



Arkiv:

PlanID-416,
PlanNavn-
Mossehallen -
2/1601 -
detaljregulering,
PlanType-35,
GBNR-2/1601
20/44 - 14

Arkivsak:

Saksbehandler:

Lars Eirik Møgster
Larsen

Dato:

01.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
033/20	Plan, bygg og teknisk	21.04.2020
054/20	Kommunestyret	07.05.2020

Mossehallen - 1/1601 - detaljreguleringsplan - sluttbehandling

Kommunestyret- 054/20:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Mossehallen med plankart revidert 20.03.2020, plankart for vertikalnivå 1 revidert 16.03.2020, reguleringsbestemmelser revidert 31.03.2020 og planbeskrivelse revidert 20.03.2020. Hallen skal bygges med høy miljøsertifisering. Typisk Breem very good/excellent eller tilsvarende.

Plan, bygg og teknisk- 033/20:

Innstilling til kommunestyret:

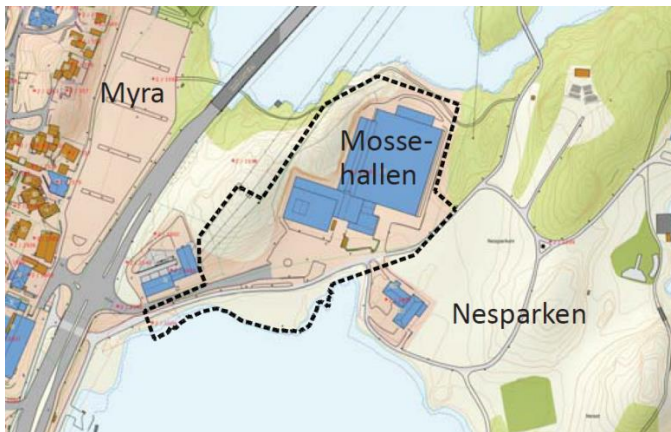
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Mossehallen med plankart revidert 20.03.2020, plankart for vertikalnivå 1 revidert 16.03.2020, reguleringsbestemmelser revidert 31.03.2020 og planbeskrivelse revidert 20.03.2020. Hallen skal bygges med høy miljøsertifisering. Typisk Breem very good/excellent eller tilsvarende.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Mossehallen med plankart revidert 20.03.2020, plankart for vertikalnivå 1 revidert 16.03.2020, reguleringsbestemmelser revidert 31.03.2020 og planbeskrivelse revidert 20.03.2020.

Saksopplysninger

Planområdet:



Planområdets størrelse: 26,6 daa

Planstatus: Planområdet er i kommuneplan Moss 2011-2022 avsatt til sentrumsformål, idrettsanlegg og friområde. I Kommunedelplan for Moss sentrum 2015-2026 er området avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting, Veg og park. Deler av området er regulert i områderegulering Østfoldbanen VL Ski-Moss, Sandbukta – Rygge grense til Annen banegrudd – tekniske anlegg, Angitte samferdselsanlegg og /eller tekniske infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål, Parkeringsplasser, Veg, Gang-/ sykkelveg og Park.

Forslagsstiller: Moss kommunale eiendomsselskap

Fagkyndig: In Situ AS

Sammendrag

Moss kommunale eiendomsselskap foreslår å regulere Nesparken 10, samt tiliggende vei, gang- og sykkelvei og grønnstruktur, for å legge til rette for utvidelse av dagens svømmeanlegg, og for å etablere en ny adkomstløsning for gående, syklende og kjørende til Mossehallen og Nesparken. Planforslaget legger opp til tilpasning til det eksisterende idrettsanlegget og omgivelsene gjennom regulering av høyde, utnyttelse og krav til utforming. Ny adkomstløsning gir et mer ryddig trafikkbilde ved anlegget og ivaretar krav til sikkerhet for myke trafikkkanter. Redusert parkeringsdekning for bil kombinert med en økning av antall sykkelparkeringsplasser, vil sannsynligvis bidra til mindre kjøring til idrettsanlegget og Nesparken. Hensynet til Nesparken og grønnstrukturen i området er ivare tatt gjennom minimering av inngrep i parkarealene, krav om bevaring av kantvegetasjonen langs Vansjø, og regulering av arealer til grønnstruktur som har vært avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Regulert rømningstunnel for jernbanen justeres for å muliggjøre utvidelsen av idrettsanlegget. Innsigelsen fra Bane Nor til omreguleringen av jernbaneanlegget er ikke løst. Planforslaget er i tråd med sentrumsplanen, bortsett fra at arealer avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting foreslås regulert til grønnstruktur.

Innsigelse fra Bane Nor

Bane Nor har fremmet innsigelse til planforslaget, se sammendrag av uttalelsen med innsigelse under overskriften medvirkning. Planen kan behandles i Plan, bygg og teknisk og vedtas i Kommunestyret, men den vil ikke få rettsvirkning før innsigelsen er løst. Planavdelingen vil ettersende uttalelsen fra Bane Nor når den kommer. Innspillene til Bane Nor er innarbeidet i forslaget, men det gjenstår å inngå avtale om finansiering av merkostnadene endringene av regulert rømningstunnel påfører jernbaneprosjektet.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for å utvide Mossehallens svømmeanlegg, og opparbeide en ny adkomst til Mossehallen, Nesparken og til rømningstunnel for dobbeltspor Sandbukta-Moss-Såstad.

Ikke krav om konsekvensutredning

Moss kommune har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Prosess/saksgang

Planavdelingen mottok planinitiativet 06.02.2019, og oppstartsmøtet ble avholdt 05.03.2019. Oppstart av planarbeidet ble varslet 10.05.2019. Komplette planforslag til førstegangsbehandling ble mottatt 11.06.2019. Planforslaget ble behandlet i teknisk utvalg 20.06.2019, og lå ute til offentlig ettersyn fra 04.07.2019 til 06.09.2019. Det har vært gjennomført et møte med Ban Nor om innsigelsen til planen, og to dialogmøter med planavdelingen og forslagsstiller. Revidert planforslag ble sendt inn 13.01.2020. Komplette oppdaterte planforslag for utleggelse til begrenset høring ble mottatt 06.02.2020. Det reviderte planforslaget lå ute til begrenset høring fra 07.02.2020 til 02.03.2020. Det ble gjort flere justeringer av planforslaget etter avsluttet begrenset høring frem til siste innsendelse 20.03.2020. Planforslaget var klart for sluttbehandling 31.03.2020.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringer av formål

Disse endringene av formål er gjort:

- Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (felt SAA4) er endret til grønnstruktur (felt o_GF1 og felt GF2).
- Offentlig eller privat tjenesteyting (felt o_OP16) er endret til park (felt o_GP2) og idrettsanlegg (felt o_BIA).
- Deler av formålet park (felt o_GP7) er endret til friområde (felt o_GF1).
- Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG) er fjernet og arealet inngår nå gang- og sykkelvei (felt o_SGS1).
- Deler av gatetunet (felt o_SGT) er endret til gang- og sykkelvei (felt o_SGS3).

Endringer og tilføyelser i bestemmelsene

Disse nye bestemmelsene er tatt med:

- Bestemmelse om trafiksikker adkomst for brukere av Mossehallen og Nesparken i anleggsperioden.
- Bestemmelser om at større trær som fjernes skal erstattes med nye, og om bevaring av treet ved inngangshallen.
- Bestemmelse om terrengbehandling.
- Bestemmelse om etablering av minimum 2 ladepunkt for EL-bil.
- Bestemmelse om adkomsttorg ved idrettshallen og krav til utforming dette.
- Utformingsbestemmelser om andel glass i fasaden mot sør, videreføring av uttrykket på eksisterende inngangsparti og videreføring av eksisterende kvaliteter i inngangshall
- Rekkefølgebestemmelser med krav til opparbeiding av vei, gang- og sykkelvei, parkering, parkeringsplasser for moped, gatetun, adkomsttorg og løsninger for overvannshåndtering før bebyggelsen kan tas i bruk.
- Dokumentasjonskrav om plan for overvannshåndtering, byggeplan for vei og gatetun, plan for trafiksikker adkomst i anleggsperioden og estetisk redegjørelse.

Bestemmelse om at det skal utarbeides «drifts og sikkerhetsrutiner for svømmehall som også omhandler håndtering av kjemikalier til svømmehall» er tatt ut fordi drifts- og sikkerhetsrutiner for Mossehallen ikke er noe som skal behandles i byggesaken. Bestemmelse om universell utforming er tatt ut fordi dette reguleres av Byggteknisk forskrift.

Endringer av gang- og sykkelvei og vei

Vei V1 er skjøvet noe mot eiendomsgrensen i nord, og bredden på vegen (felt o_SVS1) er utvidet til 6 m. Gang- og sykkelanlegg (felt o_SGS1) er utvidet til ca. 6 meter. Avkjørselen til Mossehallen og Nesparken for nytte trafikk og kjørende til HC-parkering er flyttet mot øst, til enden av vei SV1. Se vurderinger for begrunnelse.

Endringer knyttet til regulering av jernbaneanlegget

Bestemmelsesområdet midlertidig bygge- og anleggsområde (#4) for anleggsarbeider knyttet til jernbaneprosjektet, er utvidet slik at det er tilsvarende det midlertidige bygge- og anleggsområdet (#4) regulert i områdereguleringsplan – Østfoldbanen VL Sandbukta – Moss – Såstad (planid 104_369), bortsett fra at det er tatt ut et område på ca. 78 m². Plankart for jernbanetrase under grunnen med formål trase for jernbane og hensynssone andre sikringssoner, samt tilhørende bestemmelser er tatt med. Det er tatt med bestemmelser om utbyggingsrekkefølge som sikrer at portalen for rømningstunnelen til jernbanen skal være utbygd før arbeidet med idrettsanlegget kan igangsettes. Videre er fellesbestemmelsene områdereguleringsplan – Østfoldbanen VL Sandbukta – Moss – Såstad, gjort gjeldene for formålene annen banegrunn – tekniske anlegg og trasè for jernbane.

Medvirkning

Bemerkninger ved varsel om oppstart

Ved varsel om oppstart kom det inn 8 uttalelser. Uttalelsene ble svart ut av forslagsstiller ved førstegangsbehandlingen og gjentas derfor ikke her.

Liste over bemerkninger ved varsel om oppstart

- | | | |
|--|------------|------------|
| 1. Statens vegvesen | 24.05.2019 | |
| 2. Hafslund nett | 16.05.2019 | |
| 3. Norges vassdrags- og energidirektorat | | 13.05.2019 |
| 4. Fylkesmannen i Viken | 28.05.2019 | |
| 5. Bane Nor | 29.05.2019 | |
| 6. Østfold Fylkeskommune | 28.05.2019 | |
| 7. Movar IKS | 04.06.2019 | |
| 8. Direktoratet for samfunnssikkerhet | | 06.06.2019 |

og beredskap

Bemerkninger ved offentlig ettersyn og høring

Ved offentlig ettersyn og høring kom det inn 5 uttalelser. Nedenfor følger sammendrag av uttalelsene med kommentarer fra Rådmannen.

Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1. Bane NOR | 07.08.2019 |
| 2. Statens vegvesen | 29.08.2019 |
| 3. Østfold Fylkeskommune | 06.09.2019 |
| 4. Fylkesmannen i Oslo og Viken | 09.09.2019 |
| 5. Byantikvaren | 13.08.2019 |

Bane NOR

Bane Nor fremmer innsigelse til de delene av planforslaget som medfører endringer av regulert jernbaneanlegg med tilhørende hensynssoner og bestemmelsesområder, og til at det mangler plankart for vertikalnivået under bakken. Innsigelsene begrunnes i manglende dokumentasjon på gjennomførbarhet av den nye løsningen, og at det ikke er rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av jernbaneanlegget før utvidelsen av Mossehallen. Planen innebærer usikkerheter knyttet til detaljprosjektering av ny løsning for jernbanetunnelen og endringer i entreprisen for jernbaneanlegget. Bane Nor forutsetter derfor at det inngås avtale om at Moss kommunale eiendomsselskap (MKE) finansierer merkostnadene den nye løsningen vil påføre jernbaneprosjektet.

Rådmannens kommentar

Innspillene er innarbeidet i planforslaget og endringer i plankart og bestemmelser er

godkjent av Bane Nor, men det gjenstår å inngå avtale om finansiering av merkostnadene endringene av jernbaneanlegget påfører jernbaneprosjektet. Bane Nor har derfor ikke trukket innsigelsen.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til planforslaget. Men bemerker detaljer i bestemmelsene som burde rettes opp.

Rådmannens kommentar

Statens vegvesens kommentarer til bestemmelsene er rettet opp.

Østfold fylkeskommune

Østfold fylkeskommune (ØFK) oppfatter at det grønne skråtaket som er illustrert og beskrevet har til hensikt «å bevare og forsterke den visuelle og fysiske kontakten til parkområdet». ØFK mener grepet er godt og at det bør sikres i bestemmelsene. Det er illustrert og beskrevet at det skal etableres sykkelparkering under tak i tilknytning til hovedinngangen, men dette er ikke sikret i bestemmelsene. ØFK ber om at antall sykkelparkeringsplasser, kvalitetskrav og lokalisering av plassene sikres i bestemmelsene.

Rådmannens kommentar

Det illustrerte skråe taket har kvaliteter, men gir ikke nødvendigvis den beste tilpasningen til det eksisterende idrettsanlegget. Det er derfor valgt å ikke sikre det skråe taket i bestemmelsene, men heller ta med bestemmelser om tilpasning til eksisterende anlegg gjennom utforming og materialbruk. De øvrige innspillene er tatt til etterretning.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Fylkesmannen mener kommunen må spesifisere hva området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting skal brukes til, og vurdere å knytte andre bestemmelser til formålet. Det bør tydeliggjøres i bestemmelsene hvor sykkelparkeringsplassene skal lokaliseres. Bestemmelsene sier at kombinasjonsformålet SAA4 kan brukes til midlertidig riggområde for bygging av jernbaneanlegg i området. Når jernbaneanlegget er ferdigstilt skal området tilbakestilles til offentlig tjenesteyting, hvor det tillates trafo og idrettsformål med tilhørende funksjoner. Området er også angitt med hensynssoner som gir byggerestriksjoner pga. rømningsvei for jernbanen og faresone for høyspentanlegg. Fordi området ikke kan bebygges, stiller Fylkesmannen spørsmål ved hensiktsmessigheten ved at området skal tilbakeføres til formålet offentlig tjenesteyting.

Rådmannens kommentar

Området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting er endret til park og idrettsanlegg, og kombinasjonsformålet SAA4 er endret til grønnstruktur, se vurderinger for redegjørelse. Lokalisering av sykkelparkeringsplassene er sikret i bestemmelsene.

Byantikvaren

Det har vært vurdert å gi Mossehallen status som hensynssone bevaring av kulturmiljø. Man bør ta vare på hallens karakteristiske utforming og arkitektoniske kvaliteter. Nytt tilbygg må ta hensyn til og tilpasse seg det eksisterende anlegget. Så langt det er mulig bør eksisterende kvaliteter ved inngangspartiet bevares.

Rådmannens kommentar

Det er tatt med bestemmelser om at tilbygget skal tilpasses eksisterende anlegg gjennom materialbruk og utforming. Forslagsstiller har opplyst at inngangspartiet mest sannsynlig ikke kan bevares, men det er tatt med bestemmelser om at det transparente uttrykket skal videreføres.

Bemerkninger ved begrenset høring

Ved begrenset høring av justert planforslag kom det inn 3 uttalelser. Under følger sammendrag av uttalelsene med kommentarer fra Rådmannen.

Bane Nor er gitt utsatt frist til innsigelsen er løst for å komme med uttalelse. Uttalelsen vil bli ettersendt.

Liste over bemerkninger ved begrenset høring

1. Statens vegvesen 26.02.2020
2. Fylkesmannen i Oslo og Viken 26.02.2020
3. Viken fylkeskommune 28.02.2020

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til det endrede planforslaget.

Rådmannens kommentar

Rådmannen har ingen kommentar.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Fylkesmannen påpekte at parkeringskravene som er knyttet til formålet idrettsanlegg bør stå under formålene hvor plassene faktisk skal etableres.

Rådmannens kommentar

Krav om parkering er flyttet til formålene hvor plassene skal etableres.

Viken fylkeskommune

Innspillene til planforslaget ved høringen er ivaretatt i det reviderte planforslaget. Viken fylkeskommune har ingen innvendinger til det reviderte planforslaget.

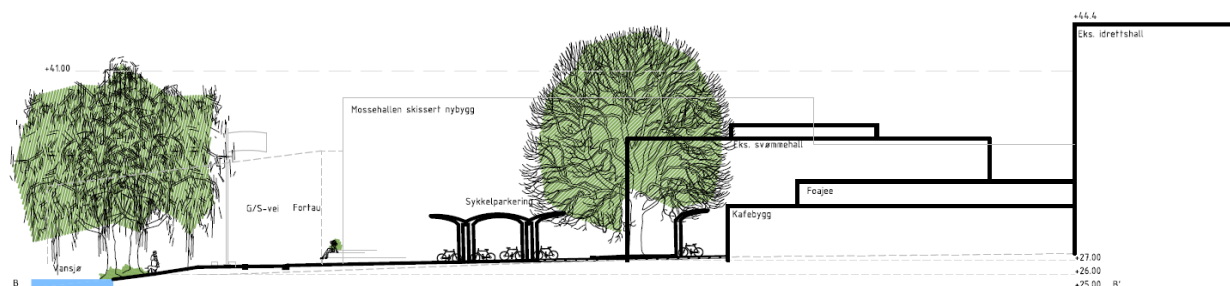
Rådmannens kommentar

Rådmannen har ingen kommentar.

Vurderinger

Nytt tilbygg tilpasses omgivelsene og eksisterende idrettsanlegg gjennom regulering av høyde og krav til utforming

Det foreslås et tilbygg mot sør, der hvor dagens parkering og snuplass ligger. Tilbygget kan ha byggehøyder inntil kote 41, som tilsvarer ca. 14 meter over terreng, og er ca. 5 meter høyere enn eksisterende svømmehall, se figur 1, 2 og 3. Forslagsstiller har illustrert bygget 3 meter lavere enn det reguleringsplanen åpner for, men snittet under viser også maksimale byggehøyder med stiplet strek. Rådmannen gjør oppmerksom på at denne byggehøyden også gjelder for arealet der eksisterende svømmehall, kafeteria og inngangshall ligger, slik at selv om forslagsstiller kun planlegger å bygge til hallen mot sør, åpner planen for påbygg eller eventuelt nybygg inntil kote 41 innenfor hele dette arealet. Maksimal byggehøyde innenfor resten av idrettsanlegget er kote 45, som er ca. en halv meter over byggehøyden på dagens idrettshall. Forslagsstiller har ikke illustrert hva planen faktisk åpner for i dette området, men omtrent hele området der den eksisterende idrettshallen ligger, kan altså ha byggehøyder tilsvarende det øverste punkt på dagens hall. Utnyttelsen er 90 % BYA. Både byggehøydene og utnyttelsen er i tråd med sentrumsplanen for Moss. Rådmannen mener byggehøydene ivaretar hensynet til omgivelsene og gir en tilfredsstillende tilpasning til det eksisterende anlegget.



Figur 1 Snittopprikk gjennom adkomsttorg med høyder på tilbygg i bakgrunn. Stiplet strek viser makshøyde på arealene der tilbygg er foreslått og eksisterende svømmehall, foaje og kafebygg ligger.

Planforslaget har krav til utforming som bidrar til å ivareta hensynet til det eksisterende idrettsanlegget. Fasadene på tilbygg og påbygg skal tilpasses eksisterende anlegg gjennom utforming og materialbruk. Det åpnes opp for at tilbygget kan ha et tidsmessig uttrykk så lenge det tilpasses eksisterende anlegg. Sørfasaden på tilbygget skal ha minimum 60 % glassareal for å bidra til en åpen fasade mot det planlagte gatetunet. Videre er det sikret at nytt inngangsparti skal videreføre det transparente uttrykket som eksisterende inngangspartiet har.



Figur 2 Perspektiv eksisterende anlegg

Figur 3 Perspektiv av forslaget

Ved hovedinngangen skal det anlegges et nytt adkomsttorg. Det er stilt krav om at adkomsttorget skal opparbeides med beleg, kantavgrensning, vegetasjon og møblering. Adkomsttorget er ikke avsatt med eget formål, men byggegrenser innenfor idrettsformålet sikrer plass til å etablere torget.

Ny adkomstløsning

Som følge av foreslått utvidelse av svømmeanlegget mot sør, har det vært nødvendig å planlegge en ny adkomstløsning for gående, syklende og kjørende til idrettsanlegget og Nesparken, samt til rømningstunnelen for jernbanen, se figur 4.

Det foreslås en ny snuplass vest for den eksisterende snuplassen. Ved snuplassen legges det opp til midlertidig oppstillingsplass for to busser og mulighet for henting og levering med bil. All parkering, utenom for HC og drift, forutsettes løst på Myra eller andre steder i nærheten, noe som sannsynligvis gi mindre bilkjøring inn til området. Eksisterende kjørevei

er flyttet noe mot nord i strekket forbi trafostasjonen for å muliggjøre utvidelse av veien til 6 meter, slik at to busser kan møtes. Og for å legge til rette for at det i fremtiden kan etableres et eget sykkelanlegg på strekningen, slik det er planlagt i sykkelplanen for Moss. Veien er foreslått flyttet mot nord for å sørge for at minst mulig av utvidelsen skjer mot Vansjø, og for at det ikke skal bli behov for vesentlige endringer av veianlegget i fremtiden for å etablere et eget sykkelanlegg. Det er ikke stilt krav om opparbeiding av eget sykkelanlegg på strekket forbi trafoen nå (felt o_SGS1), fordi endelig løsning bør sees i sammenheng med resten av et fremtidig sykkelanlegg på en større strekning.

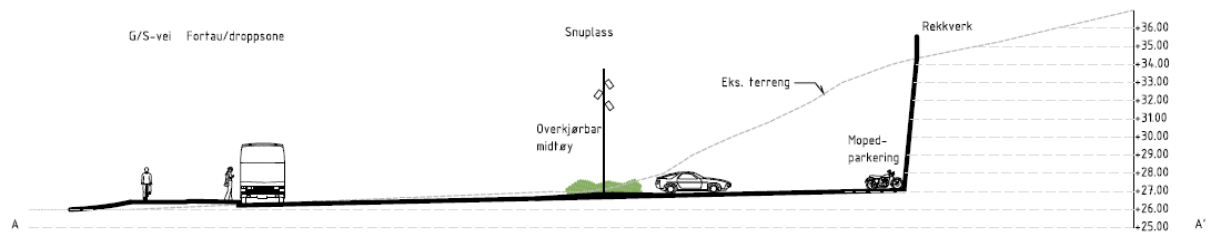


Figur 4 Illustrasjonsplan med adkomstløsning

Fra snuplassen og frem til hovedinngangen ved Mossehallen foreslås det et 8 meter bredt gatetun der gående skal være adskilt fra syklende og kjørende. Det forutsettes at syklende deler areal med nyttetraffikk til Nesparken og biltrafikk til parkeringsplassene for HC og drift, som er foreslått rett øst for hovedinngangen. At syklende og kjørende deler samme areal på strekningen er ikke optimalt, men trafikkmengden vil være begrenset og strekket er gjort så kort som mulig, omtrent 100 meter. En egen bilvei fra snuplassen og frem til hallen ville opptatt uhensiktsmessig mye areal og medføre inngrep i parkarealene. Alternativet til dette kunne vært at gående og syklende deler samme areal, men det er større forskjeller i hastighet mellom gående og syklende, noe som kan medføre at det lettere oppstår konflikt. Rådmannen mener derfor den mest hensiktsmessige løsningen er at gående får sitt eget adskilte areal, og at syklende og kjørende deler resten av arealet på strekket fra snuplassen og frem til hovedinngangen. Det skal markeres et tydelig skille mellom gangsonen og den kjørbare sonen, for eksempel med en overkjørbar skråkant. Skillet skal enkelt kunne forseres av utrykningskjøretøy og nyttetraffikk til Mossehallen og Nesparken. Dette er eneste møtemulighet for biler på strekningen, noe Rådmannen mener er en akseptabel løsning siden strekket kun er omtrent 100 meter, gatetunet har en romslig bredde på 8 meter og det vil være begrenset med trafikk.

Etablering av den foreslåtte snuplassen medfører vesentlige terrenginngrep

Den foreslåtte nye plasseringen av snuplassen medfører vesentlige terrenginngrep i form av en fjellskjæring på rundt 7 meter, se figur 5. Det er nødvendig med en snuplass for buss ved Mossehallen, og utvidelsen av svømmeanlegget mot sør medfører at snuplassen må ligge vest for opprinnelig snuplass. Aktuelle løsninger er å legge hoveddelen av snuplassen mot nord inn i terrenget eller mot sør i eksisterende parkarealer tett på Vansjø. Rådmannen mener det er mest hensiktsmessig å legge snuplassen mot nord, slik at man får tatt vare på mest mulig av parkarealet mot Vansjø, og at terrenginngrepet er akseptabelt for å muliggjøre utvidelse av svømmeanlegget. Det er stilt krav i bestemmelsene om at fjellskjæringen skal være stedstilpasset.



Figur 5 Snitt gjennom foreslått snuplass og fjellskjæring, med nytt og eksisterende terreng.

Reguleringsplanen ivaretar hensynet til grønnstrukturen i området

Eksisterende gressflate mellom idrettsanlegget og Vansjø reguleres til park, og deler av arealene som i dag er gang- og sykkelvei, skal tilbakeføres til park. Rådmannen er positiv til at den nye adkomstløsningen gir et større sammenhengende parkareal mot Vansjø enn i dagens situasjon. Arealene nordvest for idrettsanlegget reguleres til grønnstruktur. Formålet er ikke i tråd med sentrumsplanen, der arealene er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, og hvor det i felt o_OP15 kun tillates trafo og idrettsformål med tilhørende funksjoner og i felt o_OP16 kun tillates idrettsformål med tilhørende funksjoner. Rådmannen mener likevel arealene heller bør reguleres til grønnstruktur fordi restriksjoner knyttet høyspentanlegget og jernbaneanlegget under terreng, gjør at arealene lite sannsynlig kan bebygges, og fordi arealene er en del av den sammenhengende grønnstrukturen i området. Arealene rett øst for hallen, er også avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i sentrumsplanen. Men fordi kollen øst for hallen er en viktig del av parkarealene i Nesparken, og fordi det nå ikke foreligger et behov for å utvide idrettsanlegget denne veien, mener Rådmannen det er mest hensiktsmessig å regulere arealene til park.

Vernet av kantvegetasjonen langs Vansjø i Verneplan for vassdrag, er videreført i reguleringsplanen ved at kantvegetasjonen i en grense på 10 meter fra Vansjø skal bevares. Av større trær innenfor planområdet ellers, er det kun sikret at treet foran hovedinngangen skal bevares. Hvis andre større trær innenfor planområdet må fjernes, er det krav om at disse skal erstattes med et nytt tre. Det er usikkert om bjørketrærne som står langs eksisterende gang- og sykkelvei må fjernes som følge av tiltaket. Fordi bjørk har begrenset levetid, er allergifremmende, og det er sikret at disse skal erstattes, mener Rådmannen det er akseptabelt at trærne kan fjernes.

Reguleringsplanen medfører en reduksjon i antall bilparkeringsplasser og en økning i antall parkeringsplasser for moped og sykkel

Det legges opp til at flest mulig skal gå, sykle eller ta kollektivtrafikk til anlegget. Det planlegges derfor god kapasitet på sykkelparkering, samtidig som parkeringskapasiteten for bil reduseres. Det er stilt krav om etablering av 120 sykkelparkeringsplasser med tak lokalisert nærme hovedinngangen. Det er også lagt til rette for 45 parkeringsplasser for moped.

Parkering med bil for besøkende til idrettsanlegget er forutsatt å foregå på Myra eller andre steder i nærheten. På Myra er det i dag god parkeringskapasitet 243 parkeringsplasser. Noen av parkeringsplassene på Myra vil i fremtiden gå tapt på grunn av tilrettelegging for ny gang- og sykkelvei langs innfartsveien. Dagens 20 parkeringsplasser for bil som ligger sør for det eksisterende svømmeanlegget fjernes. Det er stilt krav om 8 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, og vist 4 parkeringsplasser for drift, men sistnevnte er ikke sikret i planen. Det er stilt krav om etablering av minimum 2 ladepunkt for EL-bil. Reduksjon av antallet bilparkeringsplasser kan bidra til at færre kjører bil til anlegget og er i tråd med målet om at flere skal velge gange, sykkel og kollektivtrafikk fremfor privatbil.

Rømningstunnelen for jernbanen med portal, som ligger vest for idrettsanlegget, omreguleres for å muliggjøre utvidelse av svømmehallen

Portalen for rømningstunnelen er noe vridd mot sørvest for å muliggjøre utvidelse av svømmeanlegget mot sør. Endringene av reguleringen for jernbaneanlegget i plankart og bestemmelser er godkjent av Bane Nor, men det er ikke inngått avtale om at MKE skal dekke merutgiftene endringene gir for jernbaneprosjektet.

Bane Nor har stilt krav om at jernbaneanlegget ferdigstilles før arbeidet med utvidelsen av idrettsanlegget kan starte. Det er derfor tatt med en rekkefølgebestemmelse som sikrer denne utbyggingsrekkefølgen.

Rådmannen påpeker at restriksjoner knyttet til sikringssonen for jernbaneanlegget, medfører at det på nåværende tidspunkt ikke er sikkert hvilke tiltak som kan gjennomføres i eller inntil sonen, eller hvilke krav som vil bli stilt til byggeprosessen. Arealene som er avsatt til utvidelse av svømmeanlegget overlapper delvis rømningstunnelen og tilhørende sikringssone. Og etablering av den foreslåtte snuplassen medfører arbeider innenfor sikringssonen, tett på portalen for rømningstunnelen. Innenfor sikringssonen «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». Både Bane Nor og forslagsstiller er gjort kjent med de foreslåtte tiltakenes nærhet til jernbanetunnelen. Bane Nor kan ikke på nåværende tidspunkt forskutere noen godkjenning av tiltak innenfor sikringssonen. Bane Nor har gitt tilbakemelding om at en eventuell tillatelse til tiltak krever dokumentasjon på at tiltaket ikke vil påvirke jernbaneanlegget. Og at det er tiltakshaver som må sørge for at dette er utredet og dokumentert.

Overvannshåndtering

Overvannet skal tas hånd om lokalt, og i størst mulig grad i åpne løsninger. Der åpnet opp for at parkarealene på nordsiden av hallen kan brukes til overvannshåndtering. Det er der overvannet til det eksisterende idrettsanlegget blir ført ut i dag. Forutsetningen for å ta i bruk arealene på nordsiden av hallen til overvannshåndtering, er at arealene opparbeides parkmessig og med høy kvalitet. Deler av dreneringssystemet til det eksisterende idrettsanlegget ligger innenfor arealene hvor utvidelsen av svømmeanlegget kan skje. Det er viktig at dette blir hensyntatt ved utvidelsen av idrettsanlegget. Det er derfor stilt krav om funksjonen til dreneringssystemet til det eksisterende idrettsanlegget skal ivaretas.

Flomfare

Planområdet er utsatt for flom fra Vansjø. På grunn av flomfaren er området i sentrumsplanen regulert med hensynssone hvor det ikke tillates ny bebyggelse lavere enn kote 28. Krav om at ny bebyggelse skal plasseres over kote 28 er videreført i planen, men det åpnes opp for at kjeller under svømmeanlegg kan bygges under kote 28, forutsatt at tiltaket sikres mot flom.

Grunnforhold

Områdestabiliteten er ikke utredet i planarbeidet, utover en vurdering i planbeskrivelsen. Det er derfor stilt krav om vurdering av områdestabilitet før det kan gis rammetillatelse.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan

Utvidelse av idrettsanlegget og etablering av ny adkomstløsning vil kreve investeringer og økt budsjett for drift. Bane Nor forutsetter at det inngås avtale om at MKE skal dekke merutgiftene som endringene av reguleringen for jernbaneanlegget påfører jernbaneprosjektet.

Miljø og klimakonsekvenser

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det stilles derfor krav om at ny bebyggelse skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme.

Det skal etableres grønt tak på den nye delen av svømmeanlegget.

Folkehelsekonsekvenser

Utvidelse og oppgradering av svømmeanlegget vurderes som positivt for folkehelsen.

Nesparken er et populært rekreasjonsområde både sommer- og vinterstid. Utvidelsen har mindre negative konsekvenser for Nesparken som parkområde. Foreslått adkomstløsning vurderes som positiv med tanke på trafikkssikkerhet og bedret tilgjengelighet for gående og syklende.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunestyret 07.05.2020:

Behandling:

Innstilling til kommunestyret fremmet av Michael Torp, Fremskrittspartiet

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Mossehallen med plankart revidert 20.03.2020, plankart for vertikalnivå 1 revidert 16.03.2020, reguleringsbestemmelser revidert 31.03.2020 og planbeskrivelse revidert 20.03.2020.

Hallen skal bygges med høy miljøsertifisering. Typisk Breem very good/exelent eller tilsvarende skal vurderes.

Voting:

Innstilling fra plan, bygg og teknisk ble satt opp mot FrPs forslag.

Innstillingen fra plan, bygg og teknisk ble vedtatt mot 1 stemme (FrP)

Kommunestyret- 054/20:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Mossehallen med plankart revidert 20.03.2020, plankart for vertikalnivå 1 revidert 16.03.2020, reguleringsbestemmelser revidert 31.03.2020 og planbeskrivelse revidert 20.03.2020.

Hallen skal bygges med høy miljøsertifisering. Typisk Breem very good/exelent eller tilsvarende.

Plan, bygg og teknisk 21.04.2020:

Behandling:

Tilleggsforslag fremmet av Ernst Ole Bekkedal, Miljøpartiet De Grønne

Hallen skal bygges med høy miljøsertifisering. Typisk Breem very good/exelent eller tilsvarende.

Tilleggsforslag fremmet av Ernst Ole Bekkedal, Miljøpartiet De Grønne

Oppstart av regulering av gang- og sykkelbro skal være startet opp før hallen får brukstillatelse.

Voting:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

MDGs tilleggsforslag om miljøsertifisering ble enstemmig vedtatt.

MDGs tilleggsforslag om gang- og sykkelbro fikk en stemme (MDG) og falt

Plan, bygg og teknisk- 033/20:**Innstilling til kommunestyret:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Mossehallen med plankart revidert 20.03.2020, plankart for vertikalnivå 1 revidert 16.03.2020, reguleringsbestemmelser revidert 31.03.2020 og planbeskrivelse revidert 20.03.2020. Hallen skal bygges med høy miljøsertifisering. Typisk Breem very good/excellent eller tilsvarende.

Kommunalsjef Torunn Årset
Moss 31.03.2020

Vedlegg i saken:

03.04.2020	Forslag plankart detaljreguleringsplan svømmehall_Revisjon 20.3.20
03.04.2020	MR-1901-Forslag detaljreguleringsplan Mossehallen - utvidelse svømmehall_vertikalnivå_Revisjon16.03.20
31.03.2020	1901-Bestemmelser Mossehallen_revidert 31.03.2020
03.04.2020	1901 Planbeskrivelse Mossehallen_Rev 20.3.2020
03.04.2020	Notat_Cowi_Tilbygg Mossehallen risikoanalyse miljø
03.04.2020	L-1901-101 Illustrasjonsplan_ 10.3.20
03.04.2020	Samledokument med bemerkninger ved begrenset høring
03.04.2020	Samledokument med bemerkninger ved offentlig ettersyn og høring
03.04.2020	Samledokument med bemerkninger ved varsel om oppstart
03.04.2020	Moss kommune - uttalelse til begrenset høring av revidert planforslag for Mossehallen 3723542_1_1