

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for **Mosseelva bru, Alt. 2A**

Moss kommune
(Nasjonal plan-ID: 0104 374)

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 09.02.2022

Dato for kommunestyrets godkjenning: xx.xx.xxxx

§ 1. Generelt

§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 1.2 Reguleringsformål:

Pbl § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Fortau (SF1-2)
 - Gatetun (GT)
 - Sykkelveg/-felt (SS1-2)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-4)
 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-4)
 - Kollektivnett (SKO1-2)
 - Parkeringsplasser (på grunnen) (P)
3. Grønnstruktur
 - Grønnstruktur (G1-2)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

§ 1.3 Hensynssoner:

Pbl § 12-6:

- Bevaring av kulturmiljø (H570)

§ 2. Fellesbestemmelser

§ 2.1 Eierform (jfr. pbl. § 12-7 nr. 14)

- a) SF1-2, GT, SS1-2, AVT1-4, AVG1-4, SKO1-2, G1-2 og VFV er offentlige arealer.
- b) KBA og P er annen eierform.

§ 2.2 Støy (jfr. pbl § 12-7 nr. 3)

a) Støynivået skal ikke overstige anbefalte grenseverdier i tabell 3 og/eller tabell 4 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter. Det skal utarbeides støyprognose.

§ 2.3 Fornminner (jfr. pbl § 12-7 nr. 6)

a) 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 i den utstrekning det kan berøre kulturminne og deres sikringssone på 5 meter og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 2.4 Landskapsplan (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)

a) For samferdselsanlegg (unntatt P) skal det sammen med søknad om byggetillatelse utarbeides landskapsplan. Landskapsplanen skal også omfatte annen veggrunn, grønnstruktur og utomhusarealer innenfor KBA. Landskapsplanen skal vise detaljert materialbruk samt arrondering av terreng og beplantning. Det skal ikke benyttes svartelistede arter i beplantning av utearealer.

For bruer, forstøtningsmurer og gjerder/støyskjermer skal det også vises materialbruk. Landskapsplanen skal vise valgt belysning. Det skal legges vekt på god belysning som gjør at det oppleves trygt å ferdes i området – samtidig som belysningen skal være mest mulig avskjermet og blendingsfri.

b) Ved utforming av landskapsplan skal det legges stor vekt på sammenheng med tilstøtende kulturmiljø i Møllebyen. Planen skal vise hvordan man gjennom materialbruk legger til rette for de ulike trafikantgruppene samt fremhever krysset som inngang til den kulturhistoriske møllebyen.

c) Som en del av landskapsplanen skal det fremlegges sporingsanalyse som viser adkomst for buss og vogntog over GT og SKO1.

d) Brukonstruksjonen over Mosseelva skal ikke stikke lavere enn kote +2,5. Brua må godkjennes av Kystverket.

e) Landskapsplanen skal vise plassering av renovasjon for KBA.

§ 2.5 Grunnforhold (jfr. pbl § 12-7 nr. 12)

- a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det framlegges tilstrekkelig dokumentasjon på utført geoteknisk undersøkelse/vurdering. Vurderingen skal redegjøre for de geotekniske forholdene og løsninger for tiltak som berører disse. Eventuelle avbøtende tiltak skal framgå av vurderingen, og det må foreligge dokumentasjon om hvordan hensynet til vernet nabobebyggelse skal ivaretas i byggeperioden.
- b) For å unngå skade på verneverdig bebyggelse må grunnvannsstanden kartlegges, og overvåkes under bygging.
- c) Det skal dokumenteres at samferdsels- og VA-anlegg bygges på en slik måte at grunnvannsstanden ikke senkes.
- d) Nødvendig erosjonssikring langs elva skal dokumenteres.

§ 2.6 Estetikk (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

a) Bygg og anlegg skal tilpasses terreng og landskap og ha en helhetlig utforming. Bygg og anlegg skal gis god arkitektonisk kvalitet, helhetlig fargesetting og varige materialkvaliteter.

§ 2.7 Universell utforming (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)

a) Transportsystemet, dvs. gang- og sykkelveger, fortau m.m. skal være universelt utformet, jfr. også krav til landskapsplan i § 2.4.

§ 3. Bebyggelse og anlegg§ 3.1 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)

a) Formålet omfatter en kombinasjon av formålene bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, herunder servering. Kombinert formål kan inneholde to eller flere av de nevnte kategoriene (jfr. pbl. § 12-7 nr. 1).

b) Maks. gesimshøyde er 13 m.o.h. Maks. mønehøyde er 15 m.o.h.

c) På grunn av bygningens verneverdi, gjelder følgende:

- bygningene kan ikke endres i form eller størrelse
- inngrep i takflater er ikke tillatt
- fasader og materialbruk skal opprettholdes
- tilbakeføring til opprinnelig form eller materialbruk er tillatt
- alle utvendige endringer skal forelegges for og godkjennes av antikvarisk myndighet

d) For øvrig gjelder også bestemmelsene til hensynssone kulturmiljø (§ 7) nedenfor.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg fram mot Mosseelva skal vurderes anlagt som åpen flomvei.

§ 4.1 Fortau (SF1-2)

a) Områdene SF1-2 tillates benyttet til fortau (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Det tillates opparbeidet kryssende adkomst over SF1 til eiendommer øst for denne (jfr. pbl § 12-7 nr. 2).

§ 4.2 Gatetun (GT)

a) Arealet skal utformes etter prinsippene om «sambruksareal». (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Arealet skal være hevet over tilstøtende kjørearealer. (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

c) Det skal benyttes sammensetninger av ulike former for belegg for å definere soner for ulike brukere og trafikantgrupper. (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

d) Innenfor GT skal eksisterende trær søkes bevart.

§ 4.3 Sykkelveg/-felt (SS1-2)

a) SS1-2 skal ha belegg som er egnet for sykkel og som tydeliggjør traséen (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) SS1 skal være opphøyet fra SKO1-2 (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-4)

a) Innenfor AVT1-4 tillates opparbeidet støttemurer, brokonstruksjoner, fundamenter, rekkverk osv. (jfr. pbl. § 12-7 nr. 1).

b) I materialvalg og utforming skal det legges stor vekt på estetikk og tilknytning til kulturmiljøet i Møllebyen. Fundamenter eller støttemurer i betong skal være plasstøpt med utvendig bordforskaling og/eller forblendet med granitt.

§ 4.5 Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG1-4)

a) Innenfor AVG1 og AVG3 skal eksisterende allébeplantning bevares. Dersom allébeplantningen dør eller skades, skal den erstattes med tilsvarende treslag. Ny allébeplantning skal ha stammeomkrets minimum 16 cm (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Innenfor AVG2 og AVG4 skal det etableres ny allébeplantning. Treslag og utforming skal samsvare med henholdsvis AVG1 og AVG3. Ny allébeplantning skal ha stammeomkrets minimum 16 cm (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 4.6 Kollektivnett (SKO1-2)

a) SKO1-2 skal være forbeholdt kollektiv, inkludert drosje, og utrykningskjøretøy (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) SKO1 tillates benyttet som adkomst til eiendommene 2/1161, 2/1173 og 2/2884 (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

c) SKO2 tillates ikke til gjennomkjøring for annet enn kollektiv og utrykningskjøretøy (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 4.7 Støyskjerm

Ved behov kan det etableres støyskjerm, (jf. § 7.1.e).

§ 4.8 Parkeringsplasser (på grunnen) (P)

P skal benyttes som parkering for eiendommen 2/1173 (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 5. Grønnstruktur

§ 5.1 Grønnstruktur (G1-2)

a) Innenfor G1 skal det etableres en naturlig overgang mot Mosseelva. Det skal benyttes naturlig, stedegen vegetasjon (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Utformingen av G2 skal ses i sammenheng med tilstøtende grønnstrukturområder innenfor reguleringsplanen for Verket (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

c) Innenfor G1-2 tillates oppført elementer eller deler av brukonstruksjon. Dette skal imidlertid ikke være til hinder for mulig fremføring av turveg gjennom områdene (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

a) VFV skal være åpen for allmenn bruk til friluftsliv (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Det tillates ikke fundamenter eller brukonstruksjoner innenfor VFV (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 7. Hensynssoner

§ 7.1 Hensynssoner – bevaring av kulturmiljø (H570)

a) I område avmerket som hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse og byrom, herunder gater, plasser og grøntområder, bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

Ved alle søknadspåliggende tiltak på verneverdig bebyggelse, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminnelovens § 25). Byantikvaren skal varsles om saken. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen, eller i områder som grenser inn mot hensynssonen, skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området kan ivaretas.

b) Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon.

c) Bevaringsverdige kulturminner skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.

d) Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk. Dette kan være utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor et kulturmiljø får uopprettelige skader, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og i harmoni med stedets særpreg og byggeskikk.

e) Støyskjerm/gjerde skal tilpasses det bevaringsverdige kulturmiljøet, og gis en utforming som ikke forringer kvalitetene i området.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser (jfr. Pbl § 12-7 nr. 10)

§ 8.1 Støy

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være opparbeidet før ny bru tas i bruk til motorisert ferdsel.

§ 8.2 Utomhusanlegg/ grønnstruktur

Før ny veiforbindelse kan tillates tatt i bruk, skal naturlig tilhørende grønnstruktur være ferdigstilt i henhold til godkjent landskapsplan. Dersom veien blir ferdigstilt på vinterstid, skal områdene være ferdig opparbeidet innen 1. juli påfølgende sommer.

§ 8.3 Samferdselsanlegg

a) SF1-2 og SS1-2 skal være opparbeidet før ny bru tas i bruk til motorisert ferdsel.

b) For anleggsarbeider som startes opp før togtrafikken er flyttet over på ny trasé, skal det foreligge dokumentasjon på at jernbanens stabilitet og sikkerhet ikke blir påvirket av arbeidene. Dokumentasjonen skal oversendes Bane NOR senest fire uker før arbeider igangsettes.

§ 8.4 Grunnforhold

Før det gis igangsettingstillatelse skal det installeres rystelsesmålere på Henrich Gerners gate 7 og 10, samt Gudegården, og bygningene må være fotodokumentert. Eventuelt andre nødvendige tiltak skal være gjennomført før igangsetting av tiltaket.