



Naboer i henhold til liste

Oslo: Sandakervn 138
0484 Oslo
Telefon: (+47) 22 02 89 90
Telefaks: (+47) 22 02 89 99
E-mail: oslo@totalprosjekt.no

Deres ref:

Vår ref:

Oslo, 07.10.2009

Vørste Område 7, syd for stadion. Del av Gnr. 423 Bnr. 2. Fredrikstad kommune.

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE.

Som nabo / hjemmelshaver av naboeiendom varsles de om Søknad om rammetillatelse på ovennevnte eiendom.

Lokalisering er områdene 7b og 7c på gjeldende reguleringsplan 468 for Vørste, vedtatt 30.05.01.

Søknaden inkluderer søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Tomten ligger inntil, og skal ha avkjøring til ny riksvei som nå er under bygging.

Omsøkt prosjekt er på ca. 4.890 m² BRA næringsbygg for utleie. Aktuelle formål er offentlig og privat tjenesteyting, kontor og forretning.

Nødvendige dispensasjoner gjelder avvik formålsgrenser for byggeområde, avvik formål for del av 7b (boligformål ihht. dagens regulering), høydebestemmelser, plassering og krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan.

Hovedelementer i den planfaglige begrunnelse for dispensasjon er:

- Nødvendige tilpasninger av plangrenser, formålsgrenser etc. på grunn av nyere reguleringsplan for ny Kråkerøyforbindelse, som nå er under bygging.
- Plassering (byggelinjer) foreslås i samsvar med føringer i behandling av gjennomførte utbygginger på nabotomter (eks. sentrum- gateutforming med fortau) langs Bjølstadforbindelsen.
- Høyder foreslås i samsvar med føringer i behandling av gjennomførte utbygginger på nabotomter. I tillegg er hensyntatt større krav til etasjehøyder i moderne næringsbygg av aktuell kategori, samt hensyn til prognoser framtidig økning av maks. flomvannstand.
- Utnyttelse av byggeområde 7b til rent boligformål er ikke i tråd med dagens føringer for framtidig utvikling av området. Forslag med næringsbygg berører dette området kun i beskjeden grad.

- Forslag justering områdegrense for Fellesområde F2 (park) gjør det mulig med atkomst tilpasset plan for riksvei. Bredde byggeområde tilpasset grense til ny riksvei. Samtidig foreslås grøntområde utvidet i områdegrensen langs KG. Meldahls vei (atkomst til høyereliggende boliger).
- Avvik krav om bebyggelsesplan. (Videre utbygging av området forutsetter reguleringsendring med detaljplan som erstatter bebyggelsesplan ihht. ny planlov).

For mer detaljerte vurdering vises til:

- Vedlagt situasjonsplan, planer, snitt, fasader og 3 D- illustrasjoner.

Kopier er vedlagt.

Komplett søknad kan etter avtale med Dag Martiniussen (95 80 18 38) sees på adressen:

Totalprosjekt AS

Gamle Beddingvei 21, 1671 Kråkerøy.

Dokumentene kan også sees på: www.totalprosjekt.no

Uttalelse / forespørsler sendes skriftlig til:

Pr post: eller

e- mail:

Totalprosjekt AS

Sandakerveien 138, 0484 Oslo

rr@totalprosjekt.no

Frist uttalelse:

23. 10.2009.

Med vennlig hilsen

Totalprosjekt AS



Bengt Næss

Vedlegg:

- | | | |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|
| Varsel med vedlegg: | | |
| - | Situasjonsplan | D -01 dat. 22.09.09. |
| - | Snitt | E -06 dat. 22.09.09 |
| - | Landskapsnitt | E -07 dat. 22.09.09 |
| - | Fasader. Oppriss Øst og Sør | E -08 dat. 22.09.09 |
| - | Fasader. Oppriss Øst og Sør | E -09 dat. 22.09.09 |
| - | 3D- Illustrasjon 1 | E -10 dat. 22.09.09 |
| - | 3D- Illustrasjon 2 | E -11 dat. 22.09.09 |