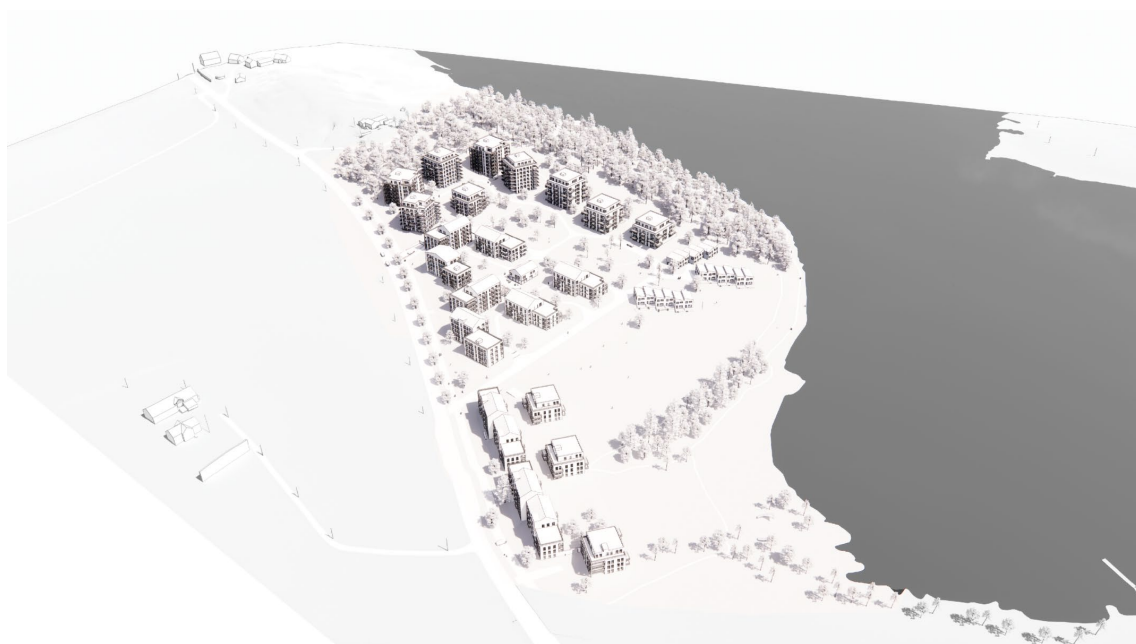




Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Tunborg



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 01.09.2026

Revidert: 21.09.2026

Planen er utarbeidet av Dark Arkitekter



Innholdsfortegnelse

SIDE

1 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

5

1.1	Bebyggelse og anlegg.....	5
1.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	5
1.3	Grønnstruktur	5
1.4	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	5
1.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	6
1.6	Hensynssoner	6
1.7	Bestemmelsesområder	6

2 FELLESBESTEMMELSER

6

2.1	Utforming og estetikk	6
2.2	Trygghet og sosialt miljø	6
2.3	Gangforbindelser.....	7
2.4	Kulturminner.....	7
2.5	Støy på bebyggelse og utearealer	8
2.6	Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.....	8
2.7	Luftkvalitet.....	8
2.8	Vann og avløp, overvannshåndtering og flomveier.....	8
2.9	Forurensning i grunnen	9
2.10	Naturmangfold.....	9
2.11	Energi.....	9
2.12	Midlertidighet.....	10

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

10

3.1	Fellesbestemmelser for boligformål – Felt BB1-8 og BK	10
3.1.1	Arealbruk.....	10
3.1.2	Grad av utnytting.....	10
3.1.3	Byggegrenser.....	10
3.1.4	Siktlinjer.....	11
3.1.5	Fellesfunksjoner	11
3.1.6	Farger og materialbruk.....	11
3.1.7	Balkonger, markterrasser og takterrasser	11
3.1.8	Skille mellom privat og felles uteareal	12
3.1.9	Uteoppholdsarealer.....	12
3.1.10	Bilparkering	12
3.1.11	Sykkelparkering.....	13
3.2	Bestemmelser for Felt BK	13
3.2.1	Boligtyper	13
3.2.2	Høyder, taklandskap og utforming av volumene	13
3.3	Bestemmelser for Felt BB1-8	13
3.3.1	Boligtyper, størrelse og henvendelse.....	13
3.3.2	Høyder, taklandskap og utforming av volumene	13
3.3.3	Inngangsetasje og inngangspartier	14
3.4	Lek	14
3.4.1	Generelt	14
3.4.2	Sandlek	14



3.4.3	Nærlek.....	15
3.4.4	Sambruk av lekeplasser.....	15
3.4.5	Aktivitetsparken (f_LEK1).....	15
3.4.6	Tuneparken (f_LEL2-3).....	15
3.5	Renovasjonsanlegg (o_RA1-4).....	16

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

16

4.1	Fellesbestemmelser	16
4.2	Kjørevei (f_KV).....	16
4.3	Veg (o_V).....	16
4.4	Gatetun (f_GT).....	16
4.5	Sykkelvei med fortau (o_SA og o_FO).....	17
4.6	Gang-/sykkelvei (o_GS).....	17
4.7	Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG).....	17
4.8	Parkering og avkjørsel	17
4.8.1	Bilparkering (o_P, og f_P).....	17
4.8.2	Avkjørsel	18
4.8.3	Bussholdeplass (o_HPP og o_KH)	18
4.8.4	Pumpestasjon (o_TIS)	18

5 GRØNNSTRUKTUR

18

5.1	Frrområde (o_FRI).....	18
5.1.1	Generelt	18
5.1.2	Frrområde (o_FRI1).....	18
5.1.3	Frrområde (o_FRI2-3)	19
5.2	Naturområde (o_GN)	19
5.3	Vegetasjonsskjerm (f_VS).....	19

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

19

6.1	Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LNFR)	19
-----	--	----

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

19

7.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_BSV)	19
-----	---	----

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20

8.1	Sikringssone – frsikt (H140).....	20
8.2	Faresone ras- og skredfare (H310).....	20
8.3	Faresone flom (H320)	20
8.4	Hensynssone naturmiljø (H560).....	20
8.5	Bevaring kulturmiljø (H570).....	20
8.6	Båndleggingsssone (§ 11-8d) – båndlegging etter lov om kulturminner (H730). 20	

9 BESTEMMELSESONRÅDER

21

9.1	# 1 – Anlegg under terreng	21
9.2	# 2 - Tilgjengeliggjøring av vannkanten	21



9.3	# 3 - Sikre kulturmiljø	21
9.4	# 4 - Midlertidig bygge- og anleggsområde	21

10 DOKUMENTASJONSKRAV

21

10.1	Før rammetillatelse gis	22
10.2	Før igangsettingstillatelse gis	23
10.3	Før brukstillatelse gis	23

11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

24

11.1	Før igangsettingstillatelse gis	24
11.2	Før brukstillatelse gis	24



FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er etablering av et nytt boligområde på Tunborg med høy utnyttelse. Planen sikrer variasjon av boligstørrelser og typologier, i form av konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter. Planen legger opp til en trinnvis utbygging over flere år som ivaretar en gradvis avvikling av eksisterende næringsvirksomhet.

Det skal opparbeides attraktive uterom med et mangfold av møteplasser i forbindelse med tilrettelagte gangforbindelser.

1 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

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

1.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse, blokker (BB)
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus (BK)
- Lekeplass (f_LEK)
- Renovasjonsanlegg (o_RA)
- Idrettsanlegg (IDR)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, nr. 2, og § 25, nr 1)

- Veg (o_V)
- Kjøreveg (f_KV)
- Fortau (f_FO)
- Sykkelvei med Fortau (o_FO og o_SA)
- Gang- og sykkelveg (o_GS)
- Holdeplass/Plattform (o_HPP)
- Kollektivholdeplass (o_KH)
- Gatetun (f_GT)
- Annen veigrunn, grøntareal (o_AVG)
- Annen veigrunn, teknisk anlegg (o_AVT)
- Parkering (f_P, o_P)
- Teknisk infrastruktur (o_TIS)

1.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, nr. 3)

- Naturområde (o_GN)
- Friområde (o_FRI)
- Vegetasjonsskjerm (f_VS)

1.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

(Jf. pbl § 12-5, nr. 5)



- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

(Jf. pbl § 12-5, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_BSV)

1.6 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisikt (H_140)
- Ras- og skredfare (H_310)
- Flomfare (H_320)
- Bevaring naturmiljø (H_560)
- Bevaring kulturmiljø (H_570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H_730)

1.7 Bestemmelsesområder

- #1 – Anlegg under terreng
- #2 – Tilgjengeliggjøring av vannkanten
- #3 – Sikre Kulturminner
- #4 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

2 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

2.1 Utforming og estetikk

(jf. pbl. § 12-7, nr 1)

Tilpasning til landskapet i og utenfor planområdet skal være førende for utforming av bebyggelse og uteområder. Planområdet skal ha et grønt og frodig preg og opparbeides med en variasjon av lokalklimatilpassede planter som har opplevelsesverdi gjennom hele året. Ut mot Trøskenvæien skal det opparbeides skjermende vegetasjon som fungerer som en grønn buffer i overgangen mellom omkringliggende landskap og bebyggelse. Gatetun, gangstier og parkene (Aktivitetsparken og Tuneparken) skal opparbeides slik at disse fremstår som helhetlig planlagt på tvers av delfelt. I tunene tillates mer særpreg ved at belysning, beplantning og møblering kan variere for å skape identitet og variasjon i formspråket til det enkelte tun. Prosjektets formingsveileder skal være retningsgivende for utforming av bebyggelse og utearealer.

Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov.

2.2 Trygghet og sosialt miljø

(jf. pbl. § 12-7, nr. 2)



- a) Uteområdene i felt BB1-8 og BK, f_Lek 1-3 og gatetun o_GT1-4 skal være oversiktlige og ha belysning som et kriminalitetsforebyggende tiltak. Det skal opparbeides oversiktlige og godt belyste adkomstforhold.

2.3 Gangforbindelser

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Det skal opparbeides gangforbindelser for myke trafikanter internt på planområdet, til omkringliggende natur- og friområder, og til gang- og sykkelveinettet. Tabellen under angir hvilke snarveier for gående og syklende som skal opparbeides og med hvilke kriterier. Illustrasjon i formingsveilederen viser en veiledende prinsippskisse for plassering av gangforbindelsene.

Nr	Beskrivelse av gangforbindelse
1	I formålgrensen mellom BB1 og BB2 som kobler BB1 og BB2 til sykkelvei med fortau. Denne skal være universelt utformet.
2	Fra f_GT3 via BB3 og BB4 til sykkelvei med fortau. Denne skal være minst 2,5 meter bred, universelt utformet med betongheller (gjenbrukte hvis mulig) eller natursteinsheller.
3	Fra BB7 til sykkelvei med fortau. Dette skal være en trapp, men det skal opparbeides en renne/skrå flate til å kunne trille sykkel på ved siden av. Trappen skal være minst 1,5 meter bred.
4	Fra BK til o_GN (Parkåsen). Denne skal være minst 0,5 meter bred og ha dekke av naturmateriale. Bark skal ikke benyttes.
5	Fra BB5 eller BB8 til o_GN (Parkåsen). Denne skal være minst 0,5 meter bred og ha dekke av naturmateriale. Bark skal ikke benyttes.
6	Fra BB2, via BB1 og f_VS7 til LEK1. Skal være universelt utformet.
7	Fra f_KV1 eller f_KV2 via BB1, f_VS7, og LEK1 til brygge i bestemmelsesområde #2 - Tilgjengeliggjøring av vannkanten. Denne skal være minst 2,5 meter bred, ha kjøresterkt dekke og være universelt utformet. Det skal være mulighet for å snu ved bryggeområdet.

2.4 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.



2.5 Støy på bebyggelse og utearealer

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på uteoppholdsareal skal ikke overstige grenseverdiene i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

Alle boenheter skal sikres stille side. Minst ett soverom skal plasseres mot stille side. Unntak tillates for inntil 3 leiligheter i BB2, 3 leiligheter i BB3, 4 leiligheter i BB6 og 12 leiligheter i BB7, der det ikke er mulig å oppnå naturlig stille side. Unntak tillates ikke for 1-roms boenheter.

Boenheter omfattet av unntaket i annet ledd skal oppføres med avbøtende tiltak i form av skjermet luftervindu/dør som sikrer tilstrekkelig demping ved åpning, 1,5 meter høyt tett balkongrekkverk, og/eller himlingsabsorbenter på balkong for å oppnå dempet fasade.

2.6 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

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

Av hensyn til fugler og pattedyr skal sprengningsarbeid, spunting og andre støyende aktiviteter ikke ha oppstart i yngleperioden f.o.m 1. april t.o.m 1. august, med mindre det kan dokumenteres i byggesaken at oppstart av arbeidet ikke vil være til skade for fugler og pattedyr i området.

2.7 Luftkvalitet

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Det skal utarbeides en luftfaglig rapport i tråd med T-1520 før rammetillatelse gis for hvert byggetrinn. Eventuelle avbøtende tiltak som kommer fram i rapporten og som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende verdier må ivaretas. Anbefalingene i den luftfaglige rapporten skal følges.

2.8 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomveier

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

Fagrapport for VA og overvann datert 03.07.2026 skal legges til grunn for detaljprosjektering av VA-anlegg og overvannsløsning.

2.8.1 Vann og avløp

- a) Kommunale vannledninger skal opparbeides iht. Vannstandard for Sarpsborg kommune, og overtas av kommunen. Vannledningen skal opparbeides fra planområdet og til kum 109621.
- b) Kommunal pumpeledning for spillvann skal opparbeides fra kommunal pumpestasjon innenfor planområdet til tilknytningspunkt for kommunal spillvannsledning i kum 160100 i krysset Grålumveien/Trøskelveien. Kommunal



pumpeledning skal opparbeides iht. Vannstandard for Sarpsborg kommune, og overtas av kommunen. Se detaljerte bestemmelser til pumpestasjon i § 4.9.

- c) Kommunale vann- og avløpsledninger innenfor og utenfor planområdet som blir påvirket av utbyggingen, skal sikres og ivaretas i forbindelse med ny utbygging.
- d) Spillvannsledning mellom kum 86331 og KP209 må være sikret opparbeidet med tilstrekkelig kapasitet for å håndtere fremtidig spillvannsmengder.

2.8.2 Overvannshåndtering og flom

- a) Overvann skal håndteres åpent og lokalt og skaletableres som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.
- b) Feltene regulert til boligformål, gatetun, lek, privat vei, felles parkering, renovasjon og vegetasjonsskjermer skal oppfylle en blågrønn faktor på minst 0,8 samlet. Hvert felt BB1-8 og BK skal isolert sett oppfylle en blågrønn faktor på minst 0,7.
- c) Vannkvaliteten i Tunevannet skal ikke forringes.
- d) Eksisterende flomvei fra planområdets nordre del til Vestvannet skal legges om slik at vannet ledes i åpen vannvei til Tunevannet langs Trøskenveien, i felt VS3, 5 og 6.

2.9 Forurensning i grunnen

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

I forbindelse med riving av bygningsmasse og ved oppgraving og fjerning av eventuelle nedgravde oljetanker skal det gjennomføres supplerende miljøtekniske grunnundersøkelser. Dokumentasjon på prøvetaking skal sendes til kommunal forurensningsmyndighet.

2.10 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

- a) Beplantning skal planlegges i samarbeid med relevant fagkompetanse. 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 resiliert grøntmiljø. Fremmede arter skal være risikovurdert og ikke invaderende. Det skal benyttes arter som er attraktive for pollinerende insekter.
- b) Vegetasjonstyper fra eller inspirert av den omkringliggende skogen, kulturlandskapet og langs Tunevannet skal benyttes til beplantning i planområdet for å bygge videre på stedets karakter, forutsatt at disse ikke utgjør fremmede arter som er oppført med høy eller svært høy risiko i Artsdatabanken sin fremmedartsliste.
- c) Gruven i Abborberget må ikke ødelegges og gruveinngangen må ikke stenges.

2.11 Energi

(jf. pbl. § 11-9, nr. 3, §12-7, nr. 8)

Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative



løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen. Det tillates opparbeidet solcellepanel.

2.12 Midlertidighet

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Inntil gatetun er opparbeidet som en gjennomkjørbar sløyfe skal det opparbeides en midlertidig vendehammer i enden av f_GT1 med dimensjoner som tillater at renovasjonsbil kan snu etter tømning ved f_RA2.
- b) Inntil f_GT4 er opparbeidet skal det opparbeides en midlertidig kobling mellom f_GT3 og f_GT2 som tillater renovasjonsbil å kjøre gjennom området uten å snu etter å ha passert f_RA3.
- c) Når f_GT4 opparbeides skal f_LEK3 opparbeides midlertidig som gressplen eller engvegetasjon dersom ikke BB7 eller BB8 opparbeides samtidig. Dersom BB7 eller BB8 opparbeides før BB4-6 skal f_LEK2 opparbeides midlertidig som gressplen eller engvegetasjon.
- d) Midlertidige løsninger skal ikke være til ulempe for utearealer, lekeområder og trafiksikkerhet. Ved søknad om midlertidige tiltak skal det redegjøres for at tiltaket ikke er til ulempe for uteareal, lekeområder og trafiksikkerhet innenfor planområdet.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Fellesbestemmelser for boligformål – Felt BB1-8 og BK

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

3.1.1 Arealbruk

Det tillates etablert bebyggelse for bolig med tilhørende fellesfunksjoner.

3.1.2 Grad av utnyttning

Utnyttelse i BYA (%) er angitt i plankart for hvert enkelt delfelt. BYA regnes med utgangspunkt i nytt planert terreng. Parkeringskjeller helt eller delvis under terreng er ikke medregnet i utnyttelsen. I tillegg til angitt utnyttelse tillates nedkjøring til parkeringskjeller på felt BB1, BB3 og BB7.

3.1.3 Byggegrenser

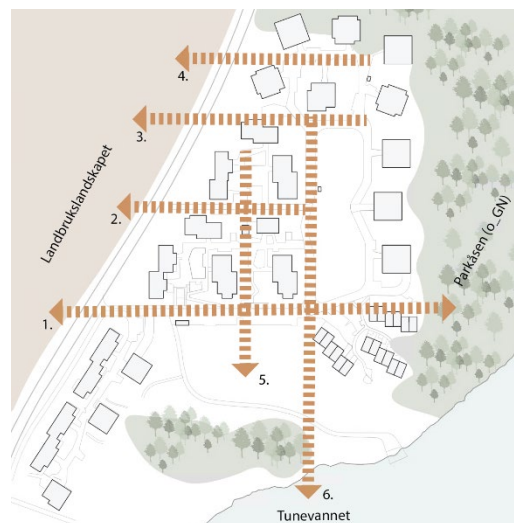
Plankartet angir byggegrenser. Utenfor byggegrense tillates trapper, murer inntil 1 meter høyde, sykkelparkering og overvannshåndtering. Det tillates murer som er høyere enn 1 meter utenfor byggegrense ved nedkjøring til parkeringskjeller i felt BB1, BB3 og BB7.

3.1.4 Siktlinjer

Det skal opparbeides siktlinjer mellom ny bebyggelse og omkringliggende natur. Det tillates ikke oppføring av bebyggelse, beplantning eller andre sikthindrende konstruksjoner høyere enn 2 meter i siktlinjene. Enkeltstående og oppstammede trær, stolper eller lignende tillates.

Siktlinjer til landbrukslandskapet:

1. Fra Parkåsen (o_GN) til landbrukslandskapet vest for planområdet, via f_KV1, f_KV2, f_GT1 og BK.
2. Fra LEK3 via f_GT3, BB4, BB3 og o_AVG4, til landbrukslandskapet vest for planområdet.
3. Fra BB5 via f_GT4, f_LEK3, f_GT4, BB6 og f_VS5, til landbrukslandskapet vest for planområdet.
4. Fra BB8 via BB7, f_VS6 og o_AVG12, til landbrukslandskapet vest for planområdet.



Siktlinjer mot Tunevannet:

5. Fra BB6 via BB3, f_VS3 eller f_RA2, f_GT1, f_P1 eller f_P2 og f_VS9 eller f_VS10 til f_LEK1.
6. Fra BB7/8 via f_GT3, f_GT1, f_VS8 og o_FRI1 til Tunevannet.

3.1.5 Fellesfunksjoner

- a) Innenfor delfelt BB1 eller BB2 skal det opparbeides minst 50 m² innendørs fellesfunksjoner.
- b) Innenfor delfelt BB4 skal det opparbeides et frittstående felleshus med minst 160 m² innendørs fellesfunksjoner. Arealene skal være felles for alle delfelter BB1-BB8 og BK. Felleshuset skal minimum opparbeides med kjøkken, toalett, gjesterom med eget bad, og et oppholdsrom egnet for sosiale sammenkomster, og tilhørende markterrasse. Det tillates ikke opparbeidet leiligheter i samme bygg. Det skal opparbeides gangforbindelse til f_LEK2 og f_LEK3 (Tuneparken).

3.1.6 Farger og materialbruk

Alle bygg skal ha et hovedmateriale, av enten tre, tegl/skjermtegl eller oppføres med pussede fasader. Naturstein, fasadeplater eller beslag i metall kan benyttes som supplerende materiale, til oppbrytning og til detaljer, forutsatt at materialene underordner seg hovedmaterialet. Materialer skal være av høy arkitektonisk kvalitet, varige og miljøvennlige. Det tillates ikke reflekterende materialer. Fargesetting innad og på tvers av delfelt skal utformes i tråd med anbefalinger i formingsveilederen.

3.1.7 Balkonger, markterrasser og takterrasser

- a) Alle boliger skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal i form av balkong, takterrasse eller markterrasse. Markterrasser skal være minst 2 meter dype. Prinsipper for utforming og kvalitet fremgår av formingsveilederen og skal være retningsgivende for prosjektering.
- b) Det tillates etablert felles takterrasser. Felles takterrasser skal opparbeides med møblering og være inndelt i ulike soner for aktivitet og opphold.



- c) Vindavskjermingstiltak, pergolaer og andre fastmonterte konstruksjoner på takterrasser skal være trukket minimum 1,5 meter inn fra fasade og være av materialer og farger som er tilpasset resten av bebyggelsen. Rekkverk skal være trukket minst 1 meter inn fra fasade.
- d) Balkonger og markterrasser kan oppføres inntil 2,1 meter utenfor byggegrense der det er avstand mellom byggegrense og formålsgrense.
- e) I felt BB1 tillates balkonger kragende utover formålsgrenser mot vegetasjonsskjerm felt f_VS7 inntil 2,1 meter.

3.1.8 Skille mellom privat og felles uteareal

(jf. PBL §12-7, nr. 14)

Det skal være tydelige skiller mellom felles og private soner utomhus. Dette kan gjøres i form av variert vegetasjon, høydeforskjeller i terreng eller ved bruk av konstruksjoner (plantekasser o.l.).

3.1.9 Uteoppholdsarealer

(jf. PBL §12-7, nr. 4)

- a) For leiligheter skal det opparbeides minimum 40 m² minste uteoppholdsareal per boenhet, og for konsentrert småhusbebyggelse skal det opparbeides minimum 75m² minste uteoppholdsareal per boenhet. Kravet skal være oppfylt i alle byggetrinn, medregnet tidligere opparbeidede uteoppholdsarealer. Det tillates ikke opparbeidelse av midlertidige lekeplasser med unntak av midlertidig opparbeidelse av f_LEK2/f_LEK3 som gressplen jf. pkt. 2.11 c). Ikke overdekte deler av terrasser, takterrasser og balkonger kan medregnes i MUA.
- b) Materialer, møbler og belysning på felles uteoppholdsarealer skal ha god funksjonell og estetisk kvalitet og være varige.
- c) Uteoppholdsarealer skal beplantes med flersjiktet og variert beplantning, ha flere innslag av trær, og tilføre arealene opplevelsesverdi gjennom hele året.

3.1.10 Bilparkering

(jf. PBL §12-7, nr. 7)

- a) Det tillates opparbeidet maksimalt 1 biloppstillingsplass per boenhet, inkludert gjesteparkeringsplasser.
- b) Biloppstillingsplasser for beboere i felt BB1-8 skal etableres i parkeringsanlegg, markert som eget bestemmelsesområde #Anlegg under bakken i plankartet. I felt BK tillates inntil 8 parkeringsplasser på terreng. Plassene skal opparbeides med permeabelt dekke og grønt preg, eksempelvis gressarmering. Resterende parkeringsplasser til BK skal etableres i carport i tilknytning boligen.
- c) Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det tillates inntil 1 HC-parkering på terreng innenfor hvert av delfeltene BB1-4 og sørligste halvpart av BB5. HC-plasser skal opparbeides med størrelse 4,5m x 6m, og med trinnfri adkomst til fortau og inngangsparti.
- d) Det skal tilrettelegges for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler. Det gis en reduksjon på 5 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.



3.1.11 Sykkelparkering

(jf. PBL §12-7, nr. 7)

- a) Det skal opparbeides 1,5 sykkelplasser per boenhet.
- b) Sykkelparkering skal anlegges i felles bod, privat bod, i parkeringskjeller eller på bakkeplan/terreng. Sykkelparkeringsplasser innenfor boligformål på terreng skal plasseres i nærheten av inngangsparti. Minst 50 % av plassene skal ha overbygg.
- c) Minimum 5% av plassene skal avsettes til plasskrevende sykler som lastesykler og sykkelvogner. Ved plassering innendørs skal døråpninger, ramper og lignende være dimensjonert for plasskrevende sykler.
- d) Det skal være tilgjengelige ladepunkter for sykler i p-anlegget, samt etableres anlegg for sykkelvask på terreng eller i p-anlegget.

3.2 Bestemmelser for Felt BK

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

3.2.1 Boligtyper

Felt BK skal bygges med småhusbebyggelse i form av rekkehus og/eller eneboliger i kjede.

3.2.2 Høyder, taklandskap og utforming av volumene

- a) Plankartet fastsetter maksimal byggehøyde.
- b) Bygningene skal oppføres med pulttak eller saltak.

3.3 Bestemmelser for Felt BB1-8

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

3.3.1 Boligtyper, størrelse og henvendelse

- a) Felt BB1-8 skal bygges med blokkbebyggelse.
 - a. Alle boenheter skal være større enn 35 m².
 - b. Minimum 20% av boenhetene skal være 35-50m².
 - c. Minimum 10% av boenhetene skal være større enn 80m².
 - d. Ensidige boenheter skal ikke være vendt mot nord eller nordøst.

3.3.2 Høyder, taklandskap og utforming av volumene

- a) Plankartet fastsetter maksimal byggehøyde. Bebyggelsen skal innenfor hvert delfelt ha variasjon i antall etasjer.
- b) Tekniske anlegg og oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,5 meter. Takoppbygg for heis- og trappehus for bebyggelse langs Trøskeveien tillates etablert i fasadeliv. Øvrige takoppbygg skal legges tilbaketrukket fra fasadeliv, minimum 1,0 meter. Tekniske anlegg over tak kan utgjøre maksimum 10 % av underliggende etasje. Unntak gjelder solceller på tak, som kan tillates på en større andel av underliggende etasje.
- c) Takterrasser, takoppbygg, heis og andre tekniske installasjoner på tak, samt rekkverk o.l. skal fremstå som en helhetlig del av bygningens utforming og tilpasses tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk gjennom blant annet material- og fargebruk.



- d) I delfelt BB1 og BB2 skal bebyggelse ut mot Trøskenveien oppføres som lamellbebyggelse med variasjon i antall etasjer og innslag av arker. Bebyggelsen skal brytes opp i minimum to separate bygningskropper.
- e) I delfelt BB3, BB4 og BB6 skal hvert tunhus oppføres som sammensatte volumer som er forskutt i forhold til hverandre og med ulikt antall etasjer.
- f) I delfelt BB1, BB2, BB3, og BB6 skal bygninger som ligger mot Trøskenveien ha saltak på minst 50 % av takflaten. I delfelt BB5, BB7 og BB8 der det er punkthus, tillates all bebyggelse med flate tak.
- g) I delfelt BB5, BB7 og BB8 skal bebyggelsen oppføres som punkthus. Ved bruk av flate tak på punkthusbebyggelse skal toppetasjen være inntrukket langs minimum to fasader med minimum 3 meter. Punkthus innenfor BB5, BB7 og BB8 skal plasseres og orienteres slik at direkte innsyn mellom nabobygg begrenses.
- h) Bebyggelsen skal utformes med variasjon i form av brytninger, forskyvninger, ulik materialbruk, eller fargebruk. For fasader som er lengre enn 21 meter skal minst to grep for variasjon benyttes samtidig. Prinsipper for fasadeutforming skal være i henhold til formingsveilederen.

3.3.3 Inngangsetasje og inngangspartier

- a) Overgangen mellom inngangsetasje og øvrige etasjer skal markeres i fasadeutformingen.
- b) Alle inngangsparti skal være overdekte eller være inntrukket, og ha belysning.
- c) Utforming skal følge prinsipper i formingsveilederen.

3.4 Lek

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

3.4.1 Generelt

- a) Lekerealene i planområdet skal opparbeides som attraktive og funksjonelle uteområder for opphold, lek, aktivitet og rekreasjon for alle aldersgrupper. Arealene skal tilrettelegges for sosial interaksjon, læring, fysisk aktivitet, hvile og frilek, og inndeles i funksjonelle soner.
- b) Arealene skal beplantes med variert og frodig vegetasjon, inkludert trær, i flere sjikt. Vegetasjon, terrengformer og overvannshåndtering skal integreres i designen og kunne benyttes som et aktivitetsskapende element. Det skal etableres vegetasjon og/eller romdannende elementer for solskjerming.
- c) Minimum 500 m² av lekearealene i LEK1 og LEK2-3 skal være naturbaserte i form av at lekearealene formes av terreng og vegetasjon, består av naturmaterialer som steiner, sand, vann, tre osv. og innbyr til frilek, eksperimentering og motorisk og sensorisk utvikling.
- d) Lekearealene skal utstyres med møblering og installasjoner av høy visuell og funksjonell kvalitet, ha tilfredsstillende belysning og sikres mot tilgrensende vei. Det skal etableres både overdekte og ikke-overdekte sitteplasser.

3.4.2 Sandlek

- a) Sandlekeplassene skal plasseres slik at de får gode solforhold. Sandlek skal tilpasses barn i alderen 0-5 år, og ha benker og belysning. Møblering skal plasseres slik at det tilrettelegger for god kontakt med brukere av lekeplassens installasjoner for lek. Hver sandlekeplass skal som minimum inneholde



aktivitetsskapende elementer som tilrettelegger for sandlek, husking, og rutsjing, og ha fast dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn. Støtdempende underlag skal bestå av naturmaterialer eller andre plastfrie materialer med EPD-deklarasjon. Det skal være maksimum 100 meter fra inngangsparti til nærmeste sandlekeplass.

- b) Det skal opparbeides minimum 150 m² sandlek innenfor hvert av delfelt BB1-4 BB6-8, og BK. Det resterende skal opparbeides innenfor felt LEK1-3 (Aktivitetsparken og Tuneparken).

3.4.3 Nærlek

- a) Nærlek skal opparbeides i felt LEK1-3 (Aktivitetsparken og Tuneparken). LEK 1-3 skal minimum inneholde flere benker/bord/sittegrupper, fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Bane for ballspill, sykling, klatring eller lignende. Områdene skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.

3.4.4 Sambruk av lekeplasser

- a) Sandlekeplasser skal plasseres i tunene eller inngå som en del av nærlekeplassene i Aktivitetsparken (LEK1) og Tuneparken (LEK2/ LEK3).
- b) Der sandlek og nærlek har overlappende funksjoner, skal disse kombineres. Ved å samle funksjonene i større lekeområder med ulike kvaliteter oppnås et bredere og mer variert leketilbud. Aktivitetsparken og Tuneparken skal samlet tilby et mangfold av aktiviteter og lekemuligheter som utfyller hverandre.

3.4.5 Aktivitetsparken (f_LEK1)

- a) Området skal være felles for BB1-8 og BK.
- b) Aktivitetsparken skal videreutvikle dagens funksjon og formål som møteplass for egenorganisert idrettsaktiviteter i nærmiljøet. Formingsveilederen skal være retningsgivende for utforming.
- c) Området tillates ikke inngjerdet eller på annen måte avgrenset fra allmennhetens bruk med fysiske hindringer.
- d) Aktivitetsparken skal opparbeides med en 7'er fotballbane, og en lekeplass med minimum 3 lekeapparater i tillegg til en sandkasse. I tillegg skal aktivitetsparken opparbeides med minst ett aktivitetsskapende element for egenorganisert idrett, eksempelvis pump track, treningsapparater, ballbinge, streetbasket, bocciabane eller frisbeegolf.

3.4.6 Tuneparken (f_LEK2-3)

- a) Området skal være felles for BB1-8 og BK.
- b) Tuneparken skal utformes som en park med naturpreg, med fokus på naturlek og læring, frilek og rollelek i mindre grupper samt fokus på motorikk, balanse og klatring. Formingsveilederen skal være retningsgivende for utforming.
- c) Tuneparken skal opparbeides med minst 2 større aktivitet- eller lekeinstallasjoner. Et av disse skal være en hinderløype. Andre eksempler på installasjoner er buldrevegg, sykkelløype, scene eller aktiviserende kunstinstallasjoner.
- d) Tuneparken skal i tillegg opparbeides med en lekeplass med minimum 3 lekeapparater i tillegg til en sandkasse.



3.5 Renovasjonsanlegg (o_RA1-4)

- a) Innenfor formål o_RA1-4 skal det etableres nedgravde renovasjonsløsninger for alle boenhetene innenfor planområdet.
- b) Renovasjonsløsning skal være i henhold til renovasjonsteknisk plan og godkjennes av kommunens renovasjonsavdeling.
- c) Renovasjonsanleggene skal gis en god estetisk utforming og opparbeides etter prinsipper for universell utforming. Det skal legges vekt på god kvalitet i materialbruk og utforming. Anleggets omramming skal utformes med belegningsstein og ha beplantning.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-5 og §12-7)

4.1 Fellesbestemmelser

(jf. pbl. § 12-7, 1. nr. 1)

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Aktuell kommunal eller fylkeskommunal veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse og eventuelle endringer skal dokumenteres i byggesaken.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning.

4.2 Kjørveie (f_KV)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Kjørveiene er felles for Felt BB1-8 og BK.
- b) Kjørveie f_KV1-2 er felles adkomstvei for BB1-6 og BK og gir tilgang til parkering på f_P.
- c) Kjørveie f_KV3 er felles adkomst for delfelt BB6-8.

4.3 Veg (o_V)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

Veg o_V er offentlig og fungerer som underliggende formål til midlertidig bygge- og anleggsområde.

4.4 Gatetun (f_GT)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Gatetunene er felles for BB3-8 og BK.
- b) Gatetun f_GT3 og f_GT4 skal være bilfrie med unntak av renovasjon og nødvendig nød- og nyttetransport, eksempelvis utrykningskjøretøyer, flyttetransport, hjemmesykepleie HC-transport og tilsvarende.
- c) Gatetunene skal opparbeides som en del av felles uteareal. Gatetunene skal opparbeides med fast dekke og ha et gjennomgående ensartet uttrykk langs hele sløyfen. Unntak tillates der hvor gatetun utvides med lommer eller lignende, her



kan det benyttes andre materialer som dekke enn på resten av sløyfen for å skape kontrast og variasjon.

- d) I overgangen mellom f_GT1 og f_GT3, og i overgangen mellom f_GT2 og f_GT4 skal det opparbeides ikke-avvisende kantstein.

4.5 Sykkelvei med fortau (o_SA og o_FO)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 14)

- a) Sykkelveier med fortau er offentlige arealer.
- b) Sykkelvei og fortau o_SA1 og o_FO1, og sykkelvei og fortau o_SA4 og o_FO4 skal hver opparbeides med en samlet bredde på minimum 5,5 meter. Dette skal inkludere 0,25 meter bred skulder på hver side, sykkelvei med minimum 3,25 meter bredde og fortau med minimum 2,25 meter bredde. Mellom fortau og sykkelvei skal det opparbeides en ikke-avvisende kantstein.
- c) Sykkelvei og fortau o_SA2 og o_FO2, og sykkelvei og fortau o_SA3 og o_FO3 skal hver opparbeides med en samlet bredde på minimum 4,5 meter. Dette skal inkludere 0,25 meter bred skulder på hver side, sykkelvei med minimum 2,75 meter bredde, og fortau med minimum 1,75 meter bredde. Mellom fortau og sykkelvei skal det opparbeides en ikke-avvisende kantstein.
- d) f_FO1 er felles fortau for BB3-8 og BK, og skal opparbeides med en bredde på minst 2 meter og avvisende kantstein mot kjørevei.

4.6 Gang-/sykkelvei (o_GS)

(jf. pbl. § 12-7, nr.1 og 14)

- a) Gang- og sykkelvei er offentlige arealer.
- b) o_GS1 er kobling fra sykkelvei med fortau, til eksisterende gang- og sykkelvei under fv. 118. O_GS1 skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2,5 meter.
- c) o_GS2 er kobling fra sykkelvei med fortau, til kollektivholdeplass.

4.7 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG)

(jf. pbl. § 12-7, ledd 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 belysning, mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.

4.8 Parkering og avkjørsel

(jf. pbl. § 12-7, nr.7 og 4)

4.8.1 Bilparkering (o_P, og f_P)

- a) o_P er offentlig. Det tillates ikke å benytte parkeringsplassen som beboerparkering.
- b) f_P1-2 er felles gjesteparkering for BB1-8 og BK og skal også kunne benyttes som parkering til f_LEK1, o_FRI1 og o_BSV1. Plassene på f_P inngår ikke i parkeringskravet på maks. 1 biloppstillingsplass per boenhet. Minst 3 av plassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. f_P skal opparbeides med permeabelt dekke og grønt preg, eksempelvis gressarmering.



4.8.2 Avkjørsel

- a) Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Det tillates sideforskyvning på inntil 20 meter i hver retning på den siden av vei eller gatetun som pilen er påtegnet i plankartet. Krav til frisikt skal innfris. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av kommunal veimyndighet.
- b) Det tillates adkomst fra gatetun f_GT1-4 for nyttekjøretøy til BB1-8 og BK.
- c) Det tillates adkomst fra gatetun f_GT1-4 for HC-parkering til BB1-6 og BK.

4.8.3 Bussholdeplass (o_HPP og o_KH)

(Jf. pbl § 12-5, 2. nr. 2)

- a) Holdeplass/Plattform (o_HPP1-2) og Kollektivholdeplass (o_KH1-2) er offentlige arealer.
- b) Arealene skal opparbeides i henhold til SVV Håndbok N100.
- c) o_HPP2 skal opparbeides med leskur.

4.9 Pumpestasjon (o_TIS)

(Jf. pbl § 12-5, 2. nr. 2)

- a) Pumpestasjonen er felles for felt BB1-8 og BK.
- b) Bygg, innløpskummer samt tilgang for driftsbil og slamsuger må ikke komme i konflikt med gangvei eller adkomsttrafikk.
- c) Pumpestasjonen skal bygges etter kommunal standard, og retningslinjer ift. nødoverløp (Tunevannet).

5 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-5, nr. 3)

5.1 Friområde (o_FRI)

(Jf. pbl § 12-5, nr. 3)

5.1.1 Generelt

- a) Friområdene skal være offentlige.
- b) Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor friområdene.

5.1.2 Friområde (o_FRI1)

- a) Naturlig vegetasjon og landskap skal bevares. Grov undervegetasjon tillates fjernet, men store, voksne trær skal bevares. Ved avvirking, vindfall eller andre skader på vegetasjonen tillates reetablering av vegetasjon.
- b) Friområdet skal beplantes med tresortene eik, bjørk og furu i samråd med kommunens parkavdeling.
- c) Eksisterende tursti mellom o_P og frem til o_GN (Parkåsen) skal utbedres med grus og min. 0,5 meter og maksimalt 1,5 meter bredde. Der stien går gjennom siv/våtområde skal det legges klopper med sklisikker overflate. Flere stier og turveier for allmenn bruk kan opparbeides samt andre mindre tiltak som fremmer områdenes verdi som friområder etter godkjenning av kommunen.
- d) Det tillates justeringer av terreng for å føre frem stier, kjørbare gangforbindelse, tilpasning av terreng i overgangen mot boligfeltene, og for flomhåndtering.



- e) Det tillates tiltak iht. bestemmelser for #2 - Tilgjengeliggjøring av vannkanten.

5.1.3 Friområde (o_FRI2-3)

- a) Er sideareal mellom sykkelvei med fortau og Tuneveien.

5.2 Naturområde (o_GN)

(Jf. pbl § 12-5, nr. 3)

- a) Skal være offentlig.
- b) Naturlig vegetasjon og landskap skal bevares. Terrenginngrep tillates ikke. Innenfor formålet tillates kun skjøtselsmessig avvirking av eksisterende vegetasjon. Det tillates ikke ny bebyggelse i området. Eksisterende bebyggelse tillates revet eller rehabilitert.

5.3 Vegetasjonsskjerm (f_VS)

(Jf. pbl § 12-5, nr. 3)

- a) Skal være privat.
- b) Arealene skal benyttes til overvannshåndtering for BB1-8 og BK, og som flomvei.
- c) I vegetasjonsskjerm (f_VS1-3 og f_VS5-6) skal det opparbeides trær og eventuelt annen vegetasjon som skjermer mellom boligbebyggelsen og Trøskeneveien. Trær skal opparbeides slik at de ikke kommer i konflikt med VA-ledninger.
- d) f_VS7-8 skal benyttes til overvannshåndtering og beplantes.
- e) f_VS9-10 skal opparbeides med vegetasjonsbuffer mellom lek f_LEK1 og parkering f_P1-2.
- f) Det tillates etablert gangstier over arealet som sikrer gangforbindelser mellom boligfeltene, friområder, lek og offentlig gang- og sykkelveinett.

6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

(Jf. pbl § 12-5, nr. 5)

6.1 Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LNFR)

(jf. pbl. § 12-5, nr. 5)

Arealet er underliggende formål til midlertidig bygge- og anleggsområde. Det tillates tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(Jf. pbl § 12-5, nr. 6)

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_BSV)

(Jf. pbl § 12-5, nr. 6)

Arealet er offentlig. Det tillates tiltak i henhold til bestemmelse 9.2 # Tilgjengeliggjøring av vannkanten.



8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-6)

8.1 Sikringssone – frisikt (H140)

(Jf. pbl § 12-6)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei-ers overflate. Enkeltstående trær og stolper kan tillates innenfor sikktrekanten.

8.2 Faresone ras- og skredfare (H310)

(Jf. pbl § 12-6)

Det skal ikke utføres byggetiltak innenfor faresone ras- og skredfare med hensyn til områdestabilitet før området er dokumentert sikret i samsvar med byggteknisk forskrift av geoteknisk fagkyndig.

8.3 Faresone flom (H320)

(Jf. pbl § 12-6)

Hensynssone H320 omfatter aktsomhetsområde for flom. Ved 200-årsflom er flomkoten 40,6 moh. Overkant gulv for boliger kan ikke ligge lavere enn kote 42 moh.

8.4 Hensynssone naturmiljø (H560)

(Jf. pbl § 12-6)

Innenfor områder regulert som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planter-ers livsbetingelser ikke blir skadelidende.

8.5 Bevaring kulturmiljø (H570)

(Jf. pbl § 12-6)

Eventuelle tiltak som kan forventes å få konsekvenser for vern og opplevelse av kulturminner innen hensynssonen, skal forelegges fylkeskommunen før tiltak finner sted.

Nødvendig hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor hensynssonene skal avklares med fylkeskommunen. Eventuelle rotvelter innenfor hensynssonene skal rapporteres til fylkeskommunen og kan ikke fjernes uten tillatelse.

8.6 Båndleggingssone (§ 11-8d) – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

(Jf. pbl § 12-6)

Avsatte hensynssoner omfatter automatisk fredete kulturminner med tilhørende sikringssoner jf. kulturminnelovens §4. Innenfor hensynssonene er det ikke tillatt med inngrep eller sette i gang med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje. Påkrevd hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor hensynssonene skal avklares med fylkeskommunen.



9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 # 1 – Anlegg under terreng

- a) Innenfor bestemmelsesområdet tillates det anlegg under terreng, for bilparkering, sykkelparkering, boder, sykkelvask, fellesrom for preparering av ski, snekring o.l., samt tekniske rom og installasjoner.
- b) Det tillates en visflate på anlegget inntil 0,5 meter over planert terreng.
 - a. I felt BB6 tillates visflate inntil 3 meter over planert terreng. Visflater som overstiger 0,5 meter over planert terreng skal beplantes og integreres i terrengutformingen med klatreplanter og annen vegetasjon slik at anlegget fremstår grønt og visuelt nedtonet.
- c) Det tillates trinnvis utbygging av anlegg under bakken, på tvers av formålsgrenser innenfor bestemmelsesområdet.

9.2 # 2 - Tilgjengeliggjøring av vannkanten

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres tiltak som legger til rette for allmenn bruk av området, blant annet avfallshåndtering. Det skal opparbeides en bade- og fiskebrygge som er tilpasset utsetting av og bruk av kano og kajakk. Det tillates 1 badstue innenfor bestemmelsesområdet. Tiltakene skal tilpasses landskapet visuelt, og slik at det ikke medfører forurensning eller negativ påvirkning av vannmiljøet i Tunevannet. Det skal etableres sykkelparkering innenfor bestemmelsesområdet. Det skal etableres en kjørbar gangforbindelse til bade- og fiskebrygga for å sikre driftskjøretøy. Denne skal være minst 2,5 meter bred, ha kjøresterkt dekke og være universelt utformet. Det skal være mulighet for å snu ved byggeområdet.

9.3 # 3 - Sikre kulturmiljø

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene, deler av id 301 379, markert som bestemmelsesområde #3 Sikre verneverdier i kulturmiljø i plankartet. Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske undersøkelsene kan fastsettes.

9.4 # 4 - Midlertidig bygge- og anleggsområde

Området benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområde for gjennomføring av sykkelvei med fortau. Når tiltaket er gjennomført skal området tilbakestilles til tidligere utforming og kvalitet, eller opparbeides i henhold til vedtatt reguleringsplan, uten ugrunnet opphold. Istandsettingen av midlertidig anleggs- og riggområde skal skje senest et år etter at sykkelveien med fortau er ferdigstilt. Midlertidige bygge- og anleggsområder skal opphøre etter avsluttet anleggsdrift og når fastsatt tilbakestilling eller istandsetting er gjennomført.

10 DOKUMENTASJONSKRAV

(Jf. pbl § 12-16)



10.1 Før rammetillatelse gis

Før rammetillatelse gis for ny boligbebyggelse i BB1-BB8 og BK skal følgende dokumentasjon foreligge for det aktuelle tiltaksområdet:

a) Områdestabilitet

For hvert byggetrinn skal lokal- og områdestabilitet dokumenteres og være godkjent. Kravet gjelder også utenfor faresone H310. Grave- og fundamenteringsløsninger skal detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig.

b) Nettstasjon:

Effektbehov og plassering av eventuell nettstasjon for det aktuelle byggetrinn skal være avklart med netteier.

c) Overordnet landskapsplan:

Det skal foreligge overordnet landskapsplan med prinsipper for fasedelt opparbeidelse av lekearealer, vegetasjonsskjermer og friområder i henhold til byggetrinn:

- a. Før BB1-BB3 og BK: Overordnet landskapsplan for feltene f_LEK1, vegetasjonsskjerm f_VS7-10 og friområde FR11.
- b. Før BB4-6: Overordnet landskapsplan for f_LEK2.
- c. Før BB7-8: Overordnet landskapsplan for f_LEK3.

d) Landskapsplan for det aktuelle byggetrinn

Landskapsplanen skal vise:

- Omsøkt tiltak og eksisterende bebyggelse
- Takplan
- Terrengebearbeiding
- Uteoppholdsarealer og lek
- Gangarealer og snarveier
- Adkomst og parkering
- Renovasjon og tilhørende manøvreringsarealer
- Overvannshåndtering
- Brannoppstillingsplasser
- Bevaring/felling av eksisterende trær
- Eiendomsgrenser
- Teknisk infrastruktur (pumpestasjon og renovasjon)
- Blågrønne kvaliteter

e) Kartlegging av eksisterende trær

Det skal gjennomføres kartlegging og vurdering av eksisterende trær innenfor aktuelt tiltaksområde. Dette skal gjennomføres av en relevant fagperson og i samråd/befaring med Sarpsborg kommune. Kartleggingen skal identifisere verdifulle trær, herunder rødlistede arter, og trær med stammeomkrets over 90cm. I tillegg skal det vurderes om det finnes mindre trær, tregrupper og annen vegetasjon som er viktige å bevare av hensyn til naturmangfold eller på grunn av sitt særpreg. Trær og vegetasjon som blir vurdert som verdifullt, skal i hovedsak ikke fjernes. Hvis verdifulle trær må fjernes (for gjennomføring av prosjektet), tillates treet flyttet eller erstattet av et tre av samme art. Bevaringsverdig vegetasjon skal beskyttes i anleggsperioden.

Unge, vitale småtrær som ikke er bevaringsverdige, som må fjernes, skal vurderes flyttet i stedet for fjernet. I friområdet: Døde og vindfalne trær skal i hovedsak ligge igjen på bakken for å ivareta biologisk mangfold, med mindre de utgjør en sikkerhetsrisiko. Døde trær kan også vurderes flyttes til Lek 1-3, men mindre de utgjør en sikkerhetsrisiko.



- f) Estetikk, material- og fargevalg
Det skal redegjøres for bebyggelsens og uterommenes utforming, herunder material- og fargevalg, for det aktuelle byggetrinnet.
- g) Midlertidighet
Til rammesøknad skal det redegjøres for eventuelle midlertidige løsninger tillatt iht. 2.11, inkludert estimert varighet og dokumentasjon av at løsningene ikke er til ulempe for utearealer, lek og trafiksikkerhet.
- h) Prinsipiell VAO-plan:
Prinsipiell VAO-plan for hele planområdet skal foreligge. Planen må omfatte en helhetsløsning for VA fra E6 til ny pumpestasjon.
- i) Miljøoppfølgingsplan:
Til hvert byggetrinn i planen skal det foreligge miljøoppfølgingsplan.

10.2 Før igangsettingstillatelse gis

Før det gis igangsettingstillatelse for ny boligbebyggelse skal følgende dokumentasjon for det aktuelle tiltaksområdet foreligge og være godkjent der dette er angitt:

- a) Massehåndtering
Før igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinnet gis, skal det foreligge en redegjørelse for behandling av masser. Redegjørelsen skal beskrive:
 - Masseregnskap
 - Håndtering av overskuddsmasser
 - Gjenbruk og terrengregulering
 - Mellomlagring av rene og naturlige masser
 - Håndtering av eventuelt inert avfall og farlig avfall

Før eventuelt inert eller farlig avfall kan graves opp må det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunens forurensningsmyndighet.
- b) Kabelpåvisning:
Det skal foreligge dokumentert kabelpåvisning samt plan for gjennomføring av eventuelle nødvendige sikringstiltak.
- c) Vann, avløp og overvann:
Detaljprosjektering av vann, avløp, overvann og pumpestasjon for det enkelte byggetrinn skal være godkjent av kommunen. Det skal dokumenteres for: tilstrekkelig brannvannskapasitet, avløpskapasitet, drikkevannskapasitet og overvannshåndtering med trygge flomveier frem til resipient. Det skal redegjøres for drift og sanering av eksisterende pumpestasjon.
- d) Ombruk:
Ved riving skal det foreligge en kartlegging av mulige materialer for ombruk. Det skal tilrettelegges for salg av egnede ombruksmaterialer.
- e) Teknisk plan for offentlige veianlegg:
Teknisk plan for offentlige veianlegg inkludert belysning for det aktuelle byggetrinnet skal være utarbeidet og godkjent hos aktuell veimyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

10.3 Før brukstillatelse gis

Før brukstillatelse gis for ny boligbebyggelse skal det dokumenteres at MUA (bestemmelse 3.1.9), lek (bestemmelse 3.4), innendørs fellesarealer (bestemmelse



3.1.5) og avbøtende tiltak mot støy (bestemmelse 2.5) er opparbeidet iht. bestemmelsene for det aktuelle byggetrinnet.

11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

11.1 Før igangsettingstillatelse gis

Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av ny boligbebyggelse skal følgende være oppfylt:

- a) Automatisk fredede kulturminner:
Før iverksetting av tiltak som berører H730 skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredede kulturminnet id. 301 379 som er markert med hensynssone H730_1. Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
- b) VA-ledninger til eksisterende bebyggelse:
Før igangsettingstillatelse for BB1–BB2 gis, skal eksisterende spillvannsledning (SPP) og vannledning (VL) være omlagt, og vann- og avløpsforsyning til eksisterende næringsbebyggelse være etablert.
- c) Tiltak for trygg skolevei:
Før igangsettelsestillatelse for oppføring av ny boligbebyggelse gis, skal gang- og sykkelvei i Tuneveien fra krysset Tuneveien x Bjørnstadveien i øst til krysset Tuneveien x Grålumveien i vest være sikret opparbeidet.
- d) Spillvannsledning
Før igangsettingstillatelse for oppføring av ny boligbebyggelse gis skal tiltak i bestemmelse 2.8.1 d) være sikret opparbeidet.
- e) Sykkelveier med fortau
Før brukstillatelse for ny boligbebyggelse gis, skal sykkelvei med fortau i Tuneveien/Bjørnstadveien fra krysset Tingvollveien x Tuneveien i øst til rundkjøringen Grålumveien x Bjørnstadveien i vest, og sykkelvei med fortau langs sørsiden av Tunevannet (o_FO4 og o_SA4) være sikret opparbeidet.

11.2 Før brukstillatelse gis

- a) Før brukstillatelse for nye boligbebyggelse gis innenfor det enkelte delfelt (BB1–BB8 og BK), skal tilhørende arealer og tiltak som angitt i tabellen nedenfor være ferdig opparbeidet:



Delfelt	Lek	Vegetasjon-skjerm	Vei, gatetun og renovasjon	Gang- og sykkelvei	Gangforbindelser ref. §2.3
BK	Minst 25% av f_LEK1.	VS8, 9 og 10	Kjørevei f_KV1-2, Gatetun f_GT1-GT2, Parkering f_P1-2, Renovasjon o_RA2	o_FO1, o_SA1, o_GS1-2	Nr. 4
BB1	Minst 25% av f_LEK1.	VS1 og VS7	Kjørevei f_KV1, Renovasjon o_RA1.	o_FO1, o_SA1, o_GS1-2	Nr. 1, 6
BB2	Minst 25% av f_LEK1.	VS2 og VS7	Kjørevei f_KV1, Renovasjon o_RA1.	o_FO1, o_SA1, o_GS1-2	Nr. 1, 6
BB3	Minst 25% av f_LEK1.	VS3, 7 og 9	Kjørevei f_KV1-2, Fortau f_FO1, Gatetun f_GT1, Parkering f_P1, Renovasjon o_RA2	o_FO1-2, o_SA1-2, o_GS1-2	Nr. 2
BB4	f_LEK2	VS3, 4, 7, 9 og 10	Kjørevei f_KV1-2, Fortau f_FO1, Gatetun f_GT1 og f_GT3, Parkering f_P1-2, Renovasjon o_RA2-RA3	o_FO1-2, o_SA1-2, o_GS1-2	Nr. 2
BB5	f_LEK2. Midlertidig opparbeidelse av f_LEK3, jf. 2.11.	VS8-10	Kjørevei f_KV1-2, Fortau f_FO1, Gatetun f_GT1-4, Parkering f_P1-2, Renovasjon o_RA3,	o_FO1, o_SA1, o_GS1-2	Nr. 5, 7
BB6	f_LEK2. Midlertidig opparbeidelse av f_LEK3 jf.2.11	VS3, VS5-6 og VS8-10	Kjørevei f_KV1-2, Fortau f_FO1, Gatetun f_GT1-4, Parkering f_P1-2, Renovasjon o_RA4	o_FO1-3, o_SA1-3, o_GS1-2	Nr. 2, 7
BB7	f_LEK3 Midlertidig opparbeidelse av f_LEK2, jf. 2.11.	VS3, VS5-6 og VS8-10	Kjørevei f_KV1-3, Fortau f_FO1, Gatetun f_GT1-4, Parkering f_P1-2, Renovasjon o_RA4	o_FO1-3, o_SA1-3, o_GS1-2	Nr. 3, 7
BB8	f_LEK3 Midlertidig opparbeidelse av f_LEK2, jf. 2.11.	VS3, VS5-6 og VS8-10	Kjørevei f_KV1-3, Fortau f_FO1, Gatetun f_GT1-4, Parkering f_P1-2, Renovasjon o_RA4	o_FO1-3, o_SA1-3, o_GS1-2	Nr. 5, 7

b) Bussholdeplass med tilhørende areal:

Før brukstillatelse til flere enn 100 boliger gis, skal bussholdeplass o_KH1-2 og o_HPP1-2 med tilhørende arealer være opparbeidet.

c) Innendørs fellesarealer:

Før brukstillatelse til BB1 eller BB2 gis, skal innendørs fellesfunksjoner iht. pkt. 3.1.5. a) være ferdig opparbeidet.

d) Før brukstillatelse til BB6-8 eller boliger innenfor BB4 gis, skal felleshus på BB4 med tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet.



- e) Før det er gitt brukstillatelse til begge felter BB1 og BB2 skal 50% av f_LEK1 være opparbeidet. Før det er gitt brukstillatelse til alle felter BB1-3 og BK skal hele f_LEK1 være opparbeidet.
- f) Der det ikke er mulig å ferdigstille beplantning før brukstillatelse på grunn av sesongforhold, kan planting og etablering av vegetasjon ferdigstilles første påfølgende vekstsesong.
- g) Bestemmelsesområde #Tilgjengeliggjøring av vannkanten:
Før brukstillatelse til BB5-8 gis, skal brygge og sykkelparkering i bestemmelsesområde #Tilgjengeliggjøring av vannkanten være opparbeidet samt tiltak for adkomst til bestemmelsesområdet iht. pkt. 5.1.2 c. og d.
- h) Oppgradering av kommunalt VAO-nett:
Før brukstillatelse for ny boligbebyggelse gis skal tiltak oppgitt i § 2.8.1 bokstav a) og b) være opparbeidet.