

Planbestemmelser

Detaljregulering Mossehallen – Utvidelse svømmehall

Moss kommune

Plan ID: 0104 412

Vedtatt:

Siste revisjon: 31.03.20

§1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for å utvide svømmeanlegget ved Mossehallen, modernisere eksisterende anlegg, og opparbeide hensiktsmessig adkomst til Mossehallen, Nesparken og til rømningstunnel for dobbeltspor Sandbukta-Moss-Såstad.

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1.1 Avkjørsler

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil i plankartet.

2.1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om lokalt, og i størst mulig grad i åpne løsninger. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres og fordrøyes. Lokal overvannshåndtering skal planlegges etter tretrinnsstrategien. Parkarealet på nordsiden av idrettsanlegget kan benyttes til overvannshåndtering, under forutsetning at arealene opparbeides parkmessig og med høy kvalitet

Funksjonen til dreneringssystemet for det eksisterende idrettsanlegget skal opprettholdes.

2.1.3 Kulturminner

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.

2.1.4 Fremmede arter

Ved massehåndtering i forbindelse med anleggsarbeider skal det etableres kontrollrutiner for å redusere risikoen for spredning av fremmede skadelige arter.

2.1.5 Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy (T-1442/2016), kapittel 4 skal legges til grunn for støy fra bygg- og anleggsarbeider. For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5.

2.1.6 Anleggsperioden

Trafikksikker adkomst for brukere av Mossehallen og Nesparken skal ivaretas i anleggsperioden.

2.1.7 Eksisterende- og ny vegetasjon

Eksisterende trær som fjernes som har stammeomkrets større enn 60cm målt 1m over bakken, skal erstattes med nye trær. Nyplantede trær skal ha minimum stammeomkrets 14 cm målt 1m over bakken.

2.1.8 Terrengbehandling

Fjellskjæringer skal gis en god og stedstilpasset utforming.

2.1.9 Dokumentasjonskrav

Plan for trafiksikker adkomst i anleggsperioden

Det skal sendes inn en plan for trafiksikker adkomst i anleggsperioden, som skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.

Plan for overvannshåndtering

Det skal lages en egen overvannsplan for området, som skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan, som viser:

- overvannshåndtering
- flomhåndtering
- terrengbehandling og koter på eksisterende og nytt terreng
- veier, adkomst og parkeringsareal for biler og sykler
- Oppstillingsplasser for buss
- løsninger for beredskap og tilgjengelighet for slokkemannskap
- murer, kanter og konstruksjoner
- møblering
- renovasjonssystem
- areal for snøopplag
- hvordan universell utforming ivaretas
- Nye og eksisterende trær, samt trær som fjernes

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.

§ 3. Bebyggelse og anlegg, Pbl § 12 – 5, nr. 1

3.1 Idrettsanlegg, felt o_BIA

3.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillat grad av utnyttning er 90 % BYA

3.1.2 Byggegrense

Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrenser der ikke annen byggegrense er vist i plankart.

3.1.3 Høyder

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige kote +45.

3.1.4 Utforming av bebyggelse

Fasader på tilbygg og påbygg skal tilpasses eksisterende idrettsanlegg gjennom utforming og materialbruk. Fasadene tillates utformet med tidsmessig uttrykk og materialbruk. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

For tiltak som omfatter tilbygg, påbygg eller fysisk endring av eksisterende bebyggelse skal følgende kvaliteter opprettholdes:

- Ny glassfasade ved hovedatkomst skal ha tilsvarende transparente uttrykk som eksisterende fasade.
- Eksisterende teglssteinsutsmykning i inngangshall skal bevares eller videreføres med tilsvarende estetiske kvaliteter.

3.1.5 Krav til utearealer

Det skal etableres adkomsttorg til svømmehall og idrettshall, adkomsttorget skal opparbeides med belegg, kantavgrensning, vegetasjon og møblering.

3.1.6 Bevaring av tre

Tre markert «regulert tre som skal bevares» på reguleringskart tillates ikke fjernet.

3.1.7 Sykkelparkering

Sykkelparkering for besøkende til Mossehallen og svømmehallen skal plasseres på adkomsttorget under tak i nærhet til hovedinngangen. Innenfor felt o_BIA skal det også etableres sykkelparkering for ansatte.

Det skal etableres minimum 120 plasser til sykkelparkering.

3.1.8 Miljøfaglige forhold

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme med tilknytningsplikt, og ny bebyggelse skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme.

3.1.9 Dokumentasjonskrav

Estetisk redegjørelse

Ved søknad om tillatelse til tiltak som omfatter tilbygg, påbygg eller endring av eksisterende fasade eller takflater, kreves estetisk redegjørelse for tiltaket.

Redegjørelsen skal utover en generell beskrivelse også inneholde en beskrivelse med bilder av utvendige hovedmaterialer som skal benyttes.

Det skal redegjøres for materialoverganger og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Miljøoppfølgingsplan

Miljøoppfølgingsplan for anleggsarbeider knyttet til utvidelse av svømmehall skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Planen skal forelegges Enhet for Miljø og landskap for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

Grunnundersøkelse

Geoteknisk vurdering av områdestabilitet skal følge søknad om rammetillatelse.

3.2 Energianlegg, felt o_BE

3.2.1 Felt o_BE

Innenfor arealet tillates etablert trafo. Endelig plassering og utforming skal avklares med netteier.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Pbl § 12 – 5, nr. 2

4.2 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og tekniske anlegg, felt o_SV1, o_SVT, o_SGT, o_SGS1 og o_SGS2

4.2.1 Byggeplan

Det skal utarbeides en byggeplan for o_SV1 og o_SGT, som skal godkjennes samtidig med igangsettingstillatelse for utvidelse av svømmehallen. Byggeplanen skal omfatte påkobling til eksisterende gang- og sykkelveier innenfor o_SGS1 og o_SGS2.

4.3 Fellesbestemmelse for annen banegrunn – tekniske anlegg og trasè for jernbane, felt o_SBT4 og o_STJ4

Fellesbestemmelser i områderegulering Østfoldbanen VL (SKI)-Moss, Sandbukta – Rygge grense, datert 14.11.2016, gjelder for felt o_SBT4 og o_STJ4.

4.4 Vei, o_SV1

Felt o_SV1 skal benyttes som adkomstvei til Mossehallen, Nesparken og beredskapstunnel innenfor o_SBT4. Det skal opparbeides 2 oppstillingsplasser for busser, og det skal etableres av- og påstigningsone for bil.

Oppstillingsplassene for buss skal markeres tydelig.

4.5 Gatetun, felt o_SGT

Det skal legges til rette for gange, sykling og nyttetraffic. Det skal etableres gangsoner og kjørbar sykkelvei inn mot Nesparken. Gatetunet skal utformes med tydelig skille mellom gangsoner og kjørbare soner, f. eks. med kantstein som legges som overkjørbar skråkant. Kanten skal markere skille mellom areal for sykkel- og nyttetraffic og gangarealer, men skal enkelt kunne forseres av utrykningskjøretøy og nyttetraffic til Mossehallen og Nesparken.

4.6 Gang-/sykkelvei (felt o_SGS1, o_SGS2 og o_SGS3)

4.6.1 felt o_SGS1 og o_SGS2

Felt o_SGS1 og o_SGS2 omfatter gang- og sykkelveier til Mossehallen og Nesparken.

Gang og sykkelveien innenfor o_SGS2 tillates benyttet som kjørevei til bebyggelsen i Nesparken for varelevering, drift og lignende.

Det kan plasseres bom som vist i plankart, som ikke er til hinder for syklister og rullestolbrukere.

4.6.2 felt o_SGS3

Det skal settes av arealer til på- og avstigning for buss.

Gang- og sykkelveien skal uformes med et tydelig skille mellom arealer for gående og arealer for syklende, og ha tilsvarende utforming som gatetunet, jf. pkt. 4.5.

4.7 Annen veigrunn – tekniske anlegg, grøfteareal, felt o_SVT

Arealet omfatter grøfter og skråning mot vei. Eventuelle skjæringer skal bearbeides for best mulig terrengtilpasning til eksisterende terreng. Det tillates forstøttingsmur med høyde inntil 1m for å ta opp terreng mot naboeiendom. Grøfter og skråninger skal tilsås.

4.8 Parkering, felt o_SPA

Innenfor arealet kan det etableres parkeringsplasser for drift, samt parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Det skal settes av minimum 8 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) Disse skal lokaliseres nær inngang til Mossehallen. Det skal etableres minimum 2 ladepunkt for el-bil.

I arealet inngår eksisterende renovasjonsløsning med dypoppsamlere og oppstilling for renovasjonsbil.

4.9 Parkeringsplasser - mopedparkering, felt o_SPP

Arealet skal benyttes til publikumparkering for moped. Det skal etableres minimum 30 plasser for mopedparkering.

4.10 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt o_SBT4

Bygninger og annet som er nødvendig for jernbanedriften og -anlegget kan oppføres innenfor disse områdene.

4.11 Trasé for jernbane, felt o_STJ4

Trasé for jernbane – nivå 1, STJ4

I områder regulert til trase for jernbane under bakken kan det etableres jernbane med tilhørende tekniske installasjoner og bygg som er nødvendige for jernbanedriften.

§ 5. Grønnstruktur, Pbl § 12-5, nr.3

5.1 Grønnstruktur – friområde, felt o_GF1

Arealene skal være offentlige.

5.1 Grønnstruktur – friområde, felt GF2

Arealene skal være felles for eiendom 2/1603.

5.2 Grønnstruktur – Park, felt o_GP1 og o_GP2

Arealene kan benyttes til offentlig park og friluftslivsformål.

5.2.1 Kantvegetasjon

Eksisterende kantvegetasjon som ligger i et belte på 10 meter fra Vansjø tillates ikke fjernet. Skjøtselstiltak for å legge til rette for friluftsliv tillates.

§ 6. Hensynssoner, Pbl § 12 – 6

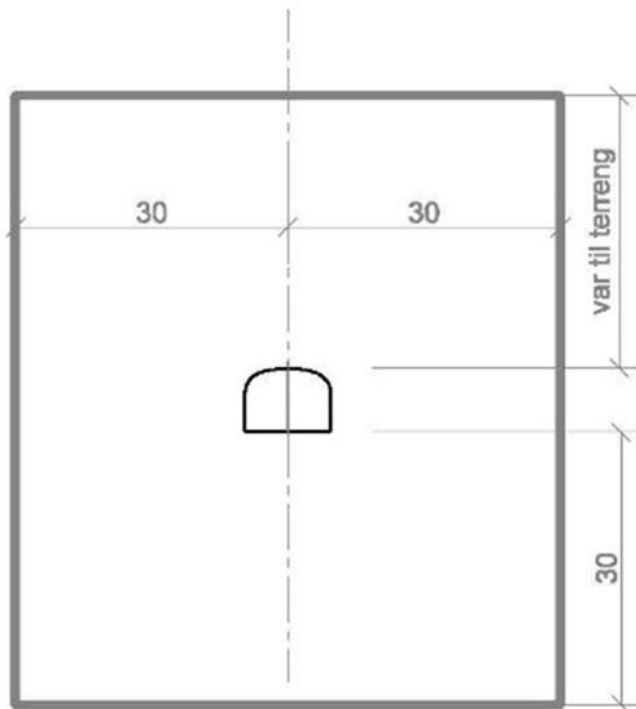
6.1 Andre sikringssoner – Beredskaps plass H190_1

Arealer innenfor sone H190_1 kan ikke bebygges eller opparbeides slik at det er til hinder for at området kan benyttes som beredskaps plass for jernbanen. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Jernbaneverket.

6.2 Andre sikringssoner - Restriksjoner rundt tunnel – vertikalnivå 1, H190_13

Innenfor sikringssone H190_13 under bakken, jf. snitt under, er det ikke tillatt med inngrep ut over det som er nødvendig for jernbaneanlegget. Det er heller ikke tillatt med tiltak som kan medføre skader på jernbane- eller veganlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i eller inntil sikringssone for tunnel, skal det dokumenteres at omsøkt tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller

sikringssonen og arbeidet skal godkjennes av Bane NOR. Sikringssonen er 30 meter til siden og under tunnel, samt opp til terreng.



**Rømningstunnel/tverrslag med sikringszone
9,5x7m**

6.3 Faresone flomsone, H320_2

Innenfor flomsone skal det ved søknad om tiltak redegjøres for avbøtende tiltak for å redusere risikoen for skader på bygninger og anlegg ved flom.

Innenfor flomsone skal ny bebyggelse plasseres over kote +28. Det tillates at kjeller under svømmeanlegg bygges under kote +28, forutsatt at tiltaket sikres mot flom ved egnede bygningstekniske løsninger.

6.4 Faresone høyspenningsanlegg H370

Ny bebyggelse tillates ikke plassert innenfor byggeforbudsbeltet til eksisterende høyspennings luftstrekk. Alle tiltak innenfor byggeforbudsbeltet skal forevises og godkjennes av Hafslund før iverksetting.

§ 7. Bestemmelser til Bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde #1 (utforming)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal fasade mot syd (Vansjø) bestå av minimum 60% glassareal. Andel glass beregnes fra utsiden, avgrenset mellom OK gulv og UK himling.

På ny del av svømmehallen skal det etableres grønt tak.

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal høyden på bebyggelsen ikke overstige kote + 41

7.2 Bestemmelsesområde #2 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Område #2 kan benyttes til midlertidig anlegg- og riggområde i forbindelse med utvidelse av svømmehallen og utbedring av eksisterende idrettsanlegg.

7.3 Bestemmelsesområde #4 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor område #4 kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomføres for bygging av jernbaneanlegget med tilhørende tiltak. Dette omfatter også lagring og mellomlagring av masser, brakkerigg og lager. Områdene skal i størst mulig grad settes i stand slik det fremgår av planen eller var før inngrepet, eller i den stand som følger av avtale med grunneier.

Området skal ferdigstilles senest 2 år etter at nytt dobbeltspor gjennom Moss og Rygge er tatt i bruk. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig bestemmelsesområde. Gjeldende regulering vil da være formål som er angitt i denne planen.

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsetting av tiltak skal plassering av ledningsnett for vann og avløp og strømforsyning være avklart med anleggseier. Anleggene må sikres, eventuelt flyttes før igangsetting av tiltaket.

8.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt o_BIA skal følgende være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan:

- Vei, felt o_SV1
- Sykkelvei, felt o_SGS3
- Parkeringsplasser for moped, felt o_SPP
- Gatetun, felt o_SGT
- Parkering, felt o_SPA
- Adkomsttorg
- Anlegg for overvannshåndtering

Eksisterende gang- og sykkelvei rett sør for svømmehallen innenfor o_GP1, skal være fjernet og opparbeidet som park før det kan gis midlertidig brukstillatelse for idrettsanlegget.

8.3 Rekkefølge i tid

Portal for rømningstunnel for jernbane (felt o_SBT4) skal være ferdigstilt før arbeider med ny svømmehall kan igangsettes.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Områderegulering Østfoldbanen VL (SKI)-Moss, Sandbukta – Rygge grense, datert 14.11.2016.