

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 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 miljøoppfølgingsplan. Det skal etableres et overvåkingsprogram for Gunnarsbybekken som skal følges opp før og under anleggsfasen. Overvåkingsprogrammet skal fortsette 6 måneder inn i driftsfasen etter ferdigstillelse av tiltaket. 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.
- Tiltak for å ivareta vernebestemmelsene i «Forskrift om vern av Værne kloster landskapsvernområde og Klosteralléen biotopvernområde», skal være inkludert i miljøoppfølgingsplan.
- Tiltak for å forbedre naturmangfoldet skal være en del av miljøoppfølgingsplan.

- Det skal innhentes vurderinger av prosjektets påvirkning på Klosteralleen biotopvernområde for å vurdere nye avbøtende tiltak midtveis i prosjektet samt ny vurdering før ferdigattest gis.

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 tiliggende 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 skal være tilgjengelige for allmennheten i driftsfasen.
- EX-soner¹ skal være inngjerdet på grunn av sikkerhet, og er ikke tilgjengelige områder for allmennheten.

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 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 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 og belysning. Planen skal også vise eksisterende og fremtidig terrengnivå og vegetasjon (inkl. trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater)²

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

¹ Mindre soner der det er brann- og eksplosjonsfare

² PBL § 12-7, nr. 1, 4

³ PBL § 12-7, nr. 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 vegetasjon skal sikres under anleggsfasen, og hvordan anleggsområdene skal istandsettes etter anleggsperioden. Planen skal utarbeides av personell med formell kunnskap om beplantning i anlegg. 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 en miljøoppfølgingsplan (MOP) på grunnlag av miljøprogrammet. Planen skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen.⁴

Belysningsplan

- Belysningsplan for området må utarbeides for både anleggsperioden og driftsfasen. Belysningsplanen skal ivareta følgende punkter: Lysforurensning skal unngås. Det skal benyttes varmt lys av hensyn til naturen. Utebelysning skal ha muligheter for tidsstyring og skrus av om natten.

Trafikksikkerhetsplan

- Det skal sendes inn en redegjørelse for trafikksikkerhet i anleggsperioden. Denne skal vise hvordan trafikksikkerhet ivaretas i anleggsperioden for myke trafikanter med spesielt fokus på skolevei og med forslag til tiltak. Redegjørelsen skal forelegges veieiere for uttalelse før søknad om rammetillatelse sendes inn. Trafikksikkerhetsplan skal omfatte veier som skal benyttes til anleggstrafikk fra plangrense til Larkollveien.
- Det tillates ikke etablering av møteplasser i Klosteralleen. Tiltak som ikke krever dispensasjon fra verneforskriften skal benyttes.

3. Arealformål

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

Vann- og avløpsanlegg – o_VA1

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

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

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 tekniske løsninger og i overganger mellom bygningsdeler.
- Nye bygg skal utformes med saltak med takvinkel minimum 20 grader.
- Det tillates solceller med mindre refleksjon på eksisterende tak.
- Forbindende bygningsdeler, takterrasser, plattinger for installasjoner etc. kan utføres som flatt tak.
- Glass brukt på fasaden skal være dempende med tanke på refleksjon.
- Det tillates takterrasse på maksimalt 200 m² på nordre del av bygg.
- Det tillates ikke anlegg for mottak av septik og tørrslam.

Parkering

- Det skal opparbeides maksimalt 30 biloppstillingsplasser. Minimum 10 av disse skal være tilrettelagt for lading av el-bil. Det skal opparbeides 2 HC-plasser.
- 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

Vei

- Det tillates etablering av interne veier innenfor formålet.

3.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Vegetasjonsskjerm – o_VS1

- Felt o_VS skal benyttes til avskjerming for innsyn fra omkringliggende bebyggelse og kulturlandskap. Bebyggelse eller lagring er ikke tillatt innenfor området.
- Ny beplantning skal utgjøres av arter som gir god skjerming, og er vanlig forekommende i det omkringliggende kulturlandskapet.
- Felt o_VS skal være offentlig areal.
- Det skal bevares så mye som mulig av skjermingsvegetasjonen rundt anlegget. Der vegetasjon fjernes skal revegetering igangsettes så fort det er mulig, og senest 6 måneder etter midlertidig brukstillatelse. Det skal benyttes stedegen vegetasjon og en kombinasjon av hurtig- og sentvoksende arter. Det skal ikke benyttes arter på norsk fremmedartsliste.
- Vedlikehold av rørledninger under bakken tillates.
- Det tillates felling av døde trær, og trær som kan utgjøre fare.
- Det tillates ikke felling av trær med omkrets større enn 50 cm, målt 100 cm fra bakken. Dette gjelder ikke for område #3 og #4.
- Det tillates etablering av dam for salamandere.

⁸ PBL § 12-7, nr. 7

⁹ PBL § 12-7, nr. 7

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 11-8)

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a)

Frisikt – H140_1

- Innenfor hensynssonen skal det være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers dekke mellom frisiktlinje og veiformål.¹⁰

4.2 Hensynssone (§ 11-8 c)

Bevaring naturmiljø – H560_1

- Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonen som kan skade treets krone eller rotsystem.
- Dersom det skal gjennomføres tiltak innenfor hensynssonen, skal det dokumenteres av sertifisert arborist, eller lignende, at treet eller rotsone ikke skades.
- I anleggsfasen skal det etableres faste byggegjerder langs hensynssonens ytterkant. Og det skal sikres ferdselsfri sone rundt treet. Det skal ikke lagres utstyr, materialer, kjemikaler e.l. innenfor byggegjerde.
- Eventuelle røtter som blottstilles, utenfor hensynssonen, beskjæres med hagesaks/håndsag. Avdekkes røtter større enn 5 cm i diameterer kontaktes arborist.

4.3 Båndleggingssone (§ 11-8 d)

Båndlegging etter lov om naturvern – H720_1

- Innenfor hensynssonen gjelder bestemmelsene etter "Forskrift om vern av Værne kloster landskapsvernområde og Klosteralleen biotopvernområde, Moss kommune, Viken".

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

5.1 Utforming (#1)

- Østre fasade, kan utformes med større glassfasader for godt innslipp av dagslys, men skal være dempende med tanke på refleksjon.
- På tak til nybygg skal det være minst 30% grønne tak. Det tillates etablering av solcelleanlegg med mindre refleksjon, 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.

5.2 Utforming (#2)

- Innenfor avgrensning av bestemmelsesområde #2 tillates det, under grunnen, etablering av vann- og avløpsledninger og andre tekniske installasjoner til drift av renseanlegget.
- Trestammer og rotsoner skal sikres ved fysiske tiltak i anleggsfasen, som byggegjerde eller tilsvarende.
- Ved gjennomføring av tiltak, ved vegetasjon som skal bevares, 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 trær, skal disse også

¹⁰ PBL § 12-7, nr. 2

kappes med sag. Person med relevant fagkyndig kompetanse skal være til stede ved anleggsarbeid som kan berøre treet.

5.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3-4)

- 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 rammetillatelse

- Det skal utarbeides en skjøtselsplan for vegetasjonsskjerm o_VS1. 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. Skjøtselsplan skal til gjennomsyn i Moss kommune og vernemyndigheten.¹¹
- Det skal være avklart med Statsforvalteren om tiltak iht. miljøoppfølgingsplan, for å ivareta trær og naturmangfold i Klosteralléen biotopvernområdet, krever dispensasjon fra «Forskrift om vern av Værne kloster landskapsvernområde og Klosteralléen biotopvernområde».

6.2 Før igangsettingstillatelse

- Frisikt i avkjørsel iht. plankartet skal være etablert.
- Marksikringstiltak iht. marksikringsplan skal være etablert.
- Arborist/trepleier skal uttale seg om plassering av byggegjerde, rundt hensynssone H560_1.
- Byggegjerde skal være etablert før det gis IG, og skal stå fastmontert i hele byggefasen.
- Tiltak for trafiksikkerhet i anleggsperioden iht. dokumentasjonskrav i bestemmelse 2.9 *Trafikksikkerhetsplan* skal være etablert.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

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

6.4 Før ferdigattest

- Anlegg for overvannshåndtering skal være ferdigstilt.
- Tilplanting for revegetering av vegetasjonsskjerm innenfor bestemmelsesområde #3 og #4 skal være igangsatt.
- Grønne tak skal være etablert på nye bygninger, jf. 5.1.
- Tiltak for å forbedre det biologiske mangfoldet iht. miljøoppfølgingsplan skal være igangsatt. Det skal etableres salamanderbiotop innenfor område til vegetasjonsskjerm, jf. 3.2.
- Oppdatert tilstandsrapport på Klosteralleen skal være innhentet og behovet for nye tiltak i miljøoppfølgingsplanen skal være vurdert av Moss Kommune.

¹¹ PBL § 12-7, nr. 9