



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 54 og 55A (Sefa)



Reguleringsbestemmelsene er behandlet av Sarpsborg bystyre +

dato

Datert: 14.05.2024

Revidert: 22.01.2026

Planen er utarbeidet av Plus Arkitektur AS



Innholdsfortegnelse

1	FORMÅLSPARAGRAF	4
2	REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER	4
2.1	BEBYGGELSE OG ANLEGG	4
2.2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	4
2.3	GRØNNSTRUKTUR	4
2.4	HENSYNSSONER	4
3	FELLESBESTEMMELSER	5
3.1	KULTURMINNER	5
3.2	STØY.....	5
3.3	STØY FRA BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET	6
3.4	VANN, AVLØP OG OVERVANNSHÅNDTERING	6
3.5	GRUNNFORURENSNING	6
3.6	NATURMANGFOLD	6
3.7	GEOTEKNISKE FORHOLD	7
3.8	BYGGEGRENSER.....	7
3.9	MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER	7
3.10	TEKNISK INFRASTRUKTUR OG ANDRE MINDRE TILTAK.....	8
3.11	FJERNVARME.....	8
	BEBYGGELSE OG ANLEGG	8
4.1	BLOKKBEBYGGELSE (BB)	8
4.2	KOMBINERT FORMÅL BOLIGBLOKKBEBYGGELSE OG PARKERINGSHUS/-ANLEGG (BAA)	8
4.3	LEKEPlass (F_LEK).....	8
4.4	SENTRUMSFØRMÅL (SF)	9
4.5	ENERGIANLEGG (EA).....	10
4.6	RENOVASJONSANLEGG (O_RA)	10
4.7	UTEOPPHOLDSAREAL (F_UTE)	10
5	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
5.1	FELLESBESTEMMELSER	10
5.2	KJØREVEG (O_KV1-2).....	10
5.3	VEG (O_V).....	11
5.4	SYKKELANLEGG (O_SA)	11
5.5	GATETUN (F_GT1-2)	11
5.6	TORG (F_TO)	11
5.7	FORTAU (O_FO1-4)	11
5.8	ANNEN VEIGRUNN – GRØNTAREAL (O_AVG1-4)	11
6	GRØNNSTRUKTUR.....	12
6.1	PARK (F_PA).....	12
7	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	12
7.1	SIKRINGSSONE – FRISIKT (H_140)	12
7.2	GUL STØYSONE (H_220)	12
7.3	RØD STØYSONE (H_210).....	13
8	DOKUMENTASJONSKRAV	13
8.1	DOKUMENTASJONSKRAV – FØR RAMMETILLATELSE.....	13



8.2. DOKUMENTASJONSKRAV – FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE	13
9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	14
9.1 REKKEFØLGEKRAV FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE	14
9.2 REKKEFØLGEKRAV FØR MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST.....	14
10 BESTEMMELSESOMRÅDER	15
11 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE	15



1 FORMÅLSPARAGRAF

Reguleringsplanen skal sikre en urban utvikling av planområdet med bolig, næring og tjenesteyting, effektiv arealutnyttelse, etablering av offentlig tilgjengelig parkområde og torg, samt gode uteoppholdsarealer med blågrønne kvaliteter, som er tilrettelagt for alle aldersgrupper.

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynsoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Blokkbebyggelse (BB)
- Kombinert formål boligblokkbebyggelse og parkering (BAA)
- Sentrumsformål (SF)
- Lekeplass (f_LEK)
- Renovasjonsanlegg (o_RA)
- Energianlegg – trafo (f_EA)
- Uteoppholdsareal (f_UTE1-2)

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV1-2)
- Veg (o_V)
- Gatetun (f_GT)
- Fortau (o_FO1-4)
- Sykkelanlegg (o_SA)
- Torg (f_TO)
- Annen veigrunn (o_AVG1-4)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Park (f_PA)

2.4 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H_140)
- Gul sone iht. T-1442 (H_220)
- Rød sone iht. T-1442 (H_210)

2.5 Bestemmelsesområder

#1 Gårdsplass og felles uteoppholdsareal for boenheter innenfor formål SF.

#2 Gårdsplass og felles uteoppholdsareal for boenheter innenfor formål BB og BAA.



3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet 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, § 8.

3.2 Støy

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdiene for støy er overskredet, må det dokumenteres at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2021. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak.

- a) Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for byggesaken.
- b) Ved søknad om tiltak skal det vedlegges støyfaglig utredning med støyberegninger som redegjør for støyforholdene innendørs og utendørs, samt eventuelle avbøtende tiltak for å oppfylle kravet til støy.
- c) Ved etablering av nye boliger innenfor SF, skal disse ha tilgang til naturlig stille side. Unntak fra krav om tilgang til naturlig stille side:
 - i. Maksimalt 15% av boenhetene innenfor formål SF, tillates å ha dempet fasade som erstatning for naturlig stille side. Ettromsleiligheter tillates ikke etablert med dempet fasade som erstatning for naturlig stille side.
 - ii. Løsning for dempet fasade kan løses gjennom kombinasjoner av balkong med støydempende rekkverk, himlinger og/eller vegger, lufteluker eller innglassing.
 - iii. Boenheter med dempet fasade skal utformes med kompenserende tiltak som:
 - 1. Mulighet for å lufte og med enkel tilgang til vask og vedlikehold av lufteløsning.
 - 2. Alle leiligheter med dempet fasade skal ha tilgang til privat balkong.
 - 3. Alle leiligheter med dempet fasade skal ha minimum ett soverom og ett oppholdsrom med luftemulighet til balkong.



3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

3.4 Vann, avløp og overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, nr 1., 4. og 14.)

- a) VAO-rammeplan for Sefa datert 14.05.2024 skal legges til grunn for overvannshåndtering innenfor planområdet. Det kan tillates andre løsninger for overvannshåndtering enn det som er nevnt i planen.
- b) Vannledning under gatetun (GT) i strekket fra eiendomsgrense mot gnr/bnr 1/99 til kum 15600, skal erstattes med ledningsmateriale som vil tåle anleggsgjennomføringen. AF-ledningen skal erstattes med separat ledning for spillvann og overvann.
- c) Ved etablering av tiltak i grunnen nærmere eksisterende VA-ledning enn 4 meter, skal tiltaket godkjennes av kommunens VA-ansvarlig. Dette gjelder også planting av nye trær. Samtykke fra kommunens VA-myndighet for tiltak nærmere enn 4 meter fra VA-ledninger skal foreligge ved rammetillatelse.
- d) Ved nyetablering eller totalrehabilitering av eksisterende bygningsmasse i felt BB, skal vann og avløpsledning gjennom bygget erstattes med nye ledninger (Vann, avløp og overvann) i teknisk kulvert eller tilsvarende sikring gjennom bygget.

3.5 Grunnforurensning

(jf. pbl. §12-7, nr. 12)

Miljøteknisk tiltaksplan datert 11.11.2022 skal legges til grunn for behandling av masser innenfor planområdet. Dersom det skal graves utenfor tiltaksområdet gitt i tiltaksplanen, må det tas prøver av det nye området. Tiltaksplanen må revideres i henhold til endringene og godkjennes på nytt før det kan graves i det nye området. Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

3.6 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 6)

- a) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.



- b) Ved ny beplantning innenfor planområdet skal det benyttes lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter.

3.7 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Løsninger for graving og fundamentering i området skal forholde seg til «Geoteknisk rapport 10249417-RIG-NOT-001 rev. 01» datert 20.10.2023.

3.8 Byggegrenser

(jf. pbl. § 12-7, nr. 2)

- a) Trafo, gjerde, støttemurer inntil 1,5 m høy, pergola, rampe, trapp, sykkelparkering, installasjoner for lek, fontene og andre mindre tiltak kan etableres utenfor byggegrense.
- b) Byggegrenser er angitt i plankartet. Der byggegrenser for felt SF, BAA og BB ikke fremgår av kartet, samsvarer byggegrense med formålsgrensen.
- c) Balkonger tillates utkraget opp til 2,5 meter over byggegrense til gårdsrom (bestemmelsesområde #1), og opp til 1,5 meter ut over formål UTE2. Det skal være 2,7 meter fri høyde under balkong inn mot bestemmelsesområde #1 og mot UTE2.

3.9 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

- a) Det skal etableres minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet etablert innenfor formål SF.
- b) Uteoppholdsareal kan etableres på bakkeplan, på takterrasser og balkonger som ikke er overbygd, innenfor formål lekeareal (LEK), formål sentrumsformål (SF), formål uteoppholdsareal (UTE), formål park (PA), og formål gatetun (GT). Arealer skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon på tvers av aldersgrupper. Minimum 30 % av MUA skal plasseres på bakken.
- c) Stille del av uteoppholdsareal (utenfor gul støysone) skal være minimum 6 m² per boenhet, og tilfredsstille krav i T-1442.
- d) Lekeplasser og uteområder skal beplantes i henhold til bestemmelse 3.6.
- e) Det skal etableres minimum 100 m² lekeareal per 50 boenheter etablert innenfor formål SF. Lekeplass skal etableres på formål LEK. I tillegg tillates lekeplass etablert på bakkeplan og takterrasser innenfor formål SF.
- f) Ved utforming av lekearealer skal det legges til rette for sambruk og blanding av funksjoner. Lekeareal skal inneholde varierte aktivitetsskapende elementer for ulike aldersgrupper. Det skal etableres benker, bord og sittegrupper, og minimum 3 lekeapparater egnet for barn, ungdom og voksne. Disse skal minimum inneholde huske-, skli-, klatre- og sanseelementer. Det skal benyttes naturlig fallunderlag, gummidekke tillates ikke.
- g) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- h) Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal



leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

3.10 Teknisk infrastruktur og andre mindre tiltak

(jf. pbl. § 12-7)

Det tillates nødvendig teknisk infrastruktur som va-ledning, el-kabler og liknende nedgravd i grunnen innenfor hele planområdet. Inngrepet skal skje skånsomt for å bevare vegetasjon og landskap. Etter slik nedgravning må landskapet tilbakeføres og beplantes med stedlig vegetasjon slik at infrastrukturen ikke er synlig.

3.11 Fjernvarme

(Jf. pbl § 12-7, nr. 8)

Bebyggelsen skal tilkobles fjernvarmenettet.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Blokkbebyggelse (BB)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensa. Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense sammenfallende med formålsgrensen.
- Gesimshøyden må ikke overstige kote +53,5 (inntil 4 etasjer).
- Materialbruk skal fortrinnsvis baseres på tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet. Hver leilighet skal ha balkong.

4.2 Kombinert formål boligblokkbebyggelse og parkeringshus/-anlegg (BAA)

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensa. Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense sammenfallende med formålsgrensen.
- Gesimshøyden må ikke overstige kote +53,5 (inntil 4 etasjer pluss underetasje mot St. Nikolas gate).
- Materialbruk skal fortrinnsvis baseres på tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet.
- Gangadkomst til boligene skal være fra gårdsplass. (Bestemmelsesområde #2)
- Hver leilighet skal ha balkong.
- I U1 og U2 kan det etableres parkeringshus/ - anlegg, som kan strekke seg utenfor byggegrensen under gårdsplass (Bestemmelsesområde #2).
- Parkeringsplasser i U2 er felles for boligene på felt BB og BAA. Det skal være trappeforbindelse mellom parkeringsplassene i U2 og gårdsplass (Bestemmelsesområde #2).

4.3 Lekeplass (f_LEK)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- Innenfor lekeareal (f_LEK) opparbeides en av flere felles lekeplasser for



planområdet i henhold til bestemmelse 3.9.

4.4 Sentrumsformål (SF)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Det tillates etablert bolig, forretning, bevertning og annen offentlig/privat tjenesteyting herunder treningssenter, helse, velvære, kultur, servering, konsulentvirksomhet, service og virksomhet med allmennyttig formål. Under tjenesteyting tillates ikke underkategoriene barnehage, sykehus, sykehjem, fengsel, forsamlingslokale, omsorgsboliger og døgninstitusjoner. Hotell og andre former for overnattingsvirksomhet tillates ikke.
- b) Maksimal utnyttelse er 100 % BYA innenfor formål SF.
- c) Maksimal tillat byggehøyde er regulert med kotehøyder i plankart.
- d) Bebyggelsen skal utformes i materialer av høy kvalitet. Hoveddelen av fasadematerialet skal være varianter av teglmateriale. Det tillates innslag av puss, tre og andre materialer av høy kvalitet. Platekledning tillates ikke. Valg av farge i fasade skal redegjøres for med begrunnelse i fjernvirkning og tilpasning til området. Det tillates ikke bruk av svart, hvitt eller grått.
- e) Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 20 meter. Vertikal oppdeling av fasade skal skje ved hjelp av forskyvninger, materialskifter/fargeskifter og/eller variasjon av rytmikk i mønster, relieff eller detaljering.
- f) Det tillates inntrukken balkong som virkemiddel for brudd og variasjon i fasade.
- g) Boligformål tillates ikke i sokkeletasje på bygg B mot St. Nikolas gate. Det skal være aktiv fasade på gateplan på bygg B mot St. Nikolas gate og mot torg.
- h) Ny bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det tillates etablert buede hjørner.
- i) Balkonger tillates overdekte og innglasset. Innglassing skal ha arkitektoniske kvaliteter som henger sammen med bebyggelsen uttrykk.
- j) I tillegg til maks byggehøyde tillates konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til tak med trapp/heis eller tekniske installasjoner. Takoppbygg skal ikke være høyere enn 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Arealet skal ikke overstige 10% av underliggende etasjeplan. I tillegg kan det for det laveste bygget over maks kotehøyde oppføres solcellepaneler, veksthus, pergola, rekkverk eller lignende konstruksjoner. Slike konstruksjoner, skal trekkes min 1 meter fra fasader.
- k) Bilparkering skal etableres i p-kjeller. Det skal etableres maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet og maks 1 bilparkeringsplass per 100 m² næring/tjenesteyting. Minimum 10 % av parkeringsplassene, og minimum en plass, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- l) Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller og/eller i bod. Det skal etableres noe sykkelparkering i nærheten av inngangspartiene. Det skal etableres minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet for boenheter under 50 m², og minimum 2 for boenheter over 50 m². Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg. Det skal etableres sted for lading av elsykler, vask og reparasjon av sykkel og det skal være mulig å låse fast syklene.
- m) Det skal etableres minimum 5 sykkelplasser per 100 m² næringsvirksomhet og minimum 3 per 100 m² tjenesteyting. Minimum 50% av



sykkelparkeringsplassene for næring og tjenesteyting skal plasseres på torg (TO).

- n) Det skal være variasjon i boligstørrelse. Minimum 20% av boligene skal ha bruksareal på 50 m² eller mindre og minimum 10 % skal være 80 m² eller større.

4.5 Energianlegg (EA)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

Innenfor (EA) tillates oppført transformatorstasjon. Transformatorstasjonen skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal være lik som på bebyggelsen innenfor felt SF. Dersom det ikke er behov for å etablere energianlegg innenfor EA, tillates området benyttet som en del av park, i henhold til pkt. 6.2.

4.6 Renovasjonsanlegg (o_RA)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

Arealet o_RA er offentlig. Det skal etableres nedgravd renovasjonsanlegg.

4.7 Uteoppholdsareal (f_UTE)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) F_UTE1 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal med grønne kvaliteter og benker/sittegruppe.
- b) F_UTE2 kan opparbeides som privat uteoppholdsareal for tiliggende boliger, og/eller felles grøntanlegg med variert beplantering, som inneholder både vintergrønne planter og flerårige stauder.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne mindre justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.
- b) Tiltak på samferdselsanlegg skal godkjennes av veieier.
- c) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning.

5.2 Kjøreveg (o_KV1-2)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 14)



- a) Kjøreveg o_KV1 er offentlig og skal opparbeides med 5 meter kjørebredde.
- b) Kjøreveg o_KV2 er offentlig vei og vendehammer.

5.3 Veg (o_V)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

- a) Veg o_V er offentlig og skal utformes som lomme for varelevering.

5.4 Sykkelanlegg (o_SA)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Sykkelanlegg er offentlige arealer.
- b) o_SA skal opparbeides som sykkelfelt med bredde på minimum 1,8 meter.

5.5 Gatetun (f_GT1-2)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1 og 4)

- a) Gatetun f_GT1 er felles. Gatetun skal opparbeides med armert gress, eller lignende fast grønt dekke som er egnet for lek og opphold.
- b) Gatetun f_GT2 er felles vendehammer for renovasjonskjøretøy, oppstillingsplass for brannbil og større kjøretøy for etablering/vedlikehold av trafo. F_GT2 skal opparbeides med armert gress eller lignende fast grønt dekke, som tåler belastningen av et renovasjonskjøretøy/større kjøretøy.

5.6 Torg (f_TO)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

Torget er felles og skal opparbeides som en tilgjengelig og sosial møteplass, med mulighet for uteservering i tilknytning til næringsfunksjon i underetasjen til bygningen nærmest togstasjonen (Bygg B). Torget skal ikke gjerdes inn. Torget skal opparbeides med brostein, marktegl eller lignende dekke. Asfalt tillates ikke. Det tillates etablert beplantning, vannelementer og fontene innenfor formålet. Det kan etableres sykkelparkering på torget i tilknytning til næringslokale.

5.7 Fortau (o_FO1-4)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Fortau er offentlige arealer.
- b) o_FO1 skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2,3 meter, hvorav ensidig 0,25 meter skulder.
- c) o_FO2 skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2,4 meter, hvorav ensidig 0,25 meter skulder.
- d) o_FO3 skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2,8 meter, hvorav ensidig 0,25 meter skulder.
- e) o_FO4 skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2,8 meter, hvorav ensidig 0,25 meter skulder.

5.8 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-4)



(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Annen veigrunn – grøntareal er offentlige arealer.
- b) Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.

6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

6.1 Park (f_PA)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Formål park er felles og skal være parkmessig opparbeidet grøntareal, med gangforbindelser, åpen løsning for overvannshåndtering og sittegrupper/benker. Det skal etableres sitteamfi for å ta opp terrengforskjellen mot torget. Parken skal fremstå tilgjengelig. Tiltak som begrenser tilgjengelighet, f.eks. inngjerding, er ikke tillat.
- b) Parken skal ha et grønt preg og variert vegetasjon med både løvfellende og vintergrønne vekster. Det skal i størst mulig grad plantes vegetasjon som er stedegen og som er til nytte for pollinerende insekter.
- c) Det skal etableres minimum 3 større trær (Hvorav minst et stedegent edelløvtré) og 4 mindre parktrær innenfor parkområdet.
- d) Stier og trapper skal utføres i materialer med høy kvalitet og lite vedlikeholdsbehov.
- e) Det skal brukes beplantning for å skape et skille mellom parkarealet (f_PA) og det private gårdsrommet (bestemmelsesområde #1) i felt SF.
- f) Parken skal ha belysning som er kriminalitetsforebyggende og som ikke skaper lysforurensning.
- g) Det tillates opparbeidet lekeareal innenfor parkområdet.

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

7.1 Sikringssone – frisikt (H_140)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens overflate. Enkeltstående trær og stolper kan tillates. Trær i frisiktsonen skal være oppstammede.

7.2 Gul støysone (H_220)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Sonen angir utstrekning for gul støysone i henhold til T-1442/2021.



7.3 Rød støysone (H_210)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Sonen angir utstrekning for rød støysone i henhold til T-1442/2021.

8 Dokumentasjonskrav

(Jf. pbl § 12-7)

8.1. Dokumentasjonskrav – før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse, skal følgende dokumentasjon foreligge:

- a) Nødvendige grunnundersøkelser og rapport for dokumentasjon av stabilitet for det aktuelle byggeområdet. Eventuelle nødvendige sikringstiltak for nabobebyggelse.
- b) Støyrapport og avbøtende tiltak.
- c) Utomhusplan med takplan for disponering av byggetomta i hensiktsmessig målestokk.

Utomhusplanen skal vise:

- Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
- Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, beplantning, park, torg og annen disponering av ubebygde arealer.
- Samferdselsarealer og adkomster.
- Parkeringsareal for sykkel.
- Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.

Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon

- d) Rammeplan for VA og overvann, må godkjennes av kommunal VA-myndighet.
- e) Renovasjonsteknisk plan, må godkjennes av kommunal renovasjonsmyndighet.
- f) Redegjørelse for MUA og lekearealer.
- g) Redegjørelse for leilighetsfordeling.
- h) Redegjørelse for estetiske kvaliteter. Det skal redegjøres for material- og fargevalg på tiltakets flater og detaljer (f.eks. ved hjelp av bilder av materialer og/eller NCS koder.)

8.2. Dokumentasjonskrav – før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse, skal følgende dokumentasjon foreligge i tillegg til alle kravene i 8.1.

- a) Plan for gjennomføring av bygg- og anlegg (rigg-plan, massehåndtering og støy).
- b) Byggeplan for samferdselsanlegg, må godkjennes av kommunal veimyndighet.
- c) Kartlegging av fremmede arter og eventuelt tiltaksplan ved funn.
- d) Tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn, må godkjennes av kommunal forurensningsmyndighet.
- e) VAO-detaljplan, må godkjennes av kommunal VA-myndighet.



9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

9.1 Rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse

- a) Oppheving av eksisterende eiendomsgrenser og fradeling av nye tomter/grenser skal være gjennomført før igangsettingstillatelse.
- b) Fremtidig separering av avløpsnett fra kum 15600 til pumpestasjon KP 005 Tarris skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse.
- c) Fortau i Glengsgata fra Årslandsgate frem til kryss i o_KV2 skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse.

9.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være opparbeidet:

- a) Energianlegg
Energianlegg skal ved behov være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.
- b) Lekeareal
Det skal minimum være ferdigstilt 100 m² lekearealer før midlertidig brukstillatelse gis for første bolig innenfor sentrumsformål (SF). Før midlertidig brukstillatelse gis for bolig nr. 51, skal 200 m² lekearealer være ferdigstilt. Før midlertidig brukstillatelse gis for bolig nr. 101, skal 300 m² lekearealer være ferdigstilt.
- c) Sykkelparkering
Sykkelparkering skal være opparbeidet for det antall boliger som det søkes midlertidig brukstillatelse for.
- d) Renovasjon
Renovasjonsanlegg (o_RA) skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for nye boliger gis.
- e) Vann, avløp og overvann
Utskifting av ledningsnett under gatetun (f_GT) må ferdigstilles før det gjøres andre tiltak i grunnen nærmere eksisterende kommunalt VA-nett enn 4 meter, jf. bestemmelse § 3.4. Tiltak mot flomvann og overvann i planområdet må være etablert.
- f) Gatetun
Gatetun f_GT1 og f_GT2 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for nye boliger gis. Frisiktsone skal etableres samtidig med veianlegget. Veibelysning skal etableres samtidig med veianlegget, og skal før etablering godkjennes av aktuell veimyndighet.
- g) Park
Park skal være ferdigstilt senest påfølgende vekstsesong etter midlertidig brukstillatelse er gitt for siste bolig innenfor felt SF. Gangvei til inngangsparti i gårdsrom (bestemmelsesområde #1) skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for boliger som har sin hovedadkomst her.
- h) Torg
Torg skal være opparbeidet samtidig med park.
- i) Kjørevei
O_KV1, o_KV2 og o_V skal være sikret opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.



- j) Sykkelanlegg
Sykkelanlegg o_SA skal være sikret opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.
- k) Fortau
Fortau FO1, FO2, FO3 og FO4 med tilhørende sideareal (o_AVG) skal være sikret opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.

10 Bestemmelsesområder

- a) Bestemmelsesområde #1 er gårdsplass og felles uteoppholdsareal for boenheter innenfor formål SF. Bestemmelsesområdet skal opparbeides med et parkmessig uttrykk med stier, sittegrupper/benker og vegetasjon. Det skal etableres flere soner/grønne lunger innad i gårdsrommet. Det skal plantes minimum 3 parktrær og 6 busker i gårdsrommet. Det tillates etablert sykkelparkering i gårdsrommet. Det kan etableres lekearealer i bestemmelsesområdet i henhold til bestemmelse 3.9.
- b) Bestemmelsesområde #2 er gårdsplass og felles uteoppholdsareal for boenheter innenfor formål BB og BAA. Det skal være trappeforbindelse mellom parkeringsplassene i U2 og gårdsplass. Gangadkomst til boligene innenfor felt BAA skal være fra gårdsplass.
(Bestemmelsesområde #2)

11 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Geoteknisk rapport for Sefa, datert 20.10.2023
- Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, datert 11.11.2022