

Reguleringsplan for Båthavnveien 50

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 3002-449

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for utvidelse av Fuglevik renseanlegg med blant annet ny bebyggelse, park og vegetasjonsskjerm.. Planen skal i tillegg sikre vann- og avløpsledninger og andre tekniske installasjoner til drift av renseanlegget under bakkenivå.

2. Fellesbestemmelser

2.1 Terreng og landskapsutforming (§ 12-7, nr. 1 og 4)

- Ved utforming av anlegget skal det legges vekt på terrengtilpassing med gode overganger til tilliggende terreng. Terrenginngrep og landskapsforming skal gjøres så skånsomt som mulig.

2.2 Automatisk fredede kulturminner (§ 12-7, nr. 6)

- 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, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8.

2.3 Naturmangfold (§ 12-7, nr. 3, 6, 12)

- I hekkeperioden for fugl (1. april-1. august) skal det ikke gjøres inngrep eller bedrives anleggsvirksomhet i vegetasjon. Eventuell fjerning av vegetasjon utføres utenom hekkeperioden.
- Skadereduserende tiltak for Gunnarsbybekken i anleggsfasen skal være inkludert i miljøoppfølgingsprogrammet. Det skal etableres et overvåkingsprogram for Gunnarsbybekken som skal følges opp før, under og etter anleggsfasen. Overvåkingsprogrammet skal medvirke til at den økologiske og kjemiske tilstand i vassdrag opprettholdes. Dersom vann fra anleggsområdet har helse- eller miljøskadelige stoffer/egenskaper, eller utslippets innhold av faststoff/suspendert stoff er for høyt skal vannet enten samles opp og leveres til godkjent mottak, eller renses.
- Ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal risiko for spredning av fremmede plantearter minimeres ved hjelp av god kontroll med massehåndtering, rengjøring av maskiner, oppfølging av restareal, midlertidige deponi og lignende.

2.4 Overvannshåndtering (§ 12-7, nr. 2, 3, 4)

- Overvann skal tas hånd om etter tretrinnsstrategien, åpent og lokalt med naturbaserte løsninger. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett. Tillatt påslippsmengde til kommunalt nett er inntil 15 l/s pr ha tomteareal for 25-års regn.

2.5 Tilgjengelighet for allmennheten (§ 12-7, nr. 1, 2, 4)

- Utomhusområdene og parkområdene skal være tilgjengelige for allmennheten i driftsfasen.
- EX-soner¹ skal være inngjerdet på grunn av sikkerhet, og er ikke tilgjengelige områder for allmennheten.
- Det skal tilrettelegges for ferdsel på området med universelt utformede gangveier. I tillegg skal det etableres stier. Stiene skal kobles sammen med eksisterende turstier som går til eiendommen i dag.

2.6 Slukkevann (§ 12-7, nr. 4)

- Ringledning skal etableres rundt renseanlegget, og ny vannledning skal etableres til eksisterende nett.

2.7 Støy (§ 12-7, nr. 3)

- Anleggets bidrag til støy ved omkringliggende boliger og fritidsboliger skal ikke medføre overskridelse av anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 2.
- Anleggets bidrag til støy ved frilufts- og rekreasjonsområder skal ikke medføre overskridelser av anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 3, kapittel 2.3.
- Støy i anleggsperioden skal ikke overstige anbefalte grenseverdier gitt i T-1442/2021 tabell 4. Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyre støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

2.8 Lukt (§ 12-7, nr. 3, 12)

- Det skal etableres et styringsverktøy for kommunikasjon med naboer, og registrering av opplevd lukt fra luktreduksjonsanleggene.

2.9 Vegetasjonsskjerm (§ 12-7, nr. 2, 6)

- Det skal legges vekt på å bevare så mye som mulig av skjermingsvegetasjonen rundt anlegget. Revegetering skal settes i gang så fort dette er mulig, og senest 6 måneder etter midlertidig brukstillatelse. Det skal benyttes stedegen vegetasjon og hurtigvoksende arter. Det skal ikke benyttes arter på norsk fremmedartsliste.
- Det tillates ikke felling av trær med omkrets større enn 50 cm, målt 100 cm fra bakken.

2.10 Dokumentasjonskrav

Landskaps- og utomhusplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse skal leveres landskaps- og utomhusplan for planområdet samlet, i målestokk 1:200. Planen skal vise: utforming, materialbruk og innhold på lekearealer, gjerder, leegger, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, arealer for håndtering av overvann og snø, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal også vise eksisterende og fremtidig terrengnivå og vegetasjon (inkl. trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater)²

¹ Mindre soner der det er brann- og eksplosjonsfare

² PBL § 12-7, nr. 1, 4

Støy

- Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at støy fra anlegget ikke medfører overskridelse av anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 2, jf. bestemmelse 2.7. Det skal vises støynivåer på fasade og uteoppholdsarealer.³

Håndtering av overvann

- Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dette skal dokumenteres i utomhusplan, prinsipptegning og ved beskrivelse.

Marksikringsplan

- Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan som skal redegjøre for hvordan vegetasjons skal sikres under anleggsfasen, og hvordan anleggsområdene skal istandsettes etter anleggsperioden. Marksikringsplanen skal til gjennomsyn i Moss kommune.

Miljøoppfølgingsplan (MOP)

- Arbeid og tiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen skal være i henhold til tiltakshavers miljøprogram (MP). Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan (MOP) på grunnlag av miljøprogrammet. Planen skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen.⁴

3. Arealformål

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

Vann- og avløpsanlegg – o_VA

Innenfor feltet kan det opparbeides bebyggelse til vann- og avløpsanlegg. Felt o_VA skal være offentlig areal. Det kan også etableres interne veier, parkering og utomhusareal.⁵

Plassering og høyder

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte høyder angitt på plankartet.⁶ Det tillates piper/luftavkast inntil 1 meter over maksimal kotehøyde.

Utnyttelse

- Det tillates maksimal BYA på 12 000 m² inklusiv parkering.⁷

Utforming

- Nye bygg skal ha god arkitektonisk kvalitet. Arkitektonisk utforming og farge- og materialbruk skal samsvare med eksisterende bygg. Det skal brukes treverk som hovedmateriale i øvre del av fasaden og mur nedenfor, etter samme inndelingsprinsipp som eksisterende bygg. Lokale tilpasninger kan utføres i nedre del av bygningen, for tilpasning til parkområdet samt for tekniske løsninger og i overganger mellom bygningsdeler.
- Nye bygg skal utformes med saltak med takvinkel minimum 20 grader.
- Det tillates solceller på eksisterende tak.

³ PBL § 12-7, nr. 3

⁴ PBL § 12-7, nr. 3, 12

⁵ PBL § 12-7, nr. 1, 14

⁶ PBL § 12-7, nr. 2

⁷ PBL § 12-7, nr. 1

- Forbindende bygningsdeler, takterrasser, plattinger for installasjoner etc. kan utføres som flatt tak.
- Det tillates takterrasse på maksimalt 200 m² på nordre del av bygg.

Parkering

- Det skal opparbeides maksimalt 25 biloppstillingsplasser. Minimum 10 av disse skal være tilrettelagt for lading av el-bil.
- Det skal opparbeides minimum 10 sykkelparkeringsplasser under tak og med lademulighet.⁸

Adkomst

- Eksisterende adkomst fra Båthavnveien skal benyttes, som vist med adkomstpil i plankartet.⁹

3.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Park – o_PA

- Innenfor felt o_PA skal det opparbeides offentlig park med tilrettelegging for lek og opphold. Lek og oppholdsareal skal ha utforming og funksjoner tilknyttet renseanlegget, og skal være av høy arkitektonisk kvalitet.
- Felt o_PA skal være offentlig areal.
- Tre markert med «Eksisterende tre som skal bevares» i plankartet skal bevares hvis det er mulig.
- Det kan etableres blomstereng på utvalgte, solrike plasser. Dette for å øke næringstilgangen til pollinerende insekter i området, hovedsakelig humler og bier.¹⁰

Vegetasjonsskjerm – o_VS

- Felt o_VS skal benyttes til avskjerming for innsyn fra omkringliggende bebyggelse og kulturlandskap. Bebyggelse eller lagring er ikke tillatt innenfor området.
- Ny trebeplantning skal utgjøres av arter som gir god skjerming, og er vanlig forekommende i det omkringliggende kulturlandskapet.
- Innenfor felt o_VS tillates det skånsom etablering av stier.
- Felt o_VS skal være offentlig areal.
- Etablering av gangvei og installasjoner til lek etc. må skje så skånsomt som mulig for å unngå å skade røtter på eksisterende vegetasjon.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 11-8)

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a)

Frisikt – H140

- Innenfor hensynssonen skal det være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens dekke mellom frisiktlinje og veiformål.¹¹

⁸ PBL § 12-7, nr. 7

⁹ PBL § 12-7, nr. 7

¹⁰ PBL § 12-7, nr. 4, 6, 9, 14

¹¹ PBL § 12-7, nr. 2

4.2 Hensynssoner (§ 11-8 c)

Bevaring naturmiljø – H560

- Seljetre og rotsone skal bevares hvis det er mulig. Innenfor kroneomkretsen til treet skal tiltak i form av fysiske inngrep, graving, lagring, kjøring og annet som kan skade røttene til treet unngås. For vurdering av omfang av rotsone, bør det gjennomføres rotsonesondering. Alternativt tas det utgangspunkt i tilnærmet kroneomkrets på den faktiske trekrone pluss en meter sikkerhetsmargin.

5. Bestemmelsesområder (§ 12-7 nr. 1-14)

5.1 Utforming (#1)

- Området skal tilrettelegges for lek og opphold. Etablering av benker, søppeldunker, lekeapparater og mindre landskapsinstallasjoner som dammer, bekker etc. knyttet til informasjon om rensesanlegget er tillatt.
- Det tillates ikke felling av trær med omkrets større enn 100 cm, målt 100 cm fra bakken.
- Det tillates felling av døde trær, uten bruk av arborist.

5.2 Utforming (#2)

- Østre fasade, mot publikumsområdet, skal utformes med større glassfasader for innsyn for publikum og godt innslipp av dagslys.
- På tak til nybygg skal det være minst 30% grønne tak. Det tillates etablering av solcelleanlegg, som skal ha samme vinkel som takflate og monteres maksimalt 20 cm over takflaten. Der det ikke skal være solceller eller grønne tak, skal det benyttes tak tilsvarende dagens bygg. Dette inkluderer ikke flater for nødvendige tekniske og bygningstekniske løsninger, forbindende bygningsdeler, takterrasser, plattinger for installasjoner.

5.3 Utforming (#3)

- Området tillates tilrettelagt for lek og opphold. Etablering av benker, søppeldunker, bålplasser, lekeapparater og mindre landskapsinstallasjoner som dammer, bekker etc. knyttet til informasjon om rensesanlegget er tillatt.
- Det tillates ikke felling av trær med omkrets større enn 100 cm, målt 100 cm fra bakken.
- Området kan benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde.

5.4 Utforming (#4)

- Innenfor avgrensning av bestemmelsesområde #4 tillates det, under grunnen, etablering av vann- og avløpsledninger og andre tekniske installasjoner til drift av rensesanlegget.
- Trestammer og rotsone skal sikres ved fysiske tiltak i anleggsfasen, som byggegjerde eller tilsvarende.
- Ved gjennomføring av tiltak skal graving innenfor kroneomkretsen skje med skånsomme anleggsmetoder, eksempelvis vakumsuging, luftspade og håndgraving. Dersom røtter må kappes, må det brukes sag for å få rene snitt. Dersom det ved graving innenfor kroneomkretsen påtreffes røtter tilhørende andre tær, skal disse også kappes med sag. Person med relevant fagkyndig kompetanse skal være til stede ved anleggsarbeid som kan berøre treet.

5.5 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#5-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes til midlertidige konstruksjoner, riggområde, lagerplass for materialer, anleggsveier og anleggsområde, masselagring og

massesortering, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av nye overvanns-/drensledninger, parkering av anleggsmaskiner og lignende.

- Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at hele anlegget er ferdigstilt.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal etablert:

- Frisikt i avkjørsel iht. plankartet.
- Marksikringstiltak iht. marksikringsplan.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal følgende være etablert:

- Tiltak for håndtering av støy.
- Ringledning rundt renseanlegget, og ny vannledning skal til eksisterende nett, jf. 2.6.

6.3 Før ferdigattest

Før det kan gis ferdigattest skal følgende være ferdigstilt:

- Opparbeidelse av felt o_PA og bestemmelsesområde #1 og #3 i henhold til godkjent utomhusplan/landskapsplan.
- Anlegg for overvannshåndtering.
- Tilplanting for revegetering av vegetasjonsskjerm innenfor bestemmelsesområde #5 og #6 skal være igangsatt.
- Utarbeidelse av en skjøtelsesplan for vegetasjonsskjerm o_VS. Denne skal omfatte føringer for ivaretagelse av ulike typer vegetasjon i anlegget, inkl. skjøtsel og revegetering. Planen skal utarbeides av biolog, landskapsarkitekt eller person med tilsvarende kompetanse. Skjøtelsesplan skal tilgjennomsyn i Moss kommune.¹²
- Grønne tak skal være etablert på nye bygninger.

¹² PBL § 12-7, nr. 9