



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Alvimveien 61



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 19.06.2025

Datert: 03.07.23

Revidert: 24.06.2025

Planen er utarbeidet av BAS Arkitekter AS



Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF	3
2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER	3
2.1 Bebyggelse og anlegg	3
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	3
2.3 Grønnstruktur.....	3
2.4 Landbruks-, natur og friluftsområder	3
2.5 Hensynssoner.....	3
3 FELLESBESTEMMELSER	3
3.1 Kulturminner	3
3.2 Støy	4
3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.....	4
3.4 Luftkvalitet.....	4
3.5 Stedstilpassing av tiltak	4
3.6 Overvannshåndtering	4
3.7 Forurensing i grunnen	5
3.8 Håndtering av masser	5
3.9 Naturmangfold	5
3.10 Geotekniske forhold.....	5
3.11 Skilt, reklame, flagg og vimpler.....	5
3.12 Renovasjon.....	5
4 BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
4.1 Dokumentasjonskrav - utomhusplan	6
4.2 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg	6
4.3 Dokumentasjonskrav – drikkevann og slukkevann	6
4.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA)	7
5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	7
5.1 Fellesbestemmelser	7
5.2 Vei (f_V 1).....	8
6 GRØNNSTRUKTUR	8
6.1 Vegetasjonsskjerm	8
7 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL	8
7.1 Landbruksformål	8
8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	8
8.1 Ras- og skredfare	8
9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	8
9.1 Sikkerhetsgjerde mot jernbane	9
9.2 Teknisk infrastruktur	9
9.3 Utomhusarealer	9
10 BESTEMMELSESONMRÅDER	9
10.1 Byggehøyder #1	9
11 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE	9



1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er først og fremst å regulere inn dagens situasjon som består av aktivitetssenter da dette ikke er i tråd med formål i gjeldende reguleringsplan for området. Det legges i tillegg til rette for mindre utvidelser og noe fleksibilitet i bruk. Ren kontorvirksomhet tillates ikke, kun i tilknytning til virksomhet som etableres.

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)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)
Underformål: Tjenesteyting/næring

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Vei (V1)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (VS)

2.4 Landbruks-, natur og friluftsområder

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- Landbruksformål (L)

2.5 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Gul sone iht. rundskriv T-1442 (H_220 1-2)
- Rød sone iht. rundskriv T-1442 (H_210)
- Ras- og skredfare (H_310)

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, 1. ledd 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, ledd nr. 3)

Dersom driften av virksomheten påvirker støyforholdene på nærliggende støyfølsom bebyggelse, må det iverksettes avbøtende tiltak for å sikre at grenseverdiene i T-1442 ikke overskrides.

3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). 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 Luftkvalitet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Dersom det etableres tiltak som faller inn under et av punktene i kapittel 1.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplaner (T-1520) skal det utarbeides en luftfaglig rapport i tråd med T-1520 før rammetillatelse kan gis. 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.

3.5 Stedstilpassing av tiltak

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr.1)

Nybygg skal tilpasses eksisterende byggemiljø med materialvalg, fargevalg og volum.

Nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende landskap og tilpasses områdets topografi.

3.6 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, ledd 3)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.
- b) Overvann skal håndteres lokalt/på egen tomt, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Overvannshåndtering skal planlegges iht prinsipper i



Redegjørelse for overvann, Svendsen & co. Det må leveres dokumentasjon på hvordan overvannshåndtering skal løses ved søknad om tiltak.

3.7 Forurensing i grunnen

(jf. pbl. § 12-7, ledd 3)

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak som omfatter terrenginngrep skal grunnen undersøkes med tanke på forurensing, jf. forurensningsforskriften kap. 2 § 2.4. Undersøkelsene skal utføres av foretak med særlig faglig kompetanse, og gjøres i henhold til TA-2553/2009 og NS-ISO 10381-5:2005

Påvises overskridelse av normverdier skal det utarbeides en tiltaksplan ivegetasjo henhold til forurensningsforskrift av 1. juli 2004, kapittel 2. For øvrig vises til veiledning utarbeidet av Klima- og forurensningsdirektoratet (KLIF). Tiltaksplanen må være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

3.8 Håndtering av masser

(jf. pbl. § 12-7, ledd 3)

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye tiltak som omfatter terrenginngrep skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

3.9 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, ledd 3)

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.

3.10 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ledd 12)

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen skal det gjennomføres geoteknisk undersøkelse av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsninger og sikringstiltak for å sikre tilfredsstillende konstruksjonssikkerhet i henhold til TEK 17, §10-2

Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjektertes i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad i tiltakskategori K4.

3.11 Skilt, reklame, flagg og vimpler

(jf. pbl. § 12-7, ledd 1)

Ved innkjørsel til området tillates felles informasjonsskilt for virksomheter innenfor området.

3.12 Renovasjon

Jf. Pbl § 12-7, ledd 10)



I forbindelse med søknad om rammetillatelse for nye tiltak skal det foreligge redegjørelse for renovasjonsløsning og framkommelighet for renovasjonskjøretøy.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Dokumentasjonskrav - utomhusplan

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 1)

Ved søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan 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, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
- Adkomst
- Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
- Parkeringsareal for sykkel.
- Ladepunkter for el-biler
- 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.

4.2 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg

(jf. pbl. § 12-7, 1)

Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for material- og fargevalg på tiltakets flater og detaljer (f.eks. ved hjelp av bilder av materialer og/eller NCS-koder).

For større prosjekter, der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves at materialer og farger på bebyggelsen vises på fasadetegninger.

4.3 Dokumentasjonskrav – drikkevann og slukkevann

(jf. pbl. § 12-7, 1)

Ved nye byggetiltak skal det ved søknad om rammetillatelse redegjøres for at det er tilstrekkelig kapasitet på drikke- og slukkevann.



4.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr.1)

- a) Innenfor området kan det etableres formål tjenesteyting og næring. Innenfor formål tjenesteyting tillates kun lekeland for barn og tilhørende funksjoner som bevertning og treningssenter. Innenfor formål næring tillates håndverksbedrifter, lager og annen plasskrevende næringsdrift. Kontorarbeidsplasser tilknyttet driften tillates, men ikke ren kontorvirksomhet.
- b) Næringsbebyggelse som er forurensende i form av støyforurensning, luftforurensning, lukt, røyk med videre tillates ikke.
- c) Maksimal utnyttelse innenfor formålsfeltet er 70 % BYA.
- d) Maksimal tillat høyde på bebyggelse er opp til kote 23.
- e) Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates maks høyde kote 27.
- f) Bebyggelse som bygges sammen med eksisterende bebyggelse skal ha flatt tak. Ny frittliggende bebyggelse kan utformes med annen takform, men skal ikke overstige maks angitt byggehøyde.
- g) Tekniske installasjoner kan bygges inntil 2 meter over maksimal gesimshøyde og utgjøre inntil 20% av bygningens fotavtrykk. Tekniske installasjoner, med unntak av sjakt for heis, skal trekkes tilbake minimum 2 meter fra gesims.
- h) Bebyggelsen skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
- i) Det skal etableres maksimum 2,5 bilparkeringsplass per 100 m² BRA tjenesteyting /næring og maksimum 0,1 pr 100 m² BRA lager. Minimum 10 % av parkeringsplassene, og minimum en plass, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Størrelsen på HC-plassene skal være 4,5 x 6 meter og maks 1% helning. Minst 10 % av parkeringsplassene skal etableres med ladepunkt for lading av elbiler.
- j) Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr 100 m² BRA tjenesteyting /næring og minimum 0,1 pr 100 m² BRA lager. Sykkelparkeringsplassene skal plasseres nærme inngangsparti til den enkelte funksjon. Det skal være mulighet for å låse fast sykkel i ramma.
- k) Utelagring, bortsett fra masser, kan tillates dersom dette skjermes med vegetasjon, gjerder eller vegger. Utelagring inngår i beregning av BYA.
- l) Skråninger, skjæringer, fyllinger og annet ubenyttet areal skal tilsåes, beplantes eller gis annen tiltalende utforming.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

(jf. pbl. § 12-7, 1. ledd 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. Kommunal plan- og veimyndighet skal orienteres om endringene før utførelse.



- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning.

5.2 Vei (f_V 1)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 2)

- a) Vei V1 skal være felles adkomst for 1/2449, 1/2448 og 1/2406
- b) Vei V1 er adkomst til felt KBA

6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

6.1 Vegetasjonsskjerm

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 1)

Vegetasjonsskjermen skal benyttes til fordrøyning av overvann og som drenering mot dyrket mark.

Dersom naturlig stedegen vegetasjon bevares skal den skjøttes og holdes ved like. Ut mot gang- og sykkelveien skal det plantes trerekke med oppstammede løvtrær. Vegetasjonen må ikke hindre fri sikt.

Der hvor vegetasjonsskjerm grenser ut til dyrket mark tillates ikke vegetasjon som er til ulempe for dyrket mark.

Innenfor formålfeltet tillates det etablert teknisk anlegg som f.eks gatelys og det tillates etablert støttemur i terreng.

7 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

(jf. Pbl § 12-7, ledd nr. 1)

7.1 Landbruksformål

(jf. Pbl § 12-7, ledd nr. 1)

Arealet skal benyttes til dyrka mark.

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

8.1 Ras- og skredfare

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 12)

Tiltak i hensynssonen H310_1 skal vurderes og dokumenteres med hensyn til ras- og skredfare før utbygging.

Før det kan iverksettes tiltak skal det gjennomføres geoteknisk undersøkelse av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsninger og sikringstiltak.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)



9.1 Sikkerhetsgjerde mot jernbane

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr.10)

Før rammesøknad for tiltak kan godkjennes skal det settes opp sikkerhetsgjerde mot jernbanen. Plassering og utføring skal gjøres etter jernbaneloven §10 og godkjennes av BaneNor.

9.2 Teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr.10)

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for omsøkt tiltak, skal teknisk infrastruktur (vann, avløp og veg) være ferdig opparbeidet.

9.3 Utomhusarealer

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr.10)

Beplantning, tilsåing og eventuelt andre arbeider på felles uteoppholdsarealer eller vegetasjonsskjerm som er årstidsavhengige, skal være gjennomført senest ved første vekstsesong etter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

10 BESTEMMELSESOMRÅDER

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr.1)

10.1 Byggehøyder #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det høyere byggehøyde med maks gesimshøyde kote 27.

11 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr.3)

- Redegjørelse for overvann, Svendsen og Co, datert 16.08.2021
- Områdestabilitetsvurdering iht NVE 1-2019, Geoteknikk, datert 10.12.2021, (Rev. nr. 6, dato 11.06.2024)