



Detaljreguleringsplan for Peer Gynt

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 3103_482

Saksnummer <2023/16916 >

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for kontor og tjenesteyting samtidig som historiske kvaliteter i eksisterende bebyggelse ivaretas. Det legges opp til en kompakt næringsbebyggelse som tilrettelegger for nye sentrale arbeidsplasser i tråd med overordna føringer.

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen grunn.

Det tillates et påslipp på inntil 1,5 l/s per daa.

Harde flater skal helle ut mot grønnstruktur for infiltrering.

Det skal fordrøyes totalt 228 m³. Dette volumet fordeles mellom tak, blågrønt areal, fordrøyningsmagasin og grøft langs ny atkomstvei.

1.2 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Bygget skal fullt ut dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

1.3 Fremmede arter

Fremmede arter skal ikke spres. Det må utarbeides en tiltaksplan for rett håndtering av de fremmede artene og tilhørende masser infisert av fremmede arter, for å unngå spredning av dem i anleggsarbeidet. Tiltaksplanen må utarbeides av fagperson. Området skal ikke tilføres jord, masse, vegetasjon og lignende som kan inneholde fremmede organismer.

1.4 Nettstasjon

Nettstasjon tillates etablert innenfor planområdet, uavhengig av arealformål og regulert byggegrense.

Nettstasjon kan etableres inntil 1 meter fra eiendomsgrense og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjon tillates også plassert i bygning.

1.5 Støy

For nye tiltak gjelder T-1442/2021 tabell 2.

For bygge- og anleggsarbeider gjelder T-1442/2021 tabell 4 og 5.

Dersom målinger etter pkt. 5.1 viser støyoverskridelser, skal det gjennomføres nødvendige tiltak eller endringer av arbeidet for å redusere støyen til tillatte nivåer etter andre ledd.

1.6 Luftkvalitet

Byggherre skal sørge for at bygge- og anleggsarbeidene ikke medfører urimelig sjenanse for omgivelsene i form av støv, og forurensning. Ved behov skal masser som er egnet til å støve tildekkes når de ikke brukes/flyttes, og ved behov skal veier som ikke er anlagt med fast dekke sprøytes med vann.

1.7 Dokumentasjonskrav

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.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan som viser hvordan utearealer skal utformes, inkl. beplantning, møblering og overvannshåndtering.

Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann før det kan gis rammetillatelse.

Det skal foreligge godkjent sanitæranmeldelse for innvendig og utvendig VA ved søknad om IG.

Løsning for VA inkl. brannvannsdekning iht. VA-normen skal være dokumentert til søknad om rammetillatelse.

1.8 Automatisk fredede 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 Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

1.9 Avkjørselspiler

Avkjørselspiler er ikke rettslig bindende med hensyn til plassering.

2 Bestemmelser til arealformål

2.1 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Helse-/omsorgsinstitusjon

2.1.1.1 Plassering og høyder

Nye bygninger, herunder tilbygg og påbygg, skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak, som f.eks. støttemurer, kan plasseres utenfor byggegrense.

Det tillates gesimshøyde inntil kote +82. Inntil 60 m² BTA trappe-/heisrom kan likevel ha gesimshøyde inntil kote +85.

Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates oppført inntil 2 meter over kote +82. Slike takoppbygg skal ikke overstige 15 % av bygningens brutto grunnflate, og skal minst trekkes inn fra gesims tilsvarende høyde over takflate.

2.1.1.2 Parkering

2.1.1.2.1 Bil

Det tillates inntil 3 biloppstillingsplasser for ansatte.

Det tillates 1 biloppstillingsplass for varelevering.

Det er ingen begrensning på antall biloppstillingsplasser for tjenestebiler.

For øvrig tillates ikke biloppstillingsplasser.

2.1.1.2.2 Sykkel

Det skal anlegges minst 5 sykkeloppstillingsplasser for besøkende. Disse skal plasseres nær inngangsparti og ha låsemulighet.

Det skal anlegges minst 8 sykkeloppstillingsplasser for ansatte. Disse skal ha takoverbygg, låsemulighet og lademulighet.

2.1.1.3 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnytting er 75 %-BYA.

2.1.1.4 Utforming

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.

Tekniske takoppbygg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det er tillatt med solcellepanel på tak.

Støttemurer som er tilknyttet bygg skal kles med samme materialer som bebyggelsen. Alternativt skal det legges til rette for beplantning som skjermer for muren.

2.1.2 Annet uteoppholdsareal

2.1.2.1 *AUT2*

Arealet skal holdes naturlig, og kollen skal bevares. Det tillates likevel mindre tiltak som ikke gir terrenginngrep, for å øke tilgjengeligheten til arealet og legge til rette for opphold.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Fortau (FO1-7)

Fortau skal opparbeides med 2,5 meter bredde.

2.2.1.1 *FO1-4*

Området skal være offentlig.

2.2.2 Kjøreveg (KV1-3)

2.2.2.1 *Fellesbestemmelse*

Kjøreveger skal anlegges med regulert utforming.

2.2.2.2 *KV1*

Området skal være offentlig.

2.2.3 Annen veggrunn (AVG1-7)

2.2.3.1 *AVG1-6*

Området skal være offentlig.

2.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT

Området skal benyttes til snøopplag.

2.2.5 Parkeringsplasser (PP1-4)

Det er ingen begrensning på antall plasser innenfor områdene. Nye parkeringsplasser skal ha innslag av beplantning.

2.2.5.1 *PP2*

Dersom det gjøres endringer på PP2, skal trær som fjernes erstattes med tilsvarende mange nye trær.

2.2.5.2 *PP3*

PP3 skal benyttes til besøksparkering og avleveringssone. Det skal anlegges minst 4 HC-plasser.

2.2.5.3 *PP4*

PP4 skal benyttes til parkering for legevakten.

2.2.6 Kollektivholdeplass (KH1-2)

Det tillates etablert leskur innenfor områdene.

2.3 Grønnstruktur

2.3.1 Blå/grønnstruktur (BG1-2)

Områdene skal benyttes til overvannshåndtering.

2.3.1.1 BG2

Innenfor området tillates det forstøtningsmurer.

2.3.2 Friområde (FRI1-3)

2.3.2.1 FRI

Det tillates anlagt turveg i området. Det tillates anlagt nødvendig overvannshåndtering i området.

Den registrerte Rognasalen i området skal ikke skades som følge av anleggelse av ny turveg.

2.3.3 Turveg (TV)

2.3.3.1 TV1

TV1 er eksisterende turveg.

2.3.3.2 TV2

Turvegen skal anlegges med en bredde på 1,5 meter. Mindre avvik fra breddekravet tillates i begge retninger.

Plasseringen av turvegen er ikke rettslig bindende, jfr. pkt. 2.3.2, men den skal være tilknyttet fortau i vest og eksisterende turveg i øst.

Benker/sitteplasser som berøres av omleggingen skal erstattes.

3 Bestemmelser til hensynssoner

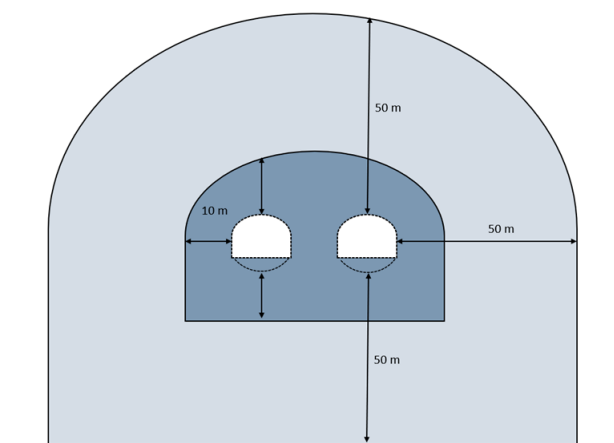
3.1 Frisikt (sone H140)

Innenfor hensynssonen skal det ikke være sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.

3.2 Hensynssone – andre sikringssoner (vegtunnel) H190

Sikringssone H190 langs Mosseporten tunnel løp framgår av plankartet og figur 1.

Sikringssonen H190 rundt tunnelen er 50 meter. Avstanden måles fra ytterkant bergrom, horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen som vist i figur 1. Dersom overdekning er mindre enn sikringssonen, går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Tiltak innenfor sikringssonen som kan medføre vibrasjoner eller på annen måte skade tunnelkonstruksjonen og/eller tekniske installasjoner i tunnelen, er ikke tillatt uten tillatelse fra Statens vegvesen. Dette er tiltak som f.eks. sprenging, pigging, boring i fjell, peleramming, komprimering m.m. Innenfor en sone på 10 m fra ytterkant bergrom vil det ikke bli gitt tillatelse til nevnte tiltak.



Figur 1 Prinsippskisse som viser tverrsnitt av tunnel og sikringssone (50 meter) og forbudssone (10 meter) rundt tunnelen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor sikringssonen H190 til Mosseporten tunnel må det utarbeides en tiltaksplan som minimum beskriver tiltakets plassering inkl. tegning som viser avstand til tunnel, og fremgangsmåte og metode for tiltaket. Tiltaksplanen skal inkludere en risikovurdering av sannsynlighet og konsekvens for skader på tunnelkonstruksjonen og tekniske installasjoner i tunnelen og påvirkning av stabilitet.

Statens vegvesens tillatelse skal foreligge før det kan gis rammetillatelse.

3.3 Hensynssone – faresone (høyspenningsanlegg) H370

Alle tiltak innenfor faresonen krever tillatelse fra anleggseier.

4 Bestemmelsesområder

4.1 #1

Innenfor områder angitt med #1, skal det anlegges gjennomgående fortau.

4.2 #2

Innenfor området med #2, skal det anlegges gjennomgående fortau med viskant = 0.

5 Krav om nærmere undersøkelser

5.1 Støy

Det skal regelmessig gjennomføres støymålinger under bygge- og anleggsperioden.

6 Rekkefølgekrav

6.1 Før igangsettingstillatelse

Turveg (TV2) skal være anlagt i henhold til 2.3.3.2 før det kan gis igangsettingstillatelse for arbeider som berører eksisterende turveg.

6.2 Før midlertidig brukstillatelse

6.2.1 Slokkevann

Brannhydranter og oppstillingsplasser for brannbil skal være etablert.

6.2.2 Overvann

Løsning for håndtering av overvann skal være etablert i henhold til pkt. 1.1.

6.2.3 Parkering

PP3 skal være anlagt. Dersom tiltaket ferdigstilles i vinterhalvåret, tillates det at slitelag og oppmerking gjennomføres påfølgende vår.

6.2.4 Fortau

Fortau (FO) skal være anlagt i henhold til pkt. 2.2.1. Dersom tiltaket ferdigstilles i vinterhalvåret, tillates det at slitelag og oppmerking gjennomføres påfølgende vår.

6.2.5 Kjøreveg

Kjøreveg (KV) skal være anlagt i henhold til pkt. 2.2.2. Dersom tiltaket ferdigstilles i vinterhalvåret, tillates det at slitelag og oppmerking gjennomføres påfølgende vår.

6.3 Ferdigattest

6.3.1 Fortau

Offentlig fortau (o_FO) skal være anlagt i henhold til pkt. 2.2.1.

6.3.2 Kjøreveg

Offentlig kjøreveg (o_KV) skal være anlagt i henhold til pkt. 2.2.2.