Sarpsborg kommune
Enhet plan og samfunnsutvikling

Planbestemmelser til detaljregulering for

Nytt Østfoldsykehus

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 28.10.2010

Reguleringsbestemmelsene er datert:	**18.10.2010**
Endret, vedr § 5.8:	18.07.2014
Forenklet planendring 2026.	10.06.2026

§1 PLANENS AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet datert 10.06.2026 er vist med reguleringsgrense.

§2 FORMÅL MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av området til sykehus og nødvendige funksjoner tilknyttet driften av sykehuset.

2.2 Utforming av bygg og anlegg

(jf pbl § 12-7 nr 1 og nr 4)

Ved utforming av bygg og anlegg skal fjernvirkning vektlegges sammen med god arkitektonisk utforming med materialbruk som gir et godt samspill med omgivelsene. Det skal legges vekt på helhetlig gode løsninger ved utforming av utearealer, plasser, kjøre- og parkeringsarealer, gjerder, skilting og annen møblering i planområdet.

2.3 Arealformål

Området reguleres til følgende arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr 1)

- Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovedformål - SOSI 1900 Helse/Omsorgstjenester/Parkering /helikopterplass (BAA-HPH1, BAA-HPH2 og BAA-HPH3)
- Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovedformål - SOSI 1900
  - Uteoppholdsareal / Parkeringsplass / Offentlig tjenesteyting - barnehage / næringsvirksomhet - hotell/overnatting. (BAA-UPON)
  - Uteoppholdsareal - SOSI 1600 (UTE1-3)
- Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovedformål - SOSI 1900
  - Helse/Omsorgstjenester/Parkering (BAA-HP1-4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr 1)

- Kjøreveg - SOSI 2011(KV1-KV11)
- Gang-/sykkelveg - SOSI 2015 (GS 1-11)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg - SOSI 2018 (AVT1-35)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer - SOSI 2800 Kollektivholdeplass / Parkeringsplass (SK1- SK3)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer - SOSI 2800. Kjørevei/ Gang- og sykkelvei/ Annen veigrunn - tekniske anlegg - faunapassasje (SK4)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr 3)
- Friområde - SOSI 3040 (FRI-)

Landbruks, natur og friluftsformål, samt reindrift (§ 12-5 nr 5)
- Landbruksformål - SOSI 5110 (L1-L7)

Sikringssone (§ 12-5 nr 6)
- Sikringssone transport (Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass) H130_1 og H130_2)

Faresone (§ 12-5 nr 6)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370_1 og H370_2)
- Ras og skredfare (H310)

Sone med angitte særlige hensyn(§ 12-5 nr 6 og nr 9)

Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_1 og H560_2,)

Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_1)

Midlertidig bygge- og anleggsområde #3-16

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

(jf pbl § 12-7 nr 1 og nr 4)
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming og bygging av bygg og uteområder, slik at disse kan brukes av alle mennesker.

3.2 Utomhusplan

(jf pbl § 12-7 nr 1)

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500/1:1000 for godkjenning. Utomhusplan som ikke tilfredsstiller kravene kan avslås. Utomhusplanen skal vise:

Avgrensninger for planen med bygg/tiltak markert og påført piler for adkomst og innganger.

Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.

Bygningenes plassering i plan og høyde og bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet.

Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, sykebiler og kollektivtrafikk m.m, parkering for bil og sykkel, varelevering, holdeplass for taxi og buss, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.

Turstier og skogsveier.

Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal ivaretas, områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon, samt ny vegetasjon.

3.3 Miljø

(jf pbl § 12-7 nr 3 og nr 4)

Miljøprogrammet for Nytt Østfoldsykehus skal følges. Det skal utarbeides miljøhandlingsplaner innenfor hvert enkelt tema. Miljømålene skal innarbeides i anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.

Felling av trær og fjerning av vegetasjon, der det tillates, skal gjøres utenfor fuglenes hekkeperiode (mars-august). Alternativt kan det gjøres kartlegging på forhånd, slik at det avklares at det ikke er hekkende fugler innenfor disse arealene.

Der eksisterende vegetasjon fjernes, skal revegetering igangsettes innen inneværende vekstsesong. Dersom anleggsperioden avsluttes utenfor vekstsesongen, skal revegetering igangsettes i første påfølgende vekstsesong. Prinsippet om naturlig revegetering skal følges der hvor det skal etableres ny erstatningsvegetasjon i prosjektets randsoner. Fagkyndige skal konsulteres i forbindelse med revegetering.

Det skal benyttes variert og lokalklimatilpasset vegetasjon som styrker grøntanleggenes robusthet, biologiske mangfold og estetiske kvalitet. Beplantningen skal bestå av et balansert mangfold av arter, sorter og sjikt. Både stedegne og fremmede arter kan brukes, forutsatt at de samlet bidrar til økologisk verdi og et resilient grøntmiljø.

Det tillates ikke bruk eller utplanting av fremmede arter som er oppført med høy eller svært høy risiko i Artsdatabanken sin fremmedartsliste.
Unntak kan kun tillates dersom det dokumenteres at arten ikke vil kunne spre seg til omkringliggende naturarealer.

Oppvarming av ny bebyggelse skal i hovedsak være vannbåren og knyttes til fjernvarme. Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid. Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal skje på en god måte for miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal beskrive tiltak og kontrollrutiner for å hindre spredning av uønskede arter ved massebehandling.

Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde miljørisikovurdering knyttet til vannforurensing jf. § 4.4.

Ved prosjektering skal det vurderes om man lokalt ved helikopterplass kan forhindre forurenset vann å renne ned mot vannsystemene nord for sykehuset. Lenser kan vurderes som supplerende tiltak.

3.4 Tiltak mot radon

(jf pbl § 12-7 nr 4 og nr 12)
Det skal foreligge plan for forebyggende tiltak mot radoninntrengning før rammetillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor planområdet.

Eventuelle tiltak mot radoninntrengning skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

Dersom det framlegges dokumentasjon for at radon i grunnen ikke utgjør noen helserisiko, kan kommunen tillate at krav om forebyggende tiltak mot radoninntrengning frafalles.

3.5 Tekniske anlegg

(jf pbl § 12-7 nr 1 og nr 4)

Det skal foreligge godkjente planer for tekniske infrastruktur før rammetillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor planområdet.

Traseer for tekniske anlegg, herunder kabler for strøm, internett/TV/tlf og lignende, skal legges i bakken.

Overvann fra bebyggelse, veier og andre arealer skal håndteres lokalt med fordrøyning og rensing før utledning av overvannet til omgivende natur. Overvannet skal ledes trygt til resipient uten å forringe vannkvaliteten eller skade bebyggelse.

Utomhusarealene skal utformes høyde- og fallmessig slik at man får en kontrollert bortledning av overvannet i ekstreme nedbørsituasjoner.

I forbindelse med utbyggingen av nytt stråle- og somatikkbygg skal det utarbeides en overvannsplan som del av detaljprosjekteringen.

Tilstrekkelig vanntrykk til bygget sikres ved å bygge en ekstra trykkforsterker innen området dersom vannforsyning uteblir.

Ringledning anlegges rundt bygget som brannsikring.

Pumpestasjon for spillvann bygges med utvidet volum.

Det tillates etablert nettstasjoner (trafoer) i bygningsmassen.

3.6 Terreng og vegetasjon

(jf pbl § 12-7 nr1 og nr 6)

Bebyggelse skal plasseres slik at det blir minst mulig terrenginngrep (fyllingsfront) spesielt mot nord.

Ved nyplanting innen området skal det ikke benyttes arter som står oppført i "Norsk svarteliste" utgitt av Artsdatabanken.

Eksisterende vegetasjon som eksempelvis på små koller og store trær med god vitalitet skal bevares så langt det er mulig/hensiktsmessig.

Bekker utenfor byggesonen kan gis ny, mer hensiktsmessig trasé, men skal ligge åpne. Lukking eller endring av bekkeløp må avklares om er konsesjonspliktig i forbindelse med rammesøknaden.

3.7 Parkering

(jf pbl § 12-7 nr 1, nr 4 og nr 7)

a) Parkeringsområder skal opparbeides med interne veier, parkering, taxi- og bussholdeplass i henhold til godkjent utomhusplan.

   7 % av parkeringsplassene skal opparbeides som HC-plasser. Parkering for orienterings- og bevegelseshemmede skal plasseres i nær tilknytning til inngangssoner.

   Parkeringsarealer skal opparbeides i felt avgrenset av rabatter/felt som beplantes med busker og/eller trær.

   Det skal sikres gode gangsoner fra parkeringsarealer og kollektivholdeplasser til inngangssoner.

   Det skal etableres sykkelparkering for minimum 200 sykler. Sykkelparkeringen skal være i nærheten av viktige inngangssoner, og minst 50% av plassene skal være under tak, Jf § 4.12 c) i bestemmelser for kommuneplanens arealdel. Det skal på samme område tilrettelegges for lading av el-sykler, samt parkering av motorsykler, mopeder og elektrisk rullestol.

   Det skal tilrettelegges for parkeringsplasser med lademulighet for elbil og andre ladbare hybridbiler.

b) Innenfor planområdet kan det maksimalt opparbeides inntil 2058 parkeringsplasser. Avvik tillates iht. kriterier gitt i §§ 4.2, 5.9 og 6.5.

3.8 Kulturminner

(jf pbl § 12-7 nr 6)

Dersom en under anleggsarbeider treffer 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, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50, § 8.

3.9 Støy

(jf pbl § 12-7 nr 3)

Grenseverdiene anbefalt i tabell 2 i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2021 skal overholdes. Dersom prognoser eller målinger viser nivåer over dette, må det iverksettes avbøtende tiltak som gjør at støynivåene kommer under grenseverdien.

For støy fra helikoptertrafikk til og fra sykehuset, kan det aksepteres kortvarige støynivåer over grenseverdien mot at det iverksettes støyreduserende tiltak på fasader på støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet.

Tilfredsstillende støynivå innendørs er ansett som oppfylt ved overholdelse av §13-6 i Teknisk forskrift 2017. Krav til støy fra tekniske installasjoner skal også tilfredsstille teknisk forskrift, både ved sykehuset og ved nærliggende støyfølsom bebyggelse.

3.10 Midlertidig bruk av veier

(jf pbl § 12-7 nr 1 og nr 2)

Eksisterende landbruksveier og private veier kan benyttes til massetransport og anleggstrafikk ved bygging av tiltak tilknyttet E6 og fv 118 samt bygging av sykehustiltaket. Adkomster og driftsveier skal ha tilfredsstillende veistandard og sikkerhet i anleggsperioden i forhold til eierens normale behov, eventuelt skal alternativ adkomst gis. Etter avslutning av anleggsarbeidene skal alle berørte landbruksveier og private veier istandsettes til opprinnelige standard.

3.11 Grunnforhold

Både lokal stabilitet og områdestabilitet skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at stabilitet innenfor tiltaksområdet er ivaretatt.

Løsninger for graving og fundamentering for ny beredskapslandingsplass og oppføring av fritidssykehus skal utformes i samsvar med rapportene «20240371-02-TN Rev1 – Geoteknisk vurdering av midlertidig helikopterlandeplass», og «20240371-03-TN_rev0 Geoteknisk vurdering for fritidssykehus».

På bakgrunn av anbefalingene i rapporten «20240371-02-TN Rev1 – Geoteknisk vurdering av midlertidig helikopterlandeplass» skal det gjennomføres ytterligere grunnundersøkelser der dette er nødvendig.

Grave- og fundamenteringsløsninger skal detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig, og dokumentasjon skal fremlegges ved søknad om igangsettingstillatelse. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene i forbindelse med videre planlegging og byggesøknad for tiltak i tiltakskategori K4.

§4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(jf pbl § 12-7 nr 10)

4.1 Tilknytning til E6 og Fv 118

Kryss med ramper og tilknytning til E6 og fv 118, kollektivområder, gang- og sykkelveier fra Kalnesporten til Tyssil/Kongeveien og faunapassasje skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet. Byggeplaner for kryss med ramper og tilknytning til E6 og fv 118, gang- og sykkelveier med tilhørende anlegg og kollektivområder som forutsettes overtatt av Statens vegvesen eller fylkeskommunen, skal godkjennes av vegvesenet. I forbindelse med byggeplan kan det foretas endringer i vist vegsystem, blant annet flytting av rundkjøring og g/s-veier mv innenfor det avsatte formål, formålet annen veigrunn og annen veigrunn i kombinasjon med andre formål.

Beplantning og terrengarbeider skal være ferdigstilt våren etter at bygget er tatt i bruk.

4.2 Kjøre- og parkeringsareal, uteareal

Kjøre- og parkeringsareal og uteareal tilknyttet sentrale gang- og adkomstsoner skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet.

Ved utvidelse av sykehuset, enten ved påbygging eller som utvidelse ut i parkeringsområdene, kan områdene UPON og SK1 tas i bruk til parkeringsformål.

4.3 Teknisk infrastruktur

Nødvendig teknisk infrastruktur skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet.

4.4 Støy

Eventuelle støyreduserende tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet.

4.5 Kulturminner

Før iverksettingen av byggetiltak i tråd med reguleringsplanen skal det foretas arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete hulveiene i området (id 117117, 117118 og 49246) innenfor planområdet. Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Generelt

(jf pbl § 12-7 nr 1)

BYA beregnes på følgende måte: Bebygd areal for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal. Tomta er de arealene som kan bebygges; o_BAA-HP1-4, BAA-HPH1-3, o_BAA-UPON og o_SK1. Parkering inngår ikke i beregning av grad av utnytting.

Formålsgrense og byggegrense er sammenfallende.

Tekniske rom, heishus og trappehus tillates oppført inntil 5,0 meter over maksimal mønehøyde/gesimshøyde, og skal utformes som en integrert del av byggets takflate.

Tekniske installasjoner som ventilasjonsavkast- og føringer, antenner mv. skal begrenses i størrelse og omfang.

Alle takoppbygg og installasjoner skal gis en arkitektonisk god utforming.

5.2 Kombinert formål - Offentlig tjenesteyting - sykehus / Parkeringsplass /Helikopterplass (o_BAA-HPH1 - o_BAA-HPH3)

(jf pbl § 12-7 nr 1)

I område o_BAA-HPH1 og o_BAA_HPH3tillates oppført bygninger for sykehusformål, forskning, undervisning og tilknyttede anlegg med supplerende funksjoner som post, bank og kiosk og lignende. Det er tillatt med interne veier og parkering innenfor området i henhold til godkjent utomhusplan.

a) Område o_BAA-HPH1
Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 80 %.

Det tillates en mønehøyde/gesimshøyde innen maksimalt kotehøyde på c +96.

Det tillates opparbeidet maksimum 30 parkeringsplasser på bakkeplan.

Det tillates å oppføre helikopterlandingsplass innen #1.

b) Område o_BAA-HPH2
Det tillates oppført bygninger for sykehusformål, forskning, undervisning og tilknyttede anlegg med supplerende funksjoner som post, bank og kiosk og lignende. Det er tillatt med interne veier, parkering og taxiholdeplass innen for området i henhold til godkjent utomhusplan.
Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 80 %.
Det tillates en mønehøyde/gesimshøyde innen maksimalt kotehøyde på c +96.

Det tillates helikopterplass innenfor bestemmelsesområde #1. Landingsplattform

skal utformes i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

c) Område o_BAA-HPH3
Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 65 %.

Det tillates en mønehøyde/gesimshøyde innen maksimalt kotehøyde på c +80.

Det tillates opparbeidet maksimum 150 parkeringsplasser på bakkeplan.

Innenfor område o_BAA-HPH3 kan det etableres helikopterplass som skal fungere som en

beredskapshelikopterplass. Lokaliseringen er avgrenset til bestemmelsesområde #2.

Det tillates å sette opp vindskyddgjerde mellom helikopterplass og nærliggende

parkeringsplasser.

Vindsikkerhet i forbindelse med helikopteraktivitet skal dokumenteres sammen med søknad om

rammetillatelse for helikopterplatform.

5.3 Uteoppholdsareal (o_UTE)

(jf pbl §12-7 nr1 og nr 6)

Mest mulig av eksisterende vegetasjon i ravinedalene skal bevares. Det kan suppleres med naturlik/stedegen vegetasjon.

Det kan etableres vei rundt bygget for utrykningskjøretøy og vedlikeholdsarbeider.

Det tillates etablert turstier og skogsveier i området.

Det tillates etablert anlegg for fordrøyning og rensing av overvann som vist på utomhusplanen. Det skal sikres kjøretilgang til eventuell fordrøyning og/eller rensedam.

Det tillates etablert pumpestasjon for spillvann som vist på utomhusplanen. Pumpehus skal tilpasses sykehusets uttrykk i form og materialbruk. Det skal sikres kjøretilgang til pumpehuset.

Det kan benyttes rene overskuddsmasser til å forme nytt terreng i henhold til godkjent utomhusplan.

5.4 Kombinert formål Offentlig tjenesteyting o_BAA-HP1-o_BAA-HP4

(jf pbl § 12-7 nr 1 nr 4)

a) o_BAA-HP1

Det tillates oppført bygninger for sykehusformål, forskning, undervisning og tilknyttede anlegg med supplerende funksjoner som post, bank og kiosk og lignende. Det er tillatt med interne veier og parkering innenfor området i henhold til godkjent utomhusplan.

Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 80 %.

Det tillates en mønehøyde/gesimshøyde innen maksimalt kotehøyde på c +90.

b) o_BAA-HP2

Det tillates oppført bygninger for sykehusformål, forskning, undervisning og tilknyttede anlegg med supplerende funksjoner som post, bank og kiosk og lignende. Det er tillatt med interne veier og parkering innenfor området i henhold til godkjent utomhusplan.

Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 65 %.

Det tillates en mønehøyde/gesimshøyde innen maksimalt kotehøyde på c +86.

c) o_BAA-HP3

Det tillates oppført bygninger for sykehusformål, forskning, undervisning og tilknyttede anlegg med supplerende funksjoner som post, bank og kiosk og lignende.

Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 80 %.

Det tillates en mønehøyde/gesimshøyde innen maksimalt kotehøyde på c +86.

Området kan benyttes til kollektivholdeplass og skal da ikke ha blandet trafikk med unntak for trafikk med spesiell tillatelse.

d) o_BAA HP4

(jf pbl § 12-7 nr 1)

Det tillates oppført bygninger for sykehusformål, forskning, undervisning og tilknyttede anlegg med supplerende funksjoner som post, bank og kiosk og lignende.

Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 80 %.

Det tillates en mønehøyde/gesimshøyde innen maksimalt kotehøyde på c +96.

Området kan benyttes til kollektivholdeplass og skal da ikke ha blandet trafikk med unntak for trafikk med spesiell tillatelse.

5.5 Kombinert formål - Uteoppholdsareal / Parkeringsplass / Offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage / Næringsvirksomhet - hotell/overnatting BAA-UPON

(jf pbl § 12-7 nr 1 og nr 2)

Innenfor BAA-UPON tillates det oppført bebyggelse og tiltak for offentlig eler privat tjenesteyting - barnehage, næringsvirksomhet – hotell/overnatting, uteoppholdsareal og parkeringsplasser.

Området kan i anleggsperioden benyttes som riggplass, herunder boligrigg og til mellomlagring av alle typer masser og materialer. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål, og riggområdet istandsettes i henhold til godkjent utomhusplan.

Ved etablering av parkeringshus stilles det krav om felles planlegging for virksomheter innenfor UPON for å få et hensiktsmessig parkeringsanlegg.

Grad av utnyttelse skal ikke overskride % BYA = 80 %.

Det tillates en mønehøyde/gesimshøyde innen maksimalt kotehøyde på c+86.

5.6 Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting bebyggelse (AT)

(jf pbl § 12-7 nr 1 og nr 2)

Innenfor området skal det kunne oppføres friluftssykehus. Det tillates oppført bygg på inntil 50 m² og med en maksimal høyde møne- og gesimshøyde på 5 meter. Bygget skal inngå som en del av sykehusets behandlings- og friluftstilbud

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei o_KV

(jf pbl § 12-7 nr 1, nr 2, nr 4 og nr 14)

o_KV5 skal benyttes til landbruksvei.

I område for kjørevei kan det anlegges kjøreveier med kryss, rundkjøringer, bruer, bussholdeplasser etc. Her inngår areal til kjørebane, veiskulder og trafikkøyer i rundkjøringer.

Bussholdeplasser og adkomst til disse innenfor planområdet skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

Det skal settes opp viltgjerde langs E6. Plassering skal gjøres i samråd med viltmyndigheter og vil bli fastlagt i byggeplan eller anleggsperioden for veianlegget.

6.2 Gang- og sykkelvei (GS)

(jf pbl § 12-7 nr 1)

I området inngår areal til gang og sykkelvei og veiskulder. Gang- og sykkelvei skal opparbeides som vist på planen og med asfaltert bredde på 3,0 meter. Det skal være fysisk skille mellom kjørevei og gang og -sykkelvei.

Det er tillatt å benytte gang- og sykkelvei sør for KV5 som kjørbar atkomst til KV5.

6.3 Parkeringsplass (o_PP1 og o_PP2)

Det er tillatt med interne veier, parkering og taxiholdeplass innenfor området i henhold til godkjent utomhusplan.

Parkering kan skje på bakkeplan og i parkeringshus.

6.4 Annen veigrunn - tekniske anlegg o_AVT1- o_AVT35

(jf pbl § 12-7 nr 1)

a) I områder for annen veigrunn inngår midtdeler, sentraløyer, rabatter, grøntområder, grøfter, murer, belysning, veibelysning, eventuelt støyskjermingstiltak, fyllings- og skjæringsområder, stabiliserende tiltak og lignende.

   Kjørevei og gang- og sykkelvei kan justeres innenfor annen veigrunn der det er hensiktsmessig.

b) Innenfor AVT3 kan det etableres parkeringsplasser. Dette skal gjelde i henhold til forutsetningene i §4.2

c) Innenfor o_AVT 33 skal sedimentasjonsbasseng skal utredes. Detaljering vil bli fastlagt i byggeplan eller anleggsperioden for veganlegget.

6.5 Kombinert formål -Annen veigrunn / Parkeringsplass o_SK1

(jf pbl § 12-7 nr 1 og nr 2)

Området kan i anleggsperioden benyttes som riggplass, herunder boligrigg og til mellomlagring av alle typer masser og materialer dersom det ikke benyttes til veigrunn iht. byggeplan. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål, og området istandsettes i henhold til godkjent utomhusplan.

Ved bygging av parkeringshus tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 80%. Det tillates en mønehøyde/gesimshøyde innen maksimalt kotehøyde på c+80.

6.6 Kombinert formål - Kollektivholdeplass/ Parkeringsplass o_SK 2

(jf pbl § 12-7 nr 1 og nr 4)

Området skal benyttes til kollektivholdeplass og skal ikke ha blandet trafikk med unntak for kryssende samlevei helt i den sørlige enden av området (nærmest E6) og trafikk med spesiell tillatelse. Holdeplasser og adkomst til disse skal utformes etter prinsipper for universell utforming. Kollektivholdeplass ved fv. 118 skal ha plass til minimum 2 busser, kollektivterminal ved sykehuset minimum 6 busser. Behovet for lengde for oppstilling og svinging av busser avklares i byggeplanfasen, på basis av en detaljering av løsningen. Hovedprinsippet skal være fri oppstilling for 4-6 busser. Om nødvendig må lengden på området være 130 meter for å ivareta dette. Det tillates oppført bygningskonstruksjoner i tilknytning til kollektivtilbud, med for eksempel trapper, heishus og lignende som gir enkel kommunikasjon mellom de to delene av anlegget.

Det skal legges til rette for nødvendige installasjoner knyttet til kollektivområder for at det enkelt skal kunne etableres sanntidssystemer.

Kollektivområder skal utformes ihht. Statens vegvesens håndbok 232. Kollektivtransport på vei. Utformingen skal for øvrig skje i samarbeid med operatører og andre som berøres i vesentlig grad.

Parkering kan skje på arealer som ikke nyttiggjøres til kollektivtrafikk i randsonene mot o_KV2,

o_KV10 o_BAA-HPH2 og BAA-HP4.

Det åpnes for noe justering av offentlig kjørevei som grenser til o_SK2 i sør inn i området.

6.7 Kombinert formål -Annen veigrunn / Parkeringsplass o_SK3

(jf pbl § 12-7 nr 1 og nr 2)

Det er tillatt med parkering, kjøreveier, gang- og sykkelveier innenfor området i henhold til godkjent utomhusplan.

I områder inngår midtdeler, sentraløyer, rabatter, grøntområder, grøfter, murer, eventuelt støyskjermingstiltak, fyllings- og skjæringsområder, stabiliserende tiltak og lignende.

6.8 Kombinert formål for samferdselsanlegg - Kjørevei/ Gang- og sykkelvei /Annen veigrunn - tekniske anlegg - faunapassasje o_SK4

(jf pbl § 12-7 nr 1, nr 2 og nr 14)

Området kan benyttes til offentlig kjørevei, gang- og sykkelvei og faunapassasje.

Faunapassasje skal plasseres og utformes i samråd med landbruksetaten i kommunen.

Det må ikke settes opp gjerder eller andre stengsler langs veien som kan hindre denne kryssingen.

§7 Friområde (§ 12-5 NR 3) (o_FRI)

(jf pbl § 12-7 nr 1, nr 2 og nr 9)

Det stilles krav om at hogst skal foregå slik at funksjonen som vegetasjonsskjerm opprettholdes. Det kan suppleres med naturlik/stedegen vegetasjon og gjøre mindre tiltak for å etablere oppholdsarealer. Så vidt mulig bør det ved tilrettelegging og vedlikehold tas faunahensyn. Dette gjøres i samarbeid med kommunen.

Det tillates etablert turstier og skogsveier i området.

Det tillates etablert anlegg for fordrøyning og rensing av overvann som vist på utomhusplanen. Det skal sikres kjøretilgang til eventuell fordrøyning og/eller rensedam.

Det tillates etablert pumpestasjon for spillvann som vist på utomhusplanen. Pumpehus skal tilpasses sykehusets uttrykk i form og materialbruk. Det skal sikres kjøretilgang til pumpehuset.

§8 LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (Landbruksformål (L1-L7)) (jf. pbl § 12-7 nr. 1 og nr. 2)

8.1 Landbruksformål (L1-L7)

(jf pbl § 12-7 nr 1 og nr 2)

L5 innenfor #3 tillates benyttet til midlertidig parkering for ansatte. Den midlertidige tillatelsen er begrenset inntil det foreligger brukstillatelse for utvidelsen av sykehuset for Stråle- og somatikkbygget.

§9 SIKRINGSSONE - SIKRINGSSONE FOR TRANSPORT (H130_1 og H130_2)

(jf pbl § 12-7 nr 4)

Rundt helikopterlandingsplassen defineres sikkerhetssoner, sideflater samt inn - og utflygingsflater i henhold til Luftfartstilsynets krav til helikopterlandingsplassser, og som vist på plankartet.

Ingen hindre skal overstige de sideflater samt inn- og utflygingsflater som er definert i tilknytning til helikopterlandingsplassen, uten at det foreligger særlig tillatelse fra Luftfartstilsynet. Med hindre forstås bygninger, master, stolper, trær m.v. med høyder som innebærer at de penetrerer de definerte flater.

H130_2
Innenfor H130_2 skal reguleringsbestemmelsene for Kalnes energisentral (planid 31013) gjelde.

Det skal iverksettes sikringstiltak for å forhindre personferdsel i risikosoner ved helikoptertrafikk.

§10 FARESONE – HØYSPENNINGSANLEGG H370_1 og H370_2
(jf. pbl § 12-7 nr. 4)

(jf pbl § 12-7 nr 4)

Fareområder gjelder sikkerhetsområder ved høyspentlinjer og - kabler. Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

Faresone for skred inngår i BAA_HPH3.

§11 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN - BEVARING AV NATURMILJØ OG KULTURMILJØ H560_1 OG H570_1

(jf pbl § 12-7 nr 6 og nr 9)

Det skal tas hensyn til Hulveien id 75209 i databasen Askeladden i forbindelse med hogst, planting og øvrig skjøtsel.

Skog og grøntstruktur skal bevares for å gi best mulig skjul for vilt. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter kommunens eller fylkesmannens miljøvernavdelings skjønn er til hinder for områdets funksjon som viltpassasje. Det er ikke tillatt å avskoge sammenhengende områder på en slik måte at områdets funksjon som viltpassasje reduseres.

Ved planting skal det benyttes planteslag som naturlig hører hjemme i området og som kan gi skjul og beite. All hogst, planting og øvrig skjøtsel skal foregå i samråd med landbruksetaten i kommunen, samt i samråd med Østfold fylkeskommune v/Fylkeskonservator mht hulveien. Denne etat kan også pålegge tynning av skogen og planting av egnete skogtyper dersom dette anses som nødvendig for at faunapassasjen skal fungere etter hensikten.

Behovet for tiltak skal vurderes i samråd med lokale viltmyndigheter og skal være gjennomført senest et år etter at veganlegget er åpnet.

Der tiltak for fauna er utført, har Statens vegvesen ansvar for videre vedlikehold slik at funksjonen som faunapassasje opprettholdes.

§ 12 BESTEMMELSESOMRÅDE – VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG

Innenfor områdene #1 og #2 kan det etableres helikopterplasser.

§13 BESTEMMELSESOMRÅDE – MIDLERTIDIG ANLEGGSOMRÅDE

a) Midlertidig anleggsområde som tilbakeføres til landbruk, kan i anleggsdriften benyttes som riggplass, mellomlagring av alle typer masser og materialer, anleggsvei samt til midlertidig veiformål. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål, og området istandsettes og tilbakeføres til landbruk.

b) Innenfor områdene #3-16 kan det etableres midlertidig anleggsområder.

c) Midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes til midlertidig trafikkavvikling, riggområde, lagerplass for materialer, anleggsveier og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende.

d) Før bygge- og anleggsperioden avsluttes skal området ryddes, istandsettes og tilbakeføres til minimum opprinnelig stand, senest innen 12 måneder etter at tiltaket er bygget. Terrengendringer skal avtrappes eller tilpasses slik at de glir inn i det omkringliggende terrenget.

e) Ved anleggsaktivitet skal det sikres mot at uvedkommende kommer inn, og områdene skal til enhver tid være forsvarlig sikret for folk og dyr. Anleggsområdene tillates inngjerdet.

f) Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt. Rettigheter og restriksjoner for områdene opphører samtidig, og arealene får permanente formål i henhold til plankartet.

§ 14 Dokumentasjonskrav

14.1 Trafikksikkerhetsplan

Til rammesøknad skal det foreligge en trafikksikkerhetsplan som skal ta hensyn til både trafikksituasjonen inn til sykehuset og til tilgjengeligheten for gående til friluftarealene. Det skal vektlegges både kanalisering og skjerming av viktige atkomstsoner og områder tilrettelagt for lek og opphold.

14.2 Miljørisikovurdering mot vannforurensing

Før helikopterplass innenfor #2 tas i bruk skal det foreligge miljørisikovurdering for å hindre vannforurensing, og det må foreligge nødvendige tiltak som hindrer forurensing av Vestvannet. Dette inkluderer avbøtende tiltak for å samle overvannet og kontrollere vannkvaliteten før den kan føres videre til bekk. Nødvendige og avbøtende tiltak må være på plass for landingsplassen før det gis brukstillatelse.