

Statens Vegvesen
Region Øst
Postboks 1010 Skurva
2605 Lillehammer

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

Deres ref: Jan Antonsen

Vår ref: Bengt Næss

Oslo, 07.10.2009

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

Søknad gjelder rammetillatelse med dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan 468 for Vørste, vedtatt 30.05.01.

Statens vegvesen varsles som nabo og som fagmyndighet i forbindelse med godkjenning av omsøkt atkomstløsning.

Tomten ligger inntil, og skal ha avkjøring til ny riksvei som nå er under bygging på Kråkerøy i Fredrikstad kommune.

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

Tillatt utbygging totalt ihht. gjeldende reguleringsplan er opp i mot 14- 15.000 m² (område 7c med blandet formål og område 7b med boligformål).

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 byggelinje i fortauskant) 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 bebyggelseplan ihht. ny planlov).

For mer detaljerte beskrivelser vises til :

- Vedlagt situasjonsplan, planer, snitt, fasader og 3 D- illustrasjoner.
- Arkitektens beskrivelse søknad om dispensasjon

Kopier er vedlagt.

Atkomst :

Det vises til vedlegg :

- Trafikk utredning utarbeidet av COWI AS
- Plan avkjørsler utarbeidet av Griff Arkitektur.
- Notat utforming utarbeidet av Griff Arkitektur.

Det framgår at det i den analyse som ligger til grunn for utarbeidet forslag er tatt høyde for en mulig framtidig utvikling med total utbygging 15.000 m2 over terreng.

Vi viser også til at løsningen er forhåndsdrøftet møte med Statens vegvesen 16.06.09,(SVVTotalprosjekt AS, Griff Arkitektur), og mottatt innspill fra SVV datert 09.07.09.

Støy :

COWI AS har gjennomført vurdering av trafikkstøy, kopi av rapport dat. 04.09.09 er vedlagt. Hensyn utendørs støy for boliger er ikke tema / aktuelt. Behov og nødvendige tiltak for aktuelle næringsarealer blir å dokumenter i forbindelse med detaljprosjekteringen og søknad om igangsettingstillatelse.

Universell utforming:

Forutsetninger er medtatt og beskrevet i arkitektens redegjørelse om prosjektet og dets ytre rammer, vedlegg til søknad.

Busslommer/lehus:

Som det fremkommer av situasjonsplan er dette innarbeidet.

Byggegrenser:

Viser til foranstående og arkitektens beskrivelse.

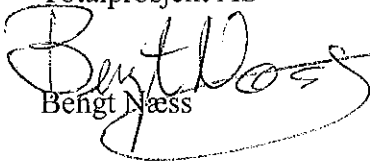
Byggeplaner avkjørsler

Detaljerte byggeplaner forutsettes utarbeidet med oppgang av grensesnitt i forhold til gjeldende byggeplan for ny riksvei som er under bygging.

Vi håper på en positiv behandling og at Statens vegvesen kan godkjenne planene som foreslått.

Med vennlig hilsen

Totalprosjekt AS


Bengt Næss

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
- Plan avkjørsler. dat. 29.09.09

- Notat. Avklaringer adkomst – utforming. Griff Arkitektur, 05.10.09.
- Redegjørelse om prosjektet og dets ytre rammer. Griff Arkitektur, 05.10.09.
- Søknad om dispensasjon. Griff Arkitektur, 05.10.09.
- Bakgrunn. Tiltakshavers begrunnelse. Totalprosjekt as, 05.10.09
- Trafikkutredning for område 7b og 7c, Værste i Fredrikstad kommune. COWI AS, 24.09.09.
- Vurdering av trafikkstøy. Rapport COWI AS, dat. 04.09.09.