

Reguleringsplan for Saugbrugs industriområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Plan ID: 0101 G-761

Saksnummer: 2024/6811

1. Planens hensikt

- 1.1 Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av ny produksjonslinje for BCTMP (bleached chemi-thermomechanical pulp) innenfor eksisterende industriområde, videreføring av dagens drift og en fremtidig utvikling av virksomheten på området.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/21) skal gjelde for anleggs- og driftsfasen. Grenseverdier i Tabell 2 i retningslinjen skal gjelde for ny støyende anlegg og virksomhet. Grenseverdier i Tabell 4 i retningslinjen skal gjelde i anleggsfasen.
- 2.2 Grenseverdiene i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal gjelde for anleggs- og driftsfasen.
- 2.3 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling mv., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.
- 2.4 Materialbruk og farger skal tilpasses de naturlige og bebygde omgivelsene. Det skal legges vekt på demping av fjernvirkning ved valg av materialer og farger. Det skal ikke benyttes høyreflekterende materialer.
- 2.5 I tilknytning til søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres dokumentasjon av utforming og landskapstilpasning i form av perspektivillustrasjoner, fysiske modeller eller annet relevant uttrykk. Det skal gjøres en analyse av bebyggelsens materialbruk, farge og overflatestruktur for å sikre en optimal landskapstilpasning. Analysen skal dokumenteres i rammetillatelsen med en redegjørelse og illustrasjoner.
- 2.6 Skilt og utvendig belysning skal ikke ha uheldig fjernvirkning. Det skal legges vekt på å unngå lysforurensning, synlighet fra nært og fjernt og mulig påvirkning av naturen med kunstig belysning.
- 2.7 Parkering løses samlet innenfor planområde og tilgrensende reguleringsplan for Saugbrugsforeningen industriområde på Kaken, og Kasa med plan-ID: G-328. Minstekrav til antall bilparkeringsplasser er 0,3 bilparkeringsplasser per ansatt og 0,1 sykkelparkeringsplasser per ansatt. Minimum 25% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak med muligheter for låsing.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Industriformål (IND_1-2)

- a) Formålet IND_1-2 omfatter eksisterende område med industribebyggelse. Innenfor formålet tillates oppført bebyggelse og anlegg for produksjon og lagring av papirprodukter og papirmasse, samt energiproduksjon med tilhørende anlegg. Det tillates også oppført bebyggelse og anlegg for drift og vedlikehold av industribebyggelsen, opparbeidelse av vei og logistikkarealer tilknyttet bebyggelsen, samt andre tiltak som kan tilknyttes virksomheten på stedet.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulert byggegrense. Innenfor IND_1 skal bebyggelsens gesims- og mønehøyde, inklusiv tekniske installasjoner, ikke overstige 30 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor IND_2 skal bebyggelsens gesims- og mønehøyde, inklusiv tekniske installasjoner, ikke overstige 20 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Det tillates etablert solcellepanel på ny og eksisterende bebyggelse, med en høydebegrensning på inntil 3 m over maksimal tillatt byggehøyde på bebyggelse.
- d) Tillatt bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 75 %. For høyder på bebyggelse på nytt tørkeanlegg innenfor arealformålet, vises det til bestemmelsesområde #1.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Hensynssonen omfatter en sone basert på modellert forventet maksimal lengde for steinsprang fra fjellskjæringen nord i planområdet. Avstanden fra bunnen av fjellskjæringen er ikke mindre enn 30 m. Ved detaljprosjektering av nye tiltak innenfor sonen skal det foreligge en skredfarevurdering, og eventuelle sikringstiltak utføres.

4.2 Ras- og skredfare (H310_2-3)

Hensynssonen omfatter kartlagt hensynssone for kvikkleire iht. kartlagt geoteknisk notat 1352-RIG-N-01-02_Vurdering av områdestabilitet. Ved tiltak innenfor sonen må det foreligge en lokal vurdering av områdestabilitet utført av geoteknisk sakkyndig, og eventuelle påfølgende behov for sikringstiltak må være prosjektert før det kan gis igangsettingstillatelse.

4.3 Flomfare (H320_1-4)

Sonen omfatter 1000-års flomsone iht. Dambruddsbølgeberegning for Nye Svanedammen (Multiconsult, 2023) med sikkerhetsmargin på 100 cm. For tiltak som skal oppføres innenfor sonen må det påvises tilstrekkelig sikring mot flomfare.

4.4 Høyspenningsanlegg (H370)

Alt som ønskes etablert innenfor faresone - høyspentanlegg skal godkjennes av ledningseier. Det være seg nye veier, forandring av terreng, nye bygg m.m. Ledningseier skal kontaktes dersom anleggsmaskiner skal oppstilles/brukes nærmere ledning enn 10 meter.

4.5 Annen fare (H390)

Innenfor faresonen, annen fare Halden reaktor, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før Institutt for energiteknikk (IFE) er varslet og har gitt tillatelse.

4.6 Hensyn landskap (H550_1-3)

Innenfor hensynssone landskap skal det tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapsverdiene.

4.7 Bevaring naturmiljø (H560_1-7)

Hensynssonene omfatter kartlagte naturtyper med stor verdi. Innenfor sonen skal natur av høy verdi ivaretas og vegetasjon bevares. Det tillates ikke tekniske tiltak innenfor hensynssonen, herunder anleggsarbeider og inngrep i grunnen. Vedlikehold av eksisterende rør og etablerte tekniske installasjoner er tillatt.

4.8 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssonen omfatter regionalt viktig kulturmiljø i form av eldre, klassisistisk industriarkitektur i tegl inne på fabrikkområdet til Saugbrugsforeningen. For nye tiltak som påvirker verneverdien til kulturminnet skal det innhentes uttalelse fra Østfold fylkeskommune.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 er det anledning til å oppføre tørkeanlegg med en samlet grunnflate på inntil 2000 m² BYA og en møne- og gesimshøyde på inntil 60 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#2)

Bestemmelsesområdet omfatter eksisterende bygg som huser multibrenselkjel med en buffersone på 20 m utenfor byggets yttervegg. Innenfor bestemmelsesområde #2 er det anledning til å forflytte, reetablere og gjøre nødvendige tiltak på eksisterende pipeløp på inntil 90 m høyde.