)

a) Det tillates ikke bebyggelse eller tiltak innenfor feltet.

5 Bestemmelser til hensynsoner (PBL §12-7 nr.11)

5.1 Faresone for flom (H320_1)

Innenfor faresonen skal det vises spesiell aktsomhet for flom ved prosjektering og utførelse. Bebyggelse/anlegg/installasjoner skal som minimum dimensjoneres som vannsikre opp til kote +2,5. Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behov for evt. flomsikringstiltak.

6 Rekkefølgebestemmelser (PBL 12-7 nr. 10)

3.1 Før brukstillatelse gis skal offentlig fortau SF langs SKV1 være opparbeidet i henhold til plankart.