

Reguleringsplan for Nore og Vanem felt 7 - 12

Vedtatt av Bystyret 18. juni 2019

PlanID: 409

Saksnummer: 17/4047

1. Planens hensikt

Detaljregulere områdene I/L7 -12 til næringsformål (industri/lager).

Fastsette terrenghøyder for næringstomtene og øke byggehøyden, innenfor deler av byggeområdene.

Etablere grønne voller i vegetasjonsskjermene rundt byggeområdene.

Utvidet grønstruktur mot sør og øst (for bedre sikring av skjermingsvegetasjon).

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved byggeprosjekter og utforming av trafikkanlegg for alle trafikantgrupper. Tilgjengelighet for alle skal gjelde for fysiske løsninger, knyttet til bygninger og utearealer, og sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK 17).

2.2 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelse påse at bygninger og anlegg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg og fargesetting. Mot tilliggende kulturlandskap skal bebyggelsens fasader oppdeles ved hjelp av estetiske- eller bygningsmessige virkemidler.

Vedlagt alle byggesøknader, herunder både bebyggelse, anlegg og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig, eller ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader el.

Ny bebyggelse skal etableres slik at denne ikke eksponeres mot Vansjø.

2.3 Terrenginngrep

Det tillates nødvendige terrenginngrep for utbygging av næringsarealene. Fyllinger og skjæringer skal tilpasses eksisterende sideterreng på en god måte, arronderes og revegeteres før byggeområdene tas i bruk. Ved planering og bearbeiding av tomtene skal man søke å ta vare på torv og annet markdekke, slik at dette kan tilbakeføres for å revegetere skjæringer og fyllinger (inngrep i terrenget).

Fjellskjæringer, over 5 meters høyde, skal skjermes med bebyggelse eller skjermes ved etablering av vegetasjonsbelte mot fjellskjæringen. Det settes også krav om konturboring/forsiktig sprengning ved fjellskjæringer over 5 m høyde, for å oppnå en avrundet skjæringskant.

Helning på fyllinger skal ikke være brattere enn 1: 2
Steinfyllinger og skråninger skal beplantes med stedegen vegetasjon (busker og trær).

2.4 Gjerder

Skjæringer over 1 m skal sikres med permanent sikringsgjerde. Slakere skjæringer kan sikres ved bruk av kantstein.

Eiendommene kan gjerdes inn. Det skal benyttes gjerde med tiltalende form og materialbruk. Det skal søkes brukt samme type gjerde innenfor reguleringsområdene. Utforming dokumenteres med søknad.

2.5 Vegetasjon

Ny tre- og buskvegetasjon skal være av stedegen opprinnelse, og bestå av lauv- og bartrevegetasjon. For områder der vegetasjonsetablering ikke har funnet sted 2 år etter ferdigstillelse, skal områdene replantes med stedegen lauv- og bartrevegetasjon.

2.6 Lyssetting

Lyssetting skal ikke medføre uønsket lysspredning mot tilstøtende natur- og friluftsområder.

2.7 Reklame

Bruk av frittstående eller fastmontert reklame skal fremgå av byggesøknad, og godkjennes av kommunen. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at disse tilfredsstillir samme krav til estetisk utforming, som for bebyggelsen for øvrig. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes. Det tillates ikke blinkende eller bevegelige skilt.

2.8 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.

2.9 Geoteknikk

Ved byggesøknad skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen innenfor planområdet og stabilitet av oppfyllinger innenfor planområdet. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging, fundamentering og oppfyllinger skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.

2.10 Overvann

Takvann og overflatevann skal fordrøyes på egen eiendom. Dette skal skje i fordrøyningsbasseng, eller ved bruk av sedumtak/grønne tak og ledes til sedimenteringsbasseng og renses før utslipp til eksisterende vassdrag. Vannet skal ha slik kvalitet at det ikke er skadelig for fisk og yngel og skal

tilfredsstillende vanddirektivets krav til god økologisk kvalitet. Det skal ikke føres plast ut i eksisterende vassdrag. Forureningsreducerende tiltak kan f.eks. være regnbedd, grønne tak, gresskledde forsenkninger. Løsninger med tilstrekkelig kapasitet skal dokumenteres i egen sanitæranmeldelse.

Nye stikkrenner skal dimensjoneres for 200-års flom (jf. TEK17 § 7.2).

2.11 Støy og luftforurensning

Grenseverdiene for støy gitt i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 og T1520/2012, eller retningslinje som erstatter disse, skal ikke overskrides.

Støy i anleggsperioden skal ikke overskride grenseverdier gitt i retningslinje T-1442/2016, tabell 4. For anlegg som varer mer enn 6 uker gjelder tabell 5.

Særlig støyende virksomhet skal varsles, jfr. pkt. 4.4 i retningslinje T-1442/16.

Uttak av masser, grovknusing, finknusing, pigging og boring kan foregå mandag til fredag, fra kl. 07.00 – 19.00.

Sprengning kan foregå mandag til fredag, fra kl. 07.00 – 16.00.

Mottak av masser kan foregå mandag til fredag, fra kl. 07.00 – 19.00, lørdag fra kl. 08.00 – 15.00.

Det skal foretas rystelsesmålinger for sprenginger. Målingene skal tas ved nærmeste relevante bygg.

Krav til luftkvalitet skal tilfredsstillende den til enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T 1520, samt kravene i forurensningsforskriften kapittel 7.

2.12 Knuseverk

Ved klargjøring av byggeområdene I/L7 – I/L12 og drift av miljøpark innenfor I/L10, tillates etablering av knuseverk innenfor delområdene. Det tillates mellomlagring av massene, som tas ut fra byggetomtene innenfor de enkelte byggeområdene, før ferdigstilling av tomteareal.

Miljøparken kan kun ta i mot masser fra Bane Nor-prosjektet og ikke lenger enn ut 2028. Knuseverket skal kun driftes i tidsrommet man- fre 08:00-16.00 og det skal støyskjermes ved f. eks. innbygging. Fastsatte grenser for støv og støy gjelder for området totalt. Miljøparken skal ikke etableres før vollene ved miljøparken er på plass. Det må også sørges for at det ikke forekommer forurenset avrenning fra anlegget til Vansjø.

For drift av knuseverk gjelder forurensningsforskriftens kap. 30 - "Forurensning fra produksjon av pukk, grus, sand og singel". Knuseverk og deponier skal plasseres slik at støy og støv fra virksomheten er til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

2.13 Masseinntak

Det tillates inntak av rene, ikkeforurensede jord- og steinmasser. Ved masseinntak skal det utarbeides kontrollrutiner for å bekjempe og forhindre spredning av fremmede og skadelige arter som kan følge med massene. Det tillates ikke inntak av syredannende bergarter inkludert alunskifer. Opplegg for inntakskontroll, herunder egenerklæring fra leverandør, skal beskrives i søknad om utslippstillatelse etter forurensningsloven § 11.

Det tillates mottak av masser for deponering i voller fram til 31.12.2028, eller senest 2 år etter ferdigstillelsen av Bane Nors prosjekt i Moss.

2.14 Renskemasser

Innenfor byggeområdene, og i randsonen av disse (mellom formåls grensene og byggegrensene), tillates mellomlagring av renskemasser, fram til ferdigattest for voller foreligger.

2.15 Ledningsnett og nettstasjoner

Fremføring av elektrisitet, telefon, bredbånd mm skal skje med jordkabel. Ved opprusting av luftlinjenett, skal dette legges i jord.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Generelt er det 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner og fordelingsskap skal ha materialbruk og farge i jordfargeskalaen.

Nettstasjoner og fordelingskap tillates etablert innen arealformålene annen veggrunn-grøntanlegg, vegetasjonsskjerm og innenfor G1 og G2 (grønnstruktur).

Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig fremtidig ledningsnett, tillates. Traséene skal fortrinnsvis legges i/langs veger.

2.16 Anleggsfasen

I anleggsfasen skal det være gjerder mellom utbyggingsområdene og tilgrensende regulerte grøntone/skjermingsone, for å sikre at det ikke gjøres inngrep i grøntområdene.

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene (jfr. 2.11), og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset (jfr. 2.10).

2.17 Deling av eiendommer

De enkelte tomtene skal skilles ut med naturlig tilhørende skjermsoner. Fradeling av eiendom med sikte på organisering av eierskap til offentlig og privat fellesfunksjon tillates.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Type bebyggelse og anlegg

I områder regulert til industri/lager (I/L 7 – I/L 12) kan det etableres bygninger, anlegg og virksomheter for industri, service eller håndverksbedrifter, lager og logistikk. I tillegg kan det tillates etablering av kontor og tjenesteyting tilknyttet hovedformålet.

Nettstasjoner tillates etablert innenfor byggeområdene.

3.1.2 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA: 65, av regulert byggeareal på den enkelte tomt. Nødvendige biloppstillingsplasser er medregnet i BYA. Dersom 90 % av takflatene, innenfor en byggetomt, anlegges som grønne tak (sedum-matter), heves utnyttelsesgraden til %-BYA: 70.

3.1.3 Tillatte terrenghøyder

Kotehøyde på terreng på område I/L 7 skal ligge innenfor: 42 – 43 moh.

Kotehøyde på terreng på område I/L 8 skal ligge innenfor: 43– 46 moh.

Kotehøyde på terreng for område I/L9 skal ligge innenfor: 45 – 48 moh.

Kotehøyde på terreng for område I/L10 skal ligge innenfor: 45 – 47 moh.

Kotehøyde på terreng for område I/L11 skal ligge innenfor: 49 – 50 moh.

Kotehøyde på terreng for område I/L12 skal ligge innenfor: 48 – 50 moh.

3.1.4 Adkomst

Adkomst til tomtene innenfor I/L 7- I/L 12 fra o_KV2 skal endelig avklares ved byggesøknad eller ved søknad om opprettelse eller endring av matrikkelenheter (jf. pbl § 20-1 m).

3.1.5 Takform- og utforming

Bygningene skal normalt ha flate tak. Takmaterialet skal være mørkt, matt og ikke-reflekterende i farge og overflate. Det oppfordres til bruk av grønne, ekstensive tak dekket med matter av planten sedum eller tilsvarende.

3.1.6 Materialbruk

Fasader og vegger skal som hovedregel bygges i ikke-reflekterende materialer i en nedtonet, mørk fargeskala. Utvalgte arkitektoniske elementer kan kontrastere de store volumene, så som trapperom, etc.

Fargesetting skal angis i byggesøknad. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

3.1.7 Bygningsform

Store bygningskropper bør deles opp visuelt, med bygningstekniske brudd, for ikke å virke for dominerende i landskapet.

3.1.8 Parkering

Nødvendige oppstillingsplasser for biler og sykler, skal dekkes på egen grunn, eller sikres ved tinglyst rett i felles parkeringsareal / anlegg / eiendom eller på annen måte som kommunen kan akseptere.

Følgende nøkkel skal brukes ved utregning av parkeringsbehov:

- For kontorlokaler kreves 1 plass per 50m² BRA.
- For industri- og lagerbygninger kreves 1 plass per 100m² BRA.
- For industri- og lagerbygninger med størrelse over 30.000 m² kreves 1 plass per 300m² BRA.

Tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

- 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el-bil-parkering.
- Sykkelparkering med overbygg skal anlegges innenfor hvert byggeområde. Antall plasser avgjøres i de enkelte byggesaker.

Ved opparbeiding av parkeringsareal eller store åpne flater, skal de ulike arealene klart avgrenses ved bruk av kantmarkering og vegetasjon, slik at arealer med ulik funksjon skilles. Helhetsinntrykket innenfor sammenhengende område skal være ryddig og strukturert.

3.1.9 Ubebygde deler av tomteareal

Den ubebygde delen av tomta, som ikke benyttes til parkering, containerlager eller annen formålstjenlig aktivitet (som eksempelvis lagring eller lessing/lossingsområde), skal ha «grønne» flater, en parkmessig opparbeiding og holdes ryddig. Dette for infiltrering av overflatevann. Det tillates stabling av inntil 5 containere i høyden for områder som skal benyttes til containerlagring, men likevel ikke høyere enn de maksimale byggehøydene i hensynssonene for landskap tillater, H550_1 til H550_5. Containerlagring og utelagring skal være avskjermet mot veg og fortrinnsvis etableres på bakside av bygg, og kan ikke utgjøre større fotavtrykk enn 10% av tillatt BYA.

3.1.10 Byggesøknad

I forbindelse med byggesøknad, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller større). Situasjonsplanen skal foruten å vise oppdelingen av tomter, vise bygningers plassering, opparbeidelse av utearealene, vegetasjon, terrengbearbeiding med høydeangivelse, evt. forstøtningsmurer, fordrøyingsbasseng, avkjørsel til eiendommen, veg- og parkeringsløsninger. Situasjonsplanen skal redegjøre for materialbruken. Byggesøkte uteområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før brukstillatelse gis. Plassering av bygninger skal angis med koordinater. Terrengprofil skal måles og tegnes med utgangspunkt i eksisterende veg forbi tomta/eksisterende terreng. Høyde på grunnmur, samt nytt terreng, skal angis i forhold til høyde på vegens senterlinje / høyde på eksisterende terreng.

Nær- og fjernvirkning skal dokumenteres gjennom synlighetsberegning slik at bygninger og anlegg ikke blir synlige fra Vansjø

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Tekniske anlegg

Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig VA-ledninger, tillates. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet i samsvar med gjeldende kommunal VA-norm ved opparbeidelse.

Det skal etableres sedimentasjonsbassenger med dykket utløp og rensing for å hindre forurensing av vassdrag.

3.2.2 Veg – privat (V1)

V1 reguleres til privat adkomstveg til P1. Veggen reguleres med 5 m bredde.

3.2.3 Kjøreveg – offentlig (o_KV2)

o_KV2 reguleres til offentlig adkomstveg gjennom næringsområdene. Vegen reguleres med 7 m bredde, inkl. skulder. Det tillates kantsteinstopp av buss langs vegen. Det skal legges til rette for bussstopp med breddeutvidelse av gang- og sykkelvegen inn mot kjørevegen der det skal anlegges stopp-punkter.

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i plankartet og i hht. normaler fra Statens vegvesen og Moss kommune.

Veger og parkeringsplasser skal som hovedregel ha asfaltoverflate.

3.2.4 Vegskjæringer og fyllinger

Vegskjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres ved opparbeiding av vegene.

3.2.5 Gang-/sykkelveg (o_GS3)

Det reguleres offentlig gang- og sykkelveg, o_GS3, langs o_KV2. Gang- og sykkelvegen reguleres med 3 m bredde, og skal være adskilt fra kjørevegen med grøft/rabatt.

Det skal sikres tilstrekkelig friskt for syklistene og gående i kryss og avkjørsler.

3.2.6 Annen veggrunn - grøntareal

Områder regulert til annen veggrunn – grøntareal, skal sikre areal til terrengutslag, nødvendige tekniske installasjoner, grøft og snøopplag. Det tillates nødvendig terrenginngrep, skjæring/fylling, for tilpassing til tilstøtende terreng.

Områdene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende vegareal (o_KV2 og o_GS3).

3.2.7 Parkering-privat (P1)

Det reguleres et område på ca. 12 m x 34 m til privat parkering i forbindelse med V1.

Parkeringsplassen skal ha grusdekke.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur

Innenfor områdene G2 tillates det etablert sedimenteringsbasseng/rensedammer, pumpestasjoner og annen teknisk infrastruktur.

Det tillates etablering av driftsveg til sedimentasjonsbassengene og pumpestasjoner, med adkomst fra turveg, o_TV1 og o_TV2.

Det tillates etablering av pumpestasjon for spillvann innenfor G2.

Innenfor områdene G1 og G2 tillates ikke unødvendig fjerning av vegetasjon, eller etablering av bebyggelse og anlegg ut over nødvendig etablering av VA-anlegg, el-installasjoner og driftsveg til sedimentasjonsbassengene og pumpestasjoner.

Dersom opprusting av Postvegen (o_TV1) og etablering av kjørevegene innen næringsområdene forårsaker skader på tilliggende vegetasjonsbelte, skal dette tilplantes med stedegen busk- og trevegetasjon. Revegeteringen skal være utført senest samtidig med etablering av kjørevegene og opprusting av Postvegen.

Innenfor område G3 tillates ikke unødvendig fjerning av vegetasjon, eller etablering av bebyggelse og anlegg. Skogspleie og plukkhogst kan tillates etter godkjennelse fra landbruksetaten i kommunen og i henhold til § 4.2.1 i kommunedelplan for Moss Østre (næringsaksen). Det tillates etablert VA-anlegg/pumpestasjon, evt. omlegging av gangvei nord i G3.

3.3.2 Turvei

Postveien (o_TV1) og eksisterende turvei til Mosseelva (o_TV2) reguleres til turvei og rustes opp til enkel grusveistandard og tilrettelegges for rekreasjon og friluftsliv. Den kan ikke benyttes som anleggsvei. Postveien skal så langt som mulig skjermes. o_TV1 skal gå i kulvert under kjøreveg o_KV2. O_TV2 skal ha plankryss med O_KV2.

Vollene skal ikke på noe punkt ligge nærmere Postveien enn 20 m.

3.3.3 Vegetasjonsskjerm

VS2 omfatter vegetasjonsskjerm knyttet til atkomstveg o_KV2. Det tillates nødvendig terrenginngrep, skjæring/fylling, for tilpassing til tilstøtende terreng og tekniske installasjoner. For områder der vegetasjonsetablering ikke har funnet sted 2 år etter ferdigstilling, skal områdene replantes med stedegen lauv- og bartrevegetasjon. Det tillates atkomstveger til næringsarealene gjennom VS2.

Ved oppbygging av grønne voller innen VS8, VS9, VS11, VS12 og VS13 skal det benyttes stabile ikke-forurensede jord- og steinmasser. Dvs. naturlige mineralske masser bestående av nedbrutt berggrunn og knust fjell, samt mineralske masser som inneholder omdannet organisk materiale som matjord, myrjord og lignende. Det tillates ikke benyttet tilvirkede mineralske materialer som betong og asfalt, samt sedimenter og mudderslam fra ferskvann og sjøbunn. Det henvises til faktaark M-1243/2018 kap.1, som definerer dette.

Det skal benyttes stabile masser i vollens kjerne. Vollene skal gis en mest mulig naturlig utforming med terrengsprang og plataår, og avsluttes med stedlige og vekstlige masser, i minimum 0,8 m tykkelse, som sikrer etablering av stedegen vegetasjon (jf. pkt. 5.5). Ved etablering av vollene skal disse beplantes med pluggplanter av stedegen lauv- og bartrevegetasjon. I områder der vegetasjon ikke er etablert i løpet av 2 år etter ferdigstilling, skal områdene replantes med stedegen lauv- og bartrevegetasjon.

Oppbygging av vollene skal følge prinsippene som er vist i planbeskrivelsen, kap. 5.6. Etablering av grønne voller skal godkjennes av kommunen etter byggesøknad, og det skal foreligge geoteknisk prosjektering.

Innenfor VS7-14 tillates ikke unødvendig fjerning av etablert vegetasjon. Skogspleie og plukkhogst kan tillates etter godkjennelse fra landbruksetaten i Moss kommune.

VS8 – VS14 skal opparbeides med helning som angitt for hvert område. Vegetasjonsvollene skal anlegges med minimum 4 m bred flate på toppen.

VS8 omfatter vegetasjonsskjerm knyttet til I/L8. Det tillates nødvendig terrenginngrep for opparbeidelse av terrengvoll, med maksimum helning 1:3, som skal beplantes. Innen VS8 tillates ikke

etablering av bebyggelse og anlegg. VS8 tillates etablert med maksimum høyde, topp voll på mellom kote 58 moh til 68 moh.

VS9 omfatter vegetasjonsskjerm knyttet til I/L8. Det tillates nødvendig terrenginngrep for opparbeidelse av terrengvoll, med maksimum helning 1:1,5, som skal beplantes. Innen VS9 tillates ikke etablering av bebyggelse og anlegg. VS9 tillates etablert med maksimum høyde, topp voll på mellom kote 46 moh til 68 moh. Mot gårdstunet på Søndre Nore skal vollens skråningsfot ligge minst 4 meter fra eiendomsgrensen.

VS10 omfatter vegetasjonsskjerm knyttet til I/L7. Det tillates nødvendig terrenginngrep for opparbeidelse av næringsområdet, som avsluttes med en fylling med helning maksimum 1:1,5. Fyllingen mot G2 skal beplantes. Innen VS10 tillates ikke etablering av bebyggelse og anlegg.

VS11 omfatter vegetasjonsskjerm knyttet til I/L10 og I/L12. Det tillates nødvendig terrenginngrep for opparbeidelse av terrengvoll med maksimum helning 1:3, som skal beplantes. Innen VS11 tillates ikke etablering av bebyggelse og anlegg. VS11 tillates etablert med maksimum høyde, topp voll på mellom kote 55 moh til 69 moh.

VS12 omfatter vegetasjonsskjerm knyttet til I/L10 og I/L12. Det tillates nødvendig terrenginngrep for opparbeidelse av terrengvoll med maksimum helning 1:1,5, som skal beplantes. Innen VS12 tillates ikke etablering av bebyggelse og anlegg. VS12 tillates etablert med maksimum høyde, topp voll på mellom kote 47 moh til 73 moh

VS13 omfatter vegetasjonsskjerm knyttet til I/L9 og I/L11. Det tillates nødvendig terrenginngrep for opparbeidelse av terrengvoll med maksimum helning 1:1,5, som skal beplantes. Innen VS13 tillates ikke etablering av bebyggelse og anlegg. VS13 tillates etablert med maksimum høyde, topp voll på mellom kote 52 moh til 72 moh.

VS14 omfatter vegetasjonsskjerm knyttet til H730_1. Innen området tillates ikke unødig fjerning av vegetasjon, terrengbearbeiding eller etablering av bebyggelse og anlegg.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisiktsoner (H140_1)

Frisiktsonene er knyttet til avkjørsler fra næringseiendommene til o_KV2.

Frisiktsonen for adkomstvegene i næringsområdene reguleres med 10 x 45 m. Frisiktzone knyttet til gang- og sykkelvegen reguleres med 3 x 35 m.

I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan.

Frisikt i alle avkjøringer, som etableres fra o_KV2 til industri/lagerområde og V1, skal tilfredsstillende krav til frisikt i Statens vegvesens håndbok N100.

4.1.2 Faresone

Innenfor området går en bekk som kan være flomutsatt. For å sikre mot skade på infrastruktur skal bekken erosjonssikres og stikkrenner dimensjoneres slik at disse tar unna flomvann (jf. pkt. 2.10).

4.2 Særlige hensyn til landskap (§ 11-8 c)

4.2.1 Særlig angitt hensyn landskap (H550_1 – 5)

Områdene regulert til særlig angitt hensyn landskap regulerer byggehøyder som hindrer synlighet fra Vansjø.

H550_1: Maksimal byggehøyde beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng: 10,0 m

H550_2: Maksimal byggehøyde beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng: 15,0 m

H550_3: Maksimal byggehøyde beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng: 20,0 m

H550_4: Maksimal byggehøyde beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng: 23,0 m.

Maksimalt 10 000 kvm BYA av hensynssonen kan bygges ut med bygninger inntil 23 m byggehøyde.

Øvrig byggehøyde kan ikke overstige 20 m over gjennomsnittlig planert terreng.

H550_5: Maksimal byggehøyde beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng: 25 m.

Maksimalt 10 000 kvm BYA av hensynssonen kan bygges ut med bygninger inntil 25 m byggehøyde.

Øvrig byggehøyde skal ikke overstige 20 m over gjennomsnittlig planert terreng.

H550_6: Innenfor hensynssonen skal det utvises særlig aktsomhet i forhold til landskapsbildet mot Vansjø og Mosseelva ved planlegging og utbygging av næringsområdene.

4.3 Båndlagte områder (§ 11-8 d)

4.3.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

Innenfor H730_1 i områderegeringsplanen ligger det seks steinalderboplasser og to kullmiler som er automatisk fredete, jf. kulturminnelovens § 4. Ingen må - uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3.

Nødvendig hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor bevaringsområdet skal avklares med Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt innenfor lokalitetsområdene skal rapporteres til Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse fra Fylkeskonservatoren.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvegen skal bygges ut samtidig med adkomstvegen (o_KV2).

Før det gis igangsettingstillatelse for gang- og sykkelvegen skal det foreligge godkjente planer for kantstopp for buss langs samlevegen (o_KV2).

5.2 Postveien

Opprusting av Postveien skal forholde seg til rekkefølgebestemmelsen § 2.5 i områdereguleringsplan for Nore og Vanem. Grøntsonene på begge sider av veien skal rehabiliteres med planting av stedegen vegetasjon (trær) dersom det er behov for det, samtidig med opprusting av veien.

Kulvert for o_TV1 skal bygges ut samtidig med utbygging av respektive etappe av kjørevegen, o_KV2, jf. 5.3 tredje ledd.

Kulvert for o_TV2 skal bygges ut samtidig med utbygging av respektive etappe av kjørevegen, o_KV2, jf. 5.3 tredje ledd.

5.3 Teknisk infrastruktur

Før det gis rammetillatelse for veg må det foreligge helhetlig vegplan godkjent av kommunen. Den skal vise lengde- og tverrprofil, som dokumenter skjæringer og fyllinger og viser planer for kulvert ved o_TV1.

Før det gis rammetillatelse for vann og avløp må det foreligge helhetlig VA-plan godkjent av kommunen. Den skal vise håndtering av overvann fra byggeområder, veier og voller, samt plassering av pumpestasjon for spillvann. Pumpestasjonen skal ha kommunal standard, og bygges i henhold til kommunens VA-norm.

Rammetillatelse innenfor byggeområdene med tilhørende voller kan ikke gis før det foreligger igangsettingstillatelse for arbeid med vei, vann- og avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og sedimenteringsanlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor utbyggingsområdene I/L7 -12, skal sanitæranmeldelse og plan for overvann være godkjent, og sedimenteringsbassengene med rensing være ferdig opparbeidet for det omsøkte området.

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for sedimentasjonsbassengene, må det foreligge privatrettslig avtale om drift og vedlikehold av sedimentasjonsbassengene.

Vegetasjonsskjermene langs internvegene, inne i næringsområdene, skal opparbeides samtidig med vegene.

Privat vei V1 med tilhørende privat parkeringsplass P1 skal anlegges samtidig med offentlig vei o_KV2.

5.4 Grønnstruktur

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor byggeområdene skal det være satt opp anleggsgjerde mellom regulert vegetasjonsskjerm og grønnstruktur.

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på byggeområdene er det krav om etablering av regulerte skjermingssoner og revegetering av tilhørende randsoner/grøntsoner.

5.5 Etablering av grønne voller

Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av grønne voller skal det foreligge godkjente detaljplaner, som viser konkret oppbygging av vollene med 1 meters koterings.

Før det gis IG skal det foreligge tillatelse etter forurensingsloven § 11.
Det gis ikke brukstillatelse/ferdigattest før tilhørende voller er ferdig opparbeidet.

5.6 Kryss mellom Fylkesveg 120 og næringsområdene på Nore og Vanem
Utbygging av 4-felts veg langs FV 120, og ny kryssløsning mot næringsområdet, skal vurderes i samarbeid med Statens vegvesen når reelle trafikktegninger viser at FV 120 har en ÅDT på 20.000 biler, vest for avkjøringen til næringsområdene. Det er krav om utarbeidelse av byggeplaner før utbygging (jf.§. 2.1 i områdereguleringsplan for Nore og Vanem).

5.7 Støydempende tiltak langs Fylkesvei 120
Støydempende tiltak for boligbygg langs Fv120, skal vurderes i samarbeid med Statens vegvesen, når reelle støymålinger av vegtrafikken viser at boligbebyggelsen komme i gul støysone.???

5.8 Samleveg – ringveg
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor siste utbyggingsfelt inkludert tilhørende voller, skal det være etablert sammenhengende ringveg (samleveg) gjennom området.

Før det igangsettingstillatelse innenfor felt IL 11 eller 12 med tilhørende voller, skal det være anlagt fortau fra planens østre grense til Fv. 120.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Områdereguleringsplan for Nore og Vanem, planID 355, vedtatt 24.11.2014.

Kommunedelplan for Moss Østre (næringsaksen) 2011 – 2022, vedtatt 28.05.2009.

Planbeskrivelse kap. 5.6 med supplerende konsekvensutredning av 11.10.2018.