

Reguleringsplan for Ankomstsenter Østfold

Reguleringsbestemmelser vedtatt i KS-sak 001/020, den 09.01.2020. Planen erstatter deler av eksisterende reguleringsplan for Jonsten (Plan ID 0135_037).

Detaljregulering datert 29.11.2019 og revidert iht vedtak.

Plan ID: 0135 2017 01

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for videreføring og utvikling av eksisterende ankomstsenter for asylsøkere til Norge i Mosseveien 58.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- videreutvikling av eiendommen som egnet ankomstsenter for asylsøker
 - videreutvikling av eiendommen som egnet arbeidsplass med dertil god logistikk
 - videreutvikling av eiendommen med tilstøtende trafikkområder og buffersoner i tråd med overordnede rammebetingelser fra stat og kommune

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger med helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- § 2.2 Plantearter på nasjonal svarteliste innenfor planområde er forutsatt at bekjempes.
- § 2.3 Overvann skal håndteres lokalt, ved hovedsakelig åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder, lokal fordrøyning og utstrakt bruk av vegetasjon på utearealer.
- § 2.4 Til rammesøknad skal plan for vann, avløp og overvann foreligge.
- § 2.5 Det skal avsettes maksimalt 0,25 parkeringsplasser for bil pr. ansatt (maks ansatte samtidig tilstede) med adkomst fra Mosseveien og innenfor gjeldende byggegrense. Ytterligere temporære parkeringsplasser og trafikkareal vil kunne etableres utenfor gjeldende byggegrense.
- § 2.6 5% av parkeringsplassene skal tilpasses universell utforming.
- § 2.7 Minimum 10% av parkeringsplassene skal kunne tilrettelegges med ladestasjon for el. bil.
- § 2.8 Det skal avsettes minst 0,25 parkeringsplasser for sykkel pr. ansatt (maks ansatte samtidig tilstede) innenfor gjeldende byggegrense. Ytterligere og temporære sykkelparkingsplasser og trafikkareal vil kunne etableres utenfor gjeldende byggegrense.
- § 2.9 Minimum 20 % av sykkelstativene skal være under tak.

- § 2.10 Sykkelparkering med tak, anlegg for søppel /renovasjon og bebyggelse for driftstekniske anlegg samt skilting tillates utenfor avsatte byggegrenser.
- § 2.11 For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold forutsettes det at luftkvalitet som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 følges.
- § 2.12 Støy må utredes iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, senest til byggesak. Støynivå på utendørs oppholdsareal bør tilfredsstillende LDEN < 55 dB fra vegtrafikk. Dersom dette er vanskelig å oppnå med avbøtende skjermingstiltak, tillates det inntil LDEN 60 dB på utendørs oppholdsareal fra vegtrafikk. Innendørs støynivå fra utendørs lydilder, i sovearealer, må følge grenseverdier for boliger i NS 8175:2012, Lydklasse C.
- § 2.13 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 eller lignende, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, i samsvar med Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.
- § 2.14 Blendingsfri belysning skal benyttes i planområdet.

Bestemmelser til arealformål (pbl. § 12-7)

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 Nr. 1)

§ 3 Tjenesteyting; asylmottak - ankomstsenter

Feltet for opprinnelig «byggeområde forretning/kontor» i Mosseveien 58 omreguleres til «byggeområder for offentlig/privat tjenesteyting; asylmottak».

- § 3.1 Innenfor angitt byggegrense, tillates oppført bebyggelse og anlegg på inntil 76 % BYA til offentlig /privat tjenesteyting.
- § 3.2 Det er ikke tillatt å legge til rette for langtidsopphold over flere måneder.
- § 3.3 Maks gesimshøyde 12 m fra gjennomsnittlig terreng.
- § 3.4 Det tillates oppsatt anlegg for renovasjon innenfor formålet.
- § 3.5 Ventilasjonsanlegg og tekniske installasjoner på tak vil kunne gå utover maks høyde for gesims. Det tillates også etablert solceller på tak og oppstikkende takhatter utover maks gesims.
- § 3.6 Eksisterende og ny bebyggelse skal fremstå som et tydelig helhetlig anlegg. Utforming og sammenstilling av volum tilpasses dette. Oppdeling av fasader skal være tilpasset helhetlig utforming av anlegget. Materialbruk skal være av god kvalitet tilpasset et helhetlig uttrykk.
- § 3.7 Kvalitativt gode, varierte og oppdelte uteoppholdsareal skal opparbeides og tilpasset ulike aldersgrupper, skjermet for trafikkstøy som del av tiltaket som omsøkes. Sammenhengende stort uteoppholdsareal etableres skjermet mot sydvest med tydelig bruk av vegetasjon for oppdeling, samt konstruksjoner med overdekning av oppholdssoner.

§ 3.8 Utomhusplan for området som helhet skal utarbeides og skal minimum vise:

- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer og møteplasser inkl. vegetasjon, møblering, belysning og skilt.
- Nytt og eksisterende terreng inkl. høydeangivelser.
- Løsning for håndtering av overvann, fordrøyning og flomveier.
- Parkering for sykkel og bil.
- Renovasjonsløsning.
- Areal for av- og pålessing, varelevering.
- Avkjørsler og interne veier med springsoversikt.
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper, materialbruk dekker, kanter mv.
- Areal for snølagring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 Nr. 2)

§ 4 Områder regulert til vegformål

§ 4.1 **Veg 1**

Området skal benyttes som kjøreatkomst til Mosseveien 58, 58b og 56.

§ 4.2 **Veg 2**

Kjøreveg skal tilpasses eksisterende terreng.

Kjøreveg skal utformes som en lite trafikkert vei med blandet trafikk. Lokalveg; L2 maks 4,5m bred, inkl. skulder. Vegeterte sidearealer er forutsatt det med god bredde for variert beplantning og med egnet areal for snølagring og fordrøyning.

Ved gjennomføring av veianlegg skal Statens vegvesens håndbok N100 følges.

§ 4.3 **Gang- /sykkelvei**

Området videreføres i samsvar med opparbeidet gang- og sykkelvei.

§ 4.4 **Annen veggrunn - grøntareal**

Området benyttes som annen veggrunn – grøntareal inklusive grøft i minimum 3 meters bredde på begge sider av gang- og sykkelvegen. Eksisterende trerekke langs gang- og sykkelvei videreføres eller erstattes av ny tilsvarende.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 Nr. 3)

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 **Vegetasjonsskjerm**

Eksisterende grøntareal mellom E6 og Mosseveien 58 videreføres. Eksisterende vegetasjonsbelte med bartrær suppleres med tilsvarende trær etter nærmere vurdering av behov. Det tillates ikke oppført bebyggelse eller konstruksjoner i området.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 12-6)

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

§ 6 Hensynsone

§ 6.1 Frisikt

Omfatter sikringssone i avkjørsel mot Mosseveien (Fv118). Etableres i henhold til vegvesenets håndbøker. Se også avstandskrav i vegloven §29.

Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr. 10)

§ 7 Før rammetillatelse gis på areal tidligere benyttet som bensinstasjon

§ 7.1 Det utføres grunnundersøkelse og vurdering, om det foreligger forurensning i grunnen.

§ 8 Det vises til forurensningsforskriften kap. 2 før igangsettingstillatelse gis på areal tidligere benyttet som bensinstasjon

§ 8.1 Plan som beskriver håndtering av forurenset masse i grunnen. Tiltaksplan forutsettes godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis, jf. forurensningsforskriften § 2-8.

§ 9 For utvidelse av anlegget

§ 9.1 Tilstrekkelig vannforsyning til å dekke brannvesenets behov for slokkevann skal være etablert før ytterligere utvidelse av bygningsmasse med sprinkelanlegg kan tillates.