



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Tidligere Østfoldmeieriet



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 07.04.25

Revidert: 24.06.2025

Planen er utarbeidet av **se arkitektur**



Innholdsfortegnelse

SIDE

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

4

3.1	Byggegrenser	5
3.2	Terrengbehandling	5
3.3	Kulturminner	5
3.4	Adkomst - avkjøringspiler	5
3.5	Støy	6
3.6	Luftkvalitet	6
3.7	Vann, avløp og overvannshåndtering	6
3.8	Grunnforurensning	6
3.9	Massehåndtering	7
3.10	Geotekniske forhold	7
3.11	Skilt og reklame	7
3.12	Elektriske anlegg	7
3.13	Plan for anleggsperioden	8

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

8

4.1	Dokumentasjonskrav: utomhusplan og takplan	8
4.2	Dokumentasjonskrav: material- og fargevalg	9
4.3	Arkitektur, estetikk og kvalitet i utforming	9
4.4	Byggehøyder	10
4.5	Boligstørrelser	10
4.6	Uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal	10
4.7	Parkering	11
4.8	Bebyggelse og anlegg (BA1-5) – generelle bestemmelser	12
4.8.1	BA1	12
4.8.2	BA2-4	13
4.8.3	BA5	13
4.9	Boligbebyggelse (B1-4) – generelle bestemmelser	13
4.9.1	B1	13
4.9.2	B2	14
4.9.3	B3	14
4.9.4	B4	14
4.10	Renovasjonsanlegg (o_RA1 og o_RA2)	14
4.11	Uteoppholdsareal (f_UTE1-3)	15
4.12	Gårdsplass (f_GPL1 og f_GPL2)	15

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR



16

5.1	Fellesbestemmelser	16
5.2	Kjørevei (o_KV1 og o_KV2).....	16
5.3	Fortau (o_FO1-4)	16
5.4	Torg (f_TO)	17
5.5	Gang-/sykkelveg (o_GS)	17
5.6	Gangvei/gangareal/gågate (f_GG).....	17
5.7	Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1_11).....	17
5.8	Gatetun (f_GT)	17
5.9	Parkering (f_P)	18

6 GRØNNSTRUKTUR

18

6.1	Blå/ grønn struktur (f_BG).....	18
-----	---------------------------------	----

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

18

7.1	Støysone – Gul og rød sone iht. T-1442 (H_210 og H_220).....	18
-----	--	----

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG DOKUMENTASJONSKRAV

19

8.1	Dokumentasjonskrav til rammetillatelse.....	19
8.2	Dokumentasjonskrav til igangsettingstillatelse	19
8.3	Rekkefølgekrav før bebyggelse tas i bruk.....	19

9 BESTEMMELSESMOMRÅDER

21

9.1	Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1_1 og #1_2)	21
9.2	Gangforbindelser (#2_1-6).....	21
9.3	Felles uteoppholdsareal (#3_1)	21
9.4	Parkeringsanlegg under terreng (#4_1)	21

10 DOKUMENTER SOM GJENNOM HENNVISNING I BESTEMMELSENE

21



1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for et område med kombinert bruk der hovedfokus er bolig med tilhørende uteoppholdsarealer og ny dagligvare. Det åpnes opp for å i begrenset omfang etablere handel, tjenesteyting, bevertning og kontor, når dette er i overensstemmelse med hovedformålet og som betjener lokale behov. Området ligger nær en viktig kollektivakse og det er ønskelig med en høy utnyttelse. Ny bebyggelse skal tilpasses det lokale kulturmiljøet i nord med nedtrapping av høyder og saltak som hovedform.

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)

- Bebyggelse og anlegg (BA1-5)
- Boligbebyggelse (B1-4)
- Renovasjonsanlegg (o_RA1-2)
- Uteoppholdsareal (f_UTE1-3)
- Gårdsplass (f_GPL)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV1-2)
- Fortau (o_FO1-4)
- Parkering (f_P)
- Torg (f_TO)
- Gatetun (f_GT1-2)
- Gang-/sykkelveg (o_GS)
- Gangveg/gangareal/gågate (f_GG)
- Annen veggrunn (o_AVG1-10)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (f_BG)

2.4 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Støy – rød sone iht. T-1442 (H_210)
- Støy – gul sone iht. T-1442 (H_220)

3 FELLESBESTEMMELSER



3.1 Byggegrenser

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2)

Byggegrenser vises på plankart. Der byggegrenser ikke er synlig på plankart sammenfaller disse med formålsgrenser.

Det er tillatt med etablering av mindre forstøtningsmurer, terrengtilpasninger, sykkelparkering, markterrasser for bolig og støyskjermer utenfor viste byggegrenser innenfor formålene B, BA, UTE, GT, GPL. Det er tillatt med forstøtningsmur/ spuntvegg under terreng langs tilgrensende offentlig veinett.

For byggegrenser som skal forholde seg til Rv. 22 Hafslunds gate (planID 3105_26035), gjelder:

- Byggegrense skal være 4,5 meter fra offentlig gang- og sykkelvei.
- Det tillates utkrageringer på inntil 3 meter utover byggegrensen mot RV.22. forutsatt fri høyde på minst 3,5 meter.

For byggegrenser som ikke forholder seg til offentlige samferdselsformål, gjelder følgende:

- utkragede balkonger og forhager på bakkeplan ut over byggegrenser, innenfor egne formålsgrenser tillates, under den forutsetning at minste avstand til andre bygninger og bygningsdeler er minimum 6 meter, og at fri høyde under utkragende bygningsdeler på minimum 2,5 meter er ivarettatt.

3.2 Terrengbehandling

(jf. pbl. § 12-7)

Terrenginngrep som følger av bygningsvolumer på og under bakken, herunder garasjeanlegg, gangareal og andre tiltak som skal sikre universelt utformede uteoppholdsarealer, skal tilpasses eksisterende terreng og infrastruktur. Høye murer eller skjæringer over 1,5 m skal terraseres eller på andre måter integreres i landskapet, for eksempel i form av stedstilpasset byromsmøblement eller beplantning. Tilfylte masser skal bearbeides til funksjonelle og/eller dekorative elementer i landskapet.

3.3 Kulturminner

(jf. pbl. § 12-7, 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 o.l. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservator varsles, jf. Kulturminneloven § 8.

3.4 Adkomst - avkjøringspiler

Plassering av avkjøringspiler i plankart er retningsgivende. Detaljert utforming og plassering av avkjørsel skal vises på utomhusplan som følger søknad om rammetillatelse for gjeldende byggetrinn, og godkjennes av kommunal veimyndighet. Krav til friskt skal overholdes.



3.5 Støy

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Retningslinje T-1442 legges til grunn for reguleringsplanen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

- a) Det tillates at støynivå på fasader overskrider grenseverdier under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:
 - Minimum halvparten av antall oppholdsrom i hver boenhet, inkludert minimum ett soverom, skal ha åpningsvindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- b) Dempet fasade kan tillates som erstatning for stille side for inntil 12% av boenheter i planområdet, dersom det dokumenteres at stille side ikke er oppnåelig. Forutsetninger for bruk av dempet fasade er økning av bokvaliteter: romhøyde på minimum 2.6 meter og innglasset skjermet uteareal, herunder balkong, altan, veranda eller terrasse og tilsvarende, på minimum 5 m² med utsikt mot Dondern.
- c) Alle boenhetene skal ha tilgang til uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442. Støyskjerm tillates for uteoppholdsarealer på bygninger og på terreng.

3.6 Luftkvalitet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Luftkvalitetsvurdering (Sweco datert 7.1.25) er utformet i tråd med Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) og skal legges til grunn for videre prosjektering.

3.7 Vann, avløp og overvannshåndtering

Vann, avløp og overvannsnotat VAO (Sweco datert 04.04.25) er utarbeidet med utgangspunkt i planforslaget.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en VAO- detaljplan som skal godkjennes av kommunal VA-myndighet. Justering av anlegg eller avstandskrav avklares i VAO- detaljplan.

Ved etablering av varige konstruksjoner, vegetasjon (trær) og nedgravd renovasjonsløsning skal det tas hensyn til eksisterende VA-ledningsnett. Samtykke fra kommunens VA-myndighet for tiltak nærmere enn 4 meter fra VA-ledninger skal foreligge ved rammetillatelse.

Overvannsanlegg:

- a) Anlegg for overvannshåndtering tillates innenfor alle formålsflater.
- b) Det tillates maksimalt 4l/s påslipp til kommunal overvannsledning.
- c) Det skal sikres trygge flomveier innenfor planområdet og fra planområdet frem til resipient.

3.8 Grunnforurensning

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)



Alle tiltak skal planlegges slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for vurdering av forurensning og behandling av masser, jf. forurensningsforskriften kap. 2 § 2.4 og 2.5.
- b) Det skal utføres nødvendige grunnundersøkelser i henhold til prøvetakingsplan utarbeidet av SWECO (2019) eller nyere tilsvarende rapporter.
- c) Dersom undersøkelser avdekker forurenset grunn, skal det utarbeides en tiltaksplan i tråd med Forurensningsforskriften §2-6. Tiltaksplan skal være godkjent av kommunens forurensningsmyndighet før terrenginngrepet kan iverksettes.

3.9 Massehåndtering

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3,4 og 12)

Det skal i forbindelse med søknad om igangsettelse foreligge en massehåndteringsplan for de bygge- og anleggstilltak som er omfattet av søknaden. Planen skal redegjøre for midlertidig lagring av jordmasser, tilførte masser, hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvordan spredning av fremmede arter skal unngås.

Det stilles krav til dokumentasjon av tilkjørt jord, i henhold til Miljødirektoratets veileder TA 2261: Jordforurensning i barnehager og lekeplasser (2007).

3.10 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4 og 12)

Løsninger for graving og fundamentering i området skal forholde seg til «Østfoldmeieriet: Geoteknisk notat – Områdestabilitet og foreløpige vurderinger for reguleringsplan», datert 14.02.2025, fra Sweco. Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjekteres 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 og reklame

(jf. pbl. § 11-9, ledd nr. 5 og §20-1)

Ut over KPA gjelder følgende for skilt og reklame:

- a) Til malte og lakkerte skilt skal det brukes farger som harmonerer med fasaden og bebyggelsen.
- b) Lys i reklameskilt skal slukkes kl 23 for å sikre at det ikke blir sjenerende lys mot naboer.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt og reklameplaner for enkelteierdommer.

3.12 Elektriske anlegg

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3 og 4)



Tiltak som berører eksisterende elektriske anlegg, skal avklares med aktuell netteier.

a) Høyspenningsanlegg

Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig. Ved nyetablering av boliger, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over $0,4 \mu\text{T}$ (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året. Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformator-stasjoner.

b) Nettstasjon

Behov for ny nettstasjon avklares i samarbeid med aktuell netteier. Nettstasjon kan etableres som frittstående eller som integrert del av bygg. Ny nettstasjon skal utformes og plasseres i tråd med gjeldende regelverk.

3.13 Plan for anleggsperioden

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3 og 4)

Det skal utarbeides plan for anleggsperioden der det redegjøres for:

- a) Sikring av bygge- og anleggsområdet.
- b) Ivaretagelse av retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging 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.
- c) Implementering av støvforebyggende/støvdempende tiltak. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.
- d) Tiltak for å ivareta myke trafikanter sikkerhet.
- e) Ivaretagelse av trafikksikkerheten i forbindelse med bruk av og ferdsel med anleggsmaskiner og tunge kjøretøy.
- f) Varsling og informasjon til naboer i god tid om spesielt støyende og/eller risikofylte aktiviteter.
- g) Ivaretagelse av midlertidig omlegging av VA-anlegg og annen teknisk infrastruktur.
- h) Massehåndtering

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(jf. Pbl §12-7)

4.1 Dokumentasjonskrav: utomhusplan og takplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en utomhusplan med takplan for disponering av byggetomten i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal vise:

- a) Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- b) Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, belysning, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
- c) Adkomster.
- d) Parkeringsareal for bil og sykkel, og snuplass på egen grunn.
- e) Brannoppstillingsplasser.



- f) Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
 - g) Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
 - h) Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
 - i) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
 - j) Takplan som viser takform, tekniske installasjoner på tak og eventuelle takterrasser.
 - k) Kotehøyder eller terrenglinjer for planlagt terreng
- Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.

4.2 Dokumentasjonskrav: material- og fargevalg

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en farge- og materialpalett. Paletten skal gjøre rede for tiltakets materialitet og fargebruk ved hjelp av bildereferanser, materialhenvisninger og fargekoder. Farge- og materialpalett skal sees i sammenheng med naturlig tilgrensende bebyggelse. Farger på bygg skal være harmoniske og i samspill med områdets karakter. Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.

4.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet i utforming

Bygningenes form og plassering skal bidra til å skape gode og varierte uteoppholdssoner og gangforbindelser, og legge til rette for gode forhold for dagslys og utsyn for boligene.

For å unngå sjenerende gjenskinn skal store, reflekterende flater unngås. For fasader på bakkeplan tiltenkt næring kan lengre glassfelt godtas. Solcellepanel på tak eller integrert i fasade kan godtas. Lange bygningsvolumer skal brytes opp visuelt for hver 15-20 meter, ved bruk av vertikale linjer, material- og/eller fargeveksling, innhukk og åpninger i bygningsvolumene, og variasjoner i gesimshøyder og fasadeuttrykk.

Bygningene innenfor planområdet skal i hovedsak ha saltak med takvinkel mellom 20-45 °, men det tillates stedvis flate tak og takterrasser.

- a) Bebyggelsen innenfor boligformål (B) langs Gamle Isevei skal ha saltak.
- b) Bebyggelsen langs Hafslunds gate, Tors gate og Meieriparken skal i hovedsak ha saltak. Brudd i takformen som forsterker utformingsgrep i fasadene, for eksempel i form av stedvis flate tak med eller uten takterrasse, tillates. Møneretning skal være parallell eller vinkelrett på bygningens hovedretning.

Alle boenheter skal ha privat uterom i form av terrasse, balkong eller takhage med adkomst direkte fra boenheten. Dette inkluderer uterom som er overbygget og/eller innglasset.



4.4 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde for møne er angitt på plankartet med BH k+.

Heis og andre tekniske installasjoner, samt tiltak knyttet til felles uteareal på tak og tilkomst til disse, tillates inntil 4 meter over maksimal byggehøyde. Takoppbygg som stikker over maksimal byggehøyde kan utgjøre inntil 20 % av takflaten.

4.5 Boligstørrelser

- a) Boenheter skal ha varierende størrelse og utforming. Minimum 15% av boligene skal ha bruksareal under 50 m² og minimum 20% over 70 m².
- b) Fordeling av boligstørrelse gjelder samlet innenfor hvert delfelt. Det tillates justeringer mellom delfelt dersom det utbygges flere felt i ett byggetrinn.

4.6 Uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal

Det skal etableres minst 0,5 m² uteoppholdsareal per 1 m² BRA boenhet.

Det skal etableres minimum 200m² lekeareal i hvert felles uteoppholdsareal f_UTE2 og f_UTE3; minimum 150 m² innenfor f_UTE1 og bestemmelsesområde #3.1 og minimum 100 m² innenfor B3.

Hver lekeplass skal utstyres med minimum en sittegruppe, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn, og minimum 3 lekeapparater for variert aktivitet (klatring, balansering, huske, sklie, sandkasse, motorikk, sanselek, m.m.)

Innenfor planområdet skal det etableres minimum ett stort lekeapparat eller anlegg beregnet for større barn, og ett aktivitetsområde for voksne med treningsapparater.

Felles uteoppholdsarealer skal sikre soner for opphold, rekreasjon og lek som ivaretar tilbud til ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Det skal etableres minimum to benker og bord ved hver lekeplass.

Følgende areal kan medregnes som uteoppholdsareal: private og felles takhager/terrasser/ ikke overbygde balkonger, felles oppholdsarealer, gangveger, gatetun og gårdsplass.

Uteareal som er overbygget skal ikke medtas i MUA. Overdekte arealer som inngår som en integrert del av et felles uteområde og bidrar til økt bruk kan tillates.

Kvalitetskrav:

- a. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsareal eller lekeplass hvis ikke arealet har spesiell bruksverdi.
- b. Areal som ikke ligger på terreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner kan etableres. Det skal tilrettelegges for etablering av vegetasjon med stedvise jorddybder på minimum 0,5 meter for busker og minimum 0,8 meter for mindre trær.
- c. Det skal etableres variert vegetasjon og beplantning, både spiselige arter og prydderter, inkludert busker, trær, klatreplanter og stauder, spredt over uteoppholdsarealet i hele planområdet.
- d. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha et støynivå som er lavere enn grenseverdiene for gul sone for støy og luftforurensning.



4.7 Parkering

Parkeringsareal for bil skal i hovedsak etableres i felles parkeringsanlegg under bakken. I parkeringsanlegget er det tillatt med sportsboder, tekniske rom, lager og kommunikasjonsarealer. Parkering i felles garasjeanlegg gjelder parkering tilhørende alle relevante formål i planen.

Det tillates parkering på terreng innenfor areal avsatt til formålet parkering.

Det skal tilrettelegges for parkering i tråd med følgende tabell:

Arealformål	Grunnlag	Bil		Sykkel
		Min	Maks	Min
Bolig	Per 100 m ² BRA	0,5	1,4	3
Forretning, handel, dagligvare	Per 100 m ² BRA		3 pr 100 m ² opp til 500 m ² 2 pr 100 m ² over 500 m ²	3
Kontor	Per 100 m ² BRA		2	3
Restaurant, bevertning, kafe	Per 100 m ² BRA		2,5	2
Tjenesteyting	Per 100 m ² BRA		2,5	2

Følgende gjelder for bilparkering:

- Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming.

Følgende gjelder for sykkelparkering:

- Minimum 50 % av sykkelplassene skal ha overbygg.
- Sykkelplassene skal ha stativ som gjør det mulig å låse sykkelen på en trygg måte.
- Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i bod. Der sykkelparkeringen legges innendørs skal rampe, heis, dører og lignende være dimensjonert også for de store syklene.
- Byggverk for publikum skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet.



- e) Minst 20% av sykkelplassene skal være dimensjonert for spesialsykler.
- f) Det skal etableres anlegg for sykkelvask for personer som har bolig i planområdet.
- g) I boligbygg med flere enn 20 boenheter og kontorbygg med mer enn 2 000 m² BRA skal det være tilgjengelige ladepunkter ved sykkelparkeringsplassene.

4.8 Bebyggelse og anlegg (BA1-5) – generelle bestemmelser

Bebyggelse innenfor BA1-4 skal i hovedsak benyttes til bolig. I etasjer med inngang fra gateplan tillates forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og dagligvare, under den forutsetning at bruk ikke er til sjenanse for boliger. BA5 kan benyttes til forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning i alle etasjer.

Maksimalt 1500m² av det totale bruksarealet innenfor BA-formål kan benyttes til kontor.

Det tillates etablering av parkeringskjeller under bebyggelsen. Etasjeangivelsen for feltene gjelder, der ikke annet er oppgitt, etasjer over bakken, og inkluderer loftsetasje. Loftsetasje kan brukes til boligformål.

Bebyggelsen skal utformes som et sammenhengende volum i hvert delfelt, for å få funksjon som støybuffer for utearealer og øvrig bebyggelse på planområdet.

Innfelte takterrasser i saltak er tillatt.

4.8.1 BA1

Bebyggelsen skal ha en kvartalsutforming med tre hovedvolum som omkranser et felles uteoppholdsareal på lokk, fastsatt i bestemmelsesområde #3.1. Minimum avstand mellom volumene skal være 8 meter, og maks BYA for feltet er 90%. Det skal etableres en trinnfri gangforbindelse som kobler sammen uteoppholdsarealer innenfor bestemmelsesområde #3.1 og f_GT.

Bebyggelsen skal utformes med inntil 6 etasjer. Maks mønehøyde: k+76,5. Nederste plan tillates delvis bygget inn i terreng.

Bebyggelsen skal utformes med publikumsrettet og åpen fasade på gateplan mot f_TO og f_FO1. Fasade mot f_P skal benyttes til hovedinngang for forretningslokale og sone for varelevering. Der fasaden ikke utformes som åpen fasade, skal det etableres beplantning i form av klatreplanter og/eller busker langs fasaden.

Maks høyde for lokk: k+63. Lokale forhøyninger for etablering av vekstlag for grøntareal, fallunderlag for lekeplass og møblering for uteopphold, inkludert amfi, pergola og tilsvarende er tillatt, og skal gjøres rede for i byggesak.



4.8.2 BA2-4

Bebyggelsen skal utformes med inntil 6 etasjer innenfor BA2 (maks mønehøyde: k+ 74,5), og 5 etasjer innenfor BA3 (maks mønehøyde k+ 68,5) og BA4 (maks mønehøyde k+ 66,5). Nederste etasje tillates utformet som sokkel der det er naturlig å tilpasse nybygg til varierte terrengnivåer.

Maks BYA er 60% for BA2, 65% for BA3, og 65% for BA4.

Etasjer med inngang fra gateplan mot Hafslundsgate skal benyttes til kontor, tjenesteyting og forretninger. Innganger til næringslokaler anlegges fra Hafslundsgate.

Den delen av bebyggelse som disponeres til forretning, kontor eller tjenesteyting skal ha publikumsrettet og åpen fasade.

4.8.3 BA5

Bebyggelsen skal utformes med inntil 3 etasjer (maks k+ 63,5). Maks BYA er 55%.

Bebyggelsen skal utformes med en publikumsrettet og åpen fasade på gateplan. Hovedinngang skal fortrinnsvis rettes mot omkringliggende offentlige gater og fortau. Fasade mot vest skal fremheves.

4.9 Boligbebyggelse (B1-4) – generelle bestemmelser

Bebyggelse skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg. Det tillates etablering av parkeringskjeller under bebyggelsen.

Bygningene skal i hovedsak ha saltak, men det tillates stedvis flate tak og takterrasser i indre deler av planområdet, langs tverrpassasjene, jf. 4.3. Det tillates boligtype konsentrert småhusbebyggelse, lavblokk eller blokk.

Etasjeangivelsen for feltene gjelder, der ikke annet er oppgitt, etasjer over bakken, og inkluderer loftsetasje. Loftsetasje kan brukes til boligformål.

4.9.1 B1

Bebyggelsen skal utformes med fire hovedvolum med varierende etasjehøyder fra 4 etasjer i nord (maks k+67,5) til 6 etasjer i sør (maks k+75). Maks BYA er 55%.



4.9.2 B2

Bebyggelsen skal utformes med tre hovedvolum, med nedtrapping fra 5 til 4 etasjer mot nord. Maksimal kotehøyde for bebyggelse kan ikke overstige høyder i plankart..Maks BYA er 55%. Det skal etableres skjermende beplantning mellom renovasjonsareal o_RA2 og bebyggelsen innenfor B2.

4.9.3 B3

Bebyggelsen skal utformes med inntil 3 etasjer (maks k+ 61,5). Maks BYA er 40%.

4.9.4 B4

Bebyggelsen skal utformes med inntil 4 etasjer (maks k+ 70,5). Maks BYA er 80%.

Byggets 1. etasje mot f_P skal utformes som adkomst til felles parkeringsanlegg under terreng. Boligbyggets hovedinngang skal fortrinnsvis anlegges med inngang fra nord mot f_UTE1.

Det skal sikres minimum avstand fra bygg og andre konstruksjoner til renovasjonsanlegg, jf. 4.10.

4.10 Renovasjonsanlegg (o_RA1 og o_RA2)

Det skal etableres nedgravd renovasjonsanlegg innenfor RA1 og RA2. Retningsgivende renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) datert 11.06.2025 skal legges til grunn for utforming. Det skal legges til rette for fremtidsrettede avfallsløsninger, i tråd med kommunal forskrift.

Inngangsparti, balkong/terrasse, lekeplass og lignende oppholdssteder skal etableres minimum 5 meter fra renovasjonsanlegg. Vegg eller andre konstruksjoner skal plasseres minimum 1 meter fra renovasjonsanlegg o_RA1, for å unngå risiko for skade i forbindelse med tømning.

Renovasjonsfraksjoner som kan medføre sjenerende lukt (matavfall) eller støy (glass/metal) skal plasseres lengst mulig bort fra boligfasader. Tiltak skal godkjennes av kommunal renovasjonsmyndighet ved søknad om tillatelse til tiltak.



4.11 Uteoppholdsareal (f_UTE1-3)

f_UTE er uteoppholdsarealer som skal være tilgjengelig og felles for alle boliger innenfor BA1-5 og B1-4. Områdene skal ha en funksjonell utforming med soner for lek og aktivitet, opphold, møblering, vegetasjon, sol og skygge. Det skal tilrettelegges tilbud for alle aldersgrupper. Det skal etableres lekeareal i henhold til pkt. 4.6.

Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse. Det skal benyttes varige og miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold. Dekker skal ha en myk fremtoning med belegningsstein, heller, armert gress, vegetasjon eller tilsvarende. Det skal etableres soner med stedvis større jorddybde for etablering av busker og trær.

Avgrensning mellom ulike aktiviteter skal fortrinnsvis skje ved bruk av vegetasjon og endringer i dekke. Overgangssoner mellom privat uteopphold på terrasser og mer halvprivate/ offentlige arealer skal ha en utforming som synliggjør skille mellom sonene og gir rom for tilbaketrekking.

Det er tillatt med anlegg for overvannshåndtering forutsatt at det har en utforming som ivaretar uteoppholdsarealets funksjon. Ved bruk av åpen overvannshåndtering skal dette integreres som åpent vannspeil, regnbed og tilsvarende som en naturlig del av arealets utforming.

Eksisterende store trær i UTE1 skal bevares i den grad det er mulig med hensyn til etablering og videreføring av planlagt bebyggelse, samferdsel og infrastruktur. Ved eventuell fjerning av trær skal det plantes samme antall nye trær, og det skal gjøres avbøtende tiltak for å best mulig ivareta eksisterende og fremtidig biologisk mangfold. Det skal legges til rette for minimum 2 stk større trær i deler av hvert av formålene f_UTE1 og f_UTE3 der dette ikke kommer i konflikt med underliggende parkeringsanlegg, boliger, planlagt bruk, fordrøyningsanlegg eller sikt.

4.12 Gårdsplass (f_GPL)

Gårdsplass er felles for alle boligene innenfor BA 1-5 og B1-4.

Gårdsplassen skal ha tilstrekkelig bredde og utformes med kjørbart dekke for å gi tilkomst for drifts- service- og beredskapskjøretøy. Arealet skal ha en utforming som vektlegger hensynet til myke trafikanter, og privat bilkjøring er i hovedsak ikke tillatt.

Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse. Det skal benyttes varige og miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

Det tillates etablering av soner for lek, aktivitet, sykkelparkering og vegetasjon. Det skal etableres sitteplasser. De enkelte sonene skal ha dekketyper som



underbygger arealets funksjon som fellesareal. Dekker skal ha en myk fremtoning med belegningsstein, heller, armert gress, vegetasjon eller tilsvarende. Det skal etableres soner med stedvis større jorddybde for etablering av busker og trær. Det skal legges til rette for store trær i deler av f_GPL der dette ikke kommer i konflikt med underliggende parkeringsanlegg, boliger, planlagt bruk eller sikt.

Det tillates støyskjerm mot Rv. 22 Hafslunds gate forutsatt at sikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende ivaretas.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(jf. pbl. § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Aktuell veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning og annen installasjon som naturlig tilhører veianlegget.
- c) Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.
- d) Det skal utarbeides en teknisk veiplan for offentlige anlegg som skal godkjennes av aktuelle veimyndigheter i forbindelse med søknad om igangsettelse.

5.2 Kjørevei (o_KV1 og o_KV2)

- a) Kjørevei o_KV1 og o_KV2 gir adkomst til planområdet og eiendom gnr/bnr 1048/620. Veien utformes med bredde som fastsatt på plankart, og for øvrig i tråd med kommunens veinorm. Vendehammer dimensjonert for lastebil skal opparbeides.

5.3 Fortau (o_FO1-4)

- a. Fortau er offentlige arealer og skal opparbeides med linjeføring og bredde som vist på plankart.
- b. o_FO1 skal utformes som avkjørsel med nedsenket kantstein i overgang mot P og o_GT1.
- c. o_FO2 og 3 skal bygges med nedsenket kantstein i overgang mot f_GPL og f_GT2 for å sikre adkomst for kjøretøy.
- d. o_FO4 skal videreføres med dagens utforming og funksjon.



- e. Avkjørsel vist med avkjøringspil utformes med nedsenket kantstein.

5.4 Torg (f_TO)

Torget skal ha tilstrekkelig bredde og utformes med kjørbart dekke for å gi tilkomst for nødvendig drifts- og beredskapskjøretøy. Arealet skal ha en utforming som ivaretar nødvendig kjøring, men som vektlegger hensynet til myke trafikanter og stedets funksjon som møteplass.

Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse. Det skal benyttes varige og miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

Det skal etableres soner for opphold, møblering, sykkelparkering og vegetasjon. De enkelte sonene skal ha dekketyper som underbygger arealets funksjon. Slike dekker skal ha en myk fremtoning med belegningsstein, heller, armert gress, vegetasjon eller tilsvarende. Asfalt tillates ikke. Det skal etableres soner med stedvis større jorddybde for etablering av busker og mindre trær.

Torget skal ha en attraktiv belysning og utforming som inviterer til opphold. Møblering skal ha en god funksjonell og estetisk utforming.

5.5 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Gang- og sykkelvei er offentlige arealer. Veien skal ha en linjeføring og bredde som vist på plankart. Det tillates kjøring til og fra eiendom gnr/bnr 1048/620.

Gang og sykkelvei skal utføres med fast dekke i henhold til veinormen.

5.6 Gangvei/gangareal/gågate (f_GG)

Gangvei skal være universelt utformet.

5.7 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-10)

- 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.
- c) Avkjørsler og gangpassasjer o.l. kan krysse formålet.

5.8 Gatetun (f_GT1 og 2)

Gatetunene skal ha tilstrekkelig bredde og utformes med kjørbart dekke for å gi tilkomst for renovasjonskjøretøy, varelevering og drifts- og beredskapskjøretøy. Arealet skal ha en utforming som vektlegger hensynet til myke trafikanter, og privat bilkjøring er i hovedsak ikke tillatt.



Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse. Det skal benyttes varige og miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

Det tillates etablering av soner for lek, aktivitet, opphold, møblering, sykkelparkering og vegetasjon. De enkelte sonene skal ha en dekketype som underbygger arealets funksjon som fellesareal. Dekker skal ha en myk fremtoning med belegningsstein, heller, armert gress, vegetasjon eller tilsvarende. Asfalt tillates ikke. Det skal etableres soner med stedvis større jorddybde for etablering av busker og mindre trær.

Gatetun inngår som del av felles uteareal for alle boligene innenfor BA 1-5 og B1-4.

Det tillates støyskjerm mot Rv. 22 Hafslunds gate forutsatt at viktige siktlinjer og fremkommelighet for gående og syklende ivaretas.

5.9 Parkering (f_P)

Parkeringsplass har biloppstilling på terreng til dagligvare, forretning, handel, tjenesteyting m.m. er adkomst til felles parkeringsanlegg under terreng.

Arealet skal ivareta kjøremønster og oppstillingsplass for varelevering. Overgang mellom f_GT1 og f_P skal utføres med visuell avgrensning mellom de to formålene, samtidig som det ivaretar behov for kjøring til og fra parkeringsplass for større kjøretøy.

Arealet skal ha fast kjørbart dekke.

6 GRØNNSTRUKTUR

(jf. pbl. § 12-7)

6.1 Blå/ grønn struktur (f_BG)

Området skal beplantes og skal sikre areal til fordrøyning og overvannshåndtering. Det skal legges til rette for større trær med artsforankring i nærområdet.

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(jf. pbl. § 12-6, første ledd; §12-7 andre ledd)

7.1 Støysone – Gul og rød sone iht. T-1442 (H_210 og H_220)

Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet.

Det tillates at støynivå på fasader overskrider grenseverdier under forutsetning av avbøtende tiltak, jf. bestemmelser om Støy (punkt 3.5). Dempet fasade og



innglasset uteareal kan tillates som erstatning for stille side i tråd med bestemmelser om Støy (punkt 3.5).

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG DOKUMENTASJONSKRAV

(jf. pbl. § 12-7)

8.1 Dokumentasjonskrav til rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjonskrav være oppfylt og vedlegges søknad om tiltak.

- Materialpalett som redegjør for farge- og materialvalg på tiltakets flater og detaljer, jf. 4.2.
- Redegjørelse for skilt, jf. 3.11.
- Støyfaglig utredning for overordnede rammer, jf. 3.6.
- Vurdering av grunnforurensning og behandling av masser, jf. 3.9 og 3.10.
- Geoteknisk vurdering, jf. 3.11.
- Utomhusplan med takplan, jf. 4.1.
- VAO-rammeplan, jf. 3.8.
- Valgt renovasjonsløsning, jf. 4.10
- Miljøoppfølgingsplan, jf. 3.14
- Dokumentasjon for MUA- krav og oversikt over leilighetsfordeling, jf. 4.5 og 4.6.

Dokumentasjonskravet forholder seg til det omfang som er naturlig tilhørende for å realisere omsøkt tiltak.

8.2 Dokumentasjonskrav til igangsettestillatelse

Ved søknad om igangsettestillatelse skal følgende dokumentasjonskrav være oppfylt og vedlegges søknad om tiltak.

- Støyfaglig utredning med detaljer for utførelse, jf. 3.6.
- Godkjent teknisk veiplan for etablerte og nye tiltak, jf. 5.1.
- Plan for anleggsperioden, jf. 3.14.
- VAO-detaljplan
- Godkjenning av tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn.

Dokumentasjonskravet forholder seg til det omfang som er naturlig tilhørende for å realisere omsøkt tiltak.

8.3 Rekkefølgekrav før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak iht. pbl. § 20-1 skal følgende være ferdigstilt.

- Tiltak i tabell, pkt 8.4.
- Anlegg for håndtering av overvann
- Tiltak i henhold til tiltaksplan for forurensning i grunn
- Nødvendige støyskjermingstiltak for å ivareta støykrav for omsøkte boliger



- Bil- og sykkelparkering for omsøkte boliger
- Nødvendig tilkomst for beredskapskjøretøy

Tiltak utenfor planområdet:

- Tilstrekkelig kapasitet på pumpestasjon KP405 Skogveien må sikres.
- Tilstrekkelig kapasitet på spillvannsledning fra kum 43141 i krysset mellom Rolighetsveien/Skogveien frem til pumpestasjon KP405 i Skogveien, via Lyngveien og Rynningsvei må sikres.
- Tilstrekkelig kapasitet på overvannsledning fra kum 322 i Gamle Iseveien til kum 655 i Skogveien må sikres.
- Samferdselstiltak i Rv.22 på den strekningen som grenser til planområdet, og videre mot Hafslund skole, må være gjennomført.
- Trygge flomveier fra planområdet til resipient må sikres i henhold til VAO-notat.
- Turveier, benker, avfallsdunker og belysning i Borgenparken skal være sikret opparbeidet i henhold til «Notat – tiltak i Borgenparken» datert 26.03.2025.

Ved gjennomføring i byggetrinn gjelder krav i forhold til det omsøkte tiltak.

Oversiktstabell for rekkefølgekrav

Tabellen under gir oversikt over hvilke offentlige og felles områder som må ferdigstilles før det gis brukstillatelse for nye bygninger i boligområdene.

Gangforbindelser og felles uteopphold som ligger som bestemmelsesområder skal ferdigstilles samtidig med utbyggingen av det underliggende felt.

Felt	Vei	Fortau/GG-vei	Annet
BA1	o_KV1	o_FO1, o_FO4	f_TO, f_P, f_GT1, f_UTE1, o_RA1
BA2	o_KV1, o_KV2	o_FO1-2, o_FO4	f_GT1, f_GPL, f_UTE2, o_RA1, #2_1
BA3	o_KV1, o_KV2	o_FO1-2, o_FO4	f_GPL, f_GT2, f_UTE3, o_RA2, #2_2, #2_5
BA4	o_KV1, o_KV2	o_FO1-3, o_FO4 f_GG	o_GS, f_GT2, o_RA2, #2_3
BA5	o_KV1, o_KV2	o_FO1-3, f_GG, o_FO4	o_GS, f_BG
B1	o_KV1, o_KV2	o_FO2, o_FO4	f_GT1, f_GPL, f_UTE2, o_RA1, #2_1, #2_4
B2	o_KV1, o_KV2	o_FO2, o_FO4	f_GT1, f_UTE3, o_RA2, #2_2, #2_5
B3	o_KV1, o_KV2	o_FO2-3, f_GG, o_FO4	o_GS, f_GT2, o_RA2, #2_3
B4	o_KV1	o_FO1, o_FO4	f_GT1, f_UTE1, o_RA1, #2_6



9 BESTEMMELSESOMRÅDER

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 2)

9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1_1 og #1_2)

- a) Innenfor bestemmelsesområder #1_1 og #1_2 tillates ikke tiltak som kan være til hinder for funksjon som midlertidig bygge- og anleggsområde ved gjennomføring av Rv. 22 Hafslund–Dondern , planID: 3003 26035.
- b) I bestemmelsesområde #1_1 og #1_2 skal det ikke etableres brakkerigg. Bruken av området skal begrenses til tidsrom for gjennomføring av tilliggende veganlegg. Området skal tilbakeføres og fristilles når tilliggende veganlegg er ferdigstilt
- c) Bestemmelsesområde #1_2 skal i minst mulig grad benyttes til anleggsområde.

9.2 Gangforbindelser (#2_1-6)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres universelt utformede gangforbindelser med fast dekke.

#2_1 kobler f_GT1 og f_GPL
#2_2 kobler f_GPL og f_GT2
#2_3 kobler f_GT2 og f_GG
#2_4 kobler f_GT1 og f_GPL
#2_5 kobler bestemmelsessone #2_2 til o_FO2
#2_6 kobler o_FO1 til f_GT1

9.3 Felles uteoppholdsareal (#3_1)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres felles uteoppholdsarealer for bolig på lokk, inkludert lekeareal. Utforming skal utføres i tråd med bestemmelser i pkt 4.6 og 4.11.

9.4 Parkeringsanlegg under terreng (#4_1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablering av parkeringshus-/anlegg i flere nivå under terreng.

10 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA- og overvannsnotat, datert 04.04.2025 er veiledende for etablering av overvannsanlegg.
- Renovasjonsteknisk plan datert 11.06.2025 er retningsgivende for renovasjonsanlegg.
- Luftkvalitetsvurdering datert 07.01.2025 er retningsgivende for prosjektering av boliger, kontor- og næringslokaler og uteoppholdsarealer.
- Støyutredning datert 11.06.2025 er retningsgivende for prosjektering av boliger, kontor- og næringslokaler og uteoppholdsarealer.
- Områdestabilitet – geoteknisk notat datert 14.02.2025 er retningsgivende for prosjektering av bebyggelse og terrenginngrep på planområdet.