

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Rv. 110, Parsell Ørebekk - Simo (plan-ID 01061048)
Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert : 20120323
Dato for siste rev. av bestemmelsene : 20120622 (rev. B)
Dato for kommunestyrets godkjenning : 20121018

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED
REGULERINGSRENSE.

§ 1

Generelt (pbl § 12-7, nr. 1)

1.1 Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Bebyggelse og anlegg - Forretning/kontor (1810)
- Bebyggelse og anlegg - Forretning/kontor/industri (1811)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Veg (2010)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg (2011)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gatetun (2014)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gang-/sykkelveg (2015)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gangveg/gangareal (2016)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Sykkelveg/-felt (2017)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn - Tekniske anlegg (2018)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn - Grøntanlegg (2019)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kollektivholdeplass (2073)

- Grønnstruktur - Friområde (3020)
- Grønnstruktur - Naturområde (3040)

- Landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift - Naturvern (5300)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag - Ferdsel (6100)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag - Naturområde (6600)

- Hensynssone - Faresone - Ras- og skredfare (310)
- Hensynssone - Faresone - Flomfare (320)
- Hensynssone - Bevaring - Naturmiljø (560)

- Bestemmelsesområde - Anlegg- og riggområde

§2

Fellesbestemmelser

Støy (pbl § 12-7, nr. 3)

2.1 For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets veileder for støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere utgaver, legges til grunn.

Luftforurensning (pbl § 12-7, nr. 3)

2.2 For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), eller senere utgaver, legges til grunn. Før oppstart og under gjennomføring av anleggsarbeider skal det gjøres nærmere vurderinger av forventet luftkvalitet for bebyggelse i nærhet av tiltaksområdet. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

2.3 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner (arkeologiske), eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, etc, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8.

§ 3

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

Forretning/kontor - Felt F/K/1 (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

3.1 Maksimal tillatt utnyttelse er 70 % BYA. Maksimalt tillatt terrengnivå er kote + 5,5 meter. Maksimalt tillatt gesims-/mønehøyde er 10,5 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Forretning/kontor/industri - Felt F/K/I/1 og F/K/I/2 (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

3.2 Maksimal tillatt utnyttelse er 70 % BYA. Maksimalt tillatt terrengnivå er kote + 4,0 meter. Maksimalt tillatt gesims-/mønehøyde er 10,5 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Kjøpesenterbestemmelse (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

3.3 Innenfor planområdet tillates det ikke etablert varehandel med et kombinert bruksareal over 3000 m².

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

Fellesbestemmelser (pbl § 12-7, nr. 1, 4, 14)

4.1 Alle samferdselsanlegg er offentlige.

4.2 Samferdselsanleggets hovedløsninger skal detaljprosjekteres i henhold til prinsippene om universell utforming (Statens vegvesens håndbok 278). Det tillates stigning inntil 7,5 % over kortere strekninger der hvor de stedlige forholdene tilsier at det ikke er mulig å tilfredsstille kravet til universell utforming uten vesentlige inngrep i eksisterende anlegg.

4.3 Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det intern omdisponering av underformål uten omregulering. Planmyndighet skal orienteres om eventuelle justeringer i utforming.

Gatetun (pbl § 12-7, nr. 2, 14)

4.4 Innenfor feltet o_GT1 skal det etableres et fortau med minimum 2,5 meter bredde parallelt med Mosseveien. Fortauet skal tilknyttes gang- og sykkelveg med kryssing over atkomstveg i henholdsvis nord og sør. Innenfor feltes tillates gateparkering og nedkjørsel til parkeringsanlegg under terreng.

Gang- og sykkelveg (pbl § 12-7, nr. 4)

4.5 På strekninger med 5 meter tverrprofil skal det avsettes 3 meter til sykkelveg og 2 meter til fortau.

Annen veggrunn - tekniske anlegg (pbl § 12-7, nr. 2)

4.6 Innenfor felt avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn - Tekniske anlegg tillates det etablert leskur og sykkelparkering i tilknytning til kollektivholdeplasser.

Annen veggrunn - Grøntanlegg (pbl § 12-7, nr. 2)

4.7 Felt o_AVG1 skal opparbeides som grøntanlegg etter plan (minimum inkludert i byggeplanens O-tegning), samtidig med opparbeidelse av kjøreveg.

Avkjørsler (pbl § 12-7, nr. 2)

4.8 Fra felt o_KV1 tillates atkomst til felt F/K/I1 og F/K/I2. Fra felt o_KV3 tillates atkomst til felt F/K1 og til gnr./bnr. 45/2 (og senere utskilte eiendommer). Fra felt o_KV4 tillates atkomst til gnr./bnr.

210/19, 210/67, 210/157, 210/210, 210/1372, 210/1375, 210/1388 (og senere utskilte eiendommer). Fra felt o_V1 tillates atkomst til gnr./bnr. 210/211, 210/918 (og senere utskilte eiendommer). Avkjørsler tillates som vist med avkjørselspil på plankartet. Avkjørsler tillates justert i samråd med vegmyndighet.

Felt f_V2 er felles avkjørsel for gnr./bnr. 210/1372, 210/1373, 210/1374, 210/1375, 210/1378, 210/1470 og gnr./bnr./fnr. 210/195/321 (og senere utskilte eiendommer).

Parkeringsanlegg under terreng (pbl § 12-7, nr. 2)

4.9 På gnr./bnr. 210/67 (eller senere utskilte eiendommer) tillates etablering av parkeringsanlegg under offentlige samferdselsanlegg i henhold til bestemmelseslinje vist på plankart. De deler av tiltaket som berører offentlige samferdselsanlegg skal forelegges og godkjennes av vegmyndigheter før oppstart av anleggsarbeider.

Midlertidig gang- og sykkelveg (pbl § 12-7, nr. 2)

4.10 Dersom utbygging av Rv. 110 med tilhørende anlegg gjennomføres før utbygging av privat bolig- og næringsprosjekt på gnr./bnr. 210/67 tillates det parallelt med Rv. 110 etablert en midlertidig gang- og sykkelveg over gnr./gnr. 210/67 i påvente av privat utbygging i henhold til detaljreguleringsplan.

Frisikt (pbl § 12-7, nr. 2)

4.11 Ved alle kryss og avkjørsler skal det i videre planlegging vises frisktlinjer i henhold til vegnormalene.

Drenering av jernbanefylling (pbl 12-7, nr 2)

4.12 Før oppstart av anleggsarbeider skal det foreligge dokumentasjon på at drenering fra og ved jernbanefylling er minimum tilsvarende god som i eksisterende situasjon.

§ 5

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

Friområder (pbl § 12-7, nr. 2, 14)

5.1 Alle friområder er offentlige. Innenfor feltene o_FRI1, o_FRI2 og o_FRI3 tillates det etablert mindre konstruksjoner og utstyr med direkte tilknytning til formålet.

§ 6

Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (pbl § 12-5, nr. 5)

Naturvernområde (pbl § 12-7, nr. 2)

6.1 Innenfor feltet LNFRNV1 tillates det ikke etablert konstruksjoner eller gjennomført andre fysiske tiltak.

§ 7

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, nr. 6)

N1, FE1 (pbl § 12-7, nr. 2)

7.1 Innenfor feltene N1 og FE1 tillates det ikke etablert konstruksjoner eller gjennomført andre fysiske tiltak med unntak av tiltak direkte tilknyttet samferdselsanlegget. Det tillates ordinær ferdsel med båt.

§ 8

Hensynssoner (pbl § 12-6)

Faresone for ras og skred (H310_) (pbl § 12-7, nr. 4)

8.1 Innenfor feltene H310_1 til H310_16 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for risiko for utglidning og andre komplikasjoner knyttet til grunnforhold (geoteknikk) ved prosjektering og utførelse. For alle tiltak innenfor hensynssonene skal Norges Vassdrags- og Energidirektorats veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper" (vedlegg 1 til NVE retningslinjer nr. 2 2011), samt Jernbaneverkets veileder for geoteknikk "JD520" eller senere utgaver, legges til grunn. Senest i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan skal det gjennomføres beregninger av stabilitet i faresonene. Før oppstart av anleggsarbeider skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhetsfaktoren i områdene H310_1 til H310_16 er i henhold til Jernbaneverkets tekniske regelverk. Dersom alternative metoder legges til grunn, skal det foreligge samtykke fra Jernbaneverket til Statens vegvesens utførelse av anleggsarbeidene.

Faresoner for flom (H320_) (pbl § 12-7, nr. 4)

8.2 Innenfor felt H320_1 og H320_2 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for flom ved prosjektering.

§ 9

Bestemmelsesområde (§ 12-7)

Bestemmelsesområde for anlegg- og riggområde (#1) (pbl § 12-7, nr. 2)

9.1 Innenfor områder markert # 1 tillates etablering av brakkerigg, lagring, samt midlertidige bygge- og anleggsarbeider under anleggsperioden for samferdselsanlegget. Mot felt LNFRNV1 skal det etableres fysisk markering av avgrensning i form av sikringsgjerde. Ved endt gjennomføring skal områdene tilbakeføres til tilsvarende situasjon som før bygge- og anleggsarbeidet tok til. Dette gjelder ikke områder for bebyggelse og anlegg og gnr./bnr. 210/67, hvor det kun skal ryddes, samt felt o_AVG1, som skal opparbeides som grøntanlegg, jf. krav i § 4.7.

Dersom hjemmelshavere til gnr./bnr. 210/67 (eller senere utskilte eiendommer) igangsetter større bygnings- eller anleggsarbeid før oppstart av gjennomføring av samferdselsanlegget regulert i denne detaljreguleringsplanen, bortfaller bestemmelsesområdet for anlegg- og riggområde for den aktuelle eiendommen.

Deler av området som reguleres til bestemmelsesområde - midlertidig bygg- og anleggsområde reguleres uten underliggende, permanent reguleringsformål. Regulerte områder tilbakeføres til opprinnelig reguleringsformål i opprinnelig reguleringsplan når bestemmelsesområdet oppheves etter endt bygge- og anleggsarbeid.

§ 10

Rekkefølgebestemmelse (pbl § 12-7, nr. 10)

10.1 Før samferdselsanlegget tas i bruk skal det være etablert støyskjermingstiltak som beskrevet i rapporten "Rv. 110 Støyberegninger", datert 20. mars 2012.

10.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt F/K1 skal felt GN1 opparbeides som grøntanlegg. Opparbeidelsen av feltet skal vises som del av utomhusplan ved søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor felt F/K1.