



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 256



3D illustrasjon, boligalternativet

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 12.12.2024

Datert: 14.05.2024

Revidert: 04.11.2024

Revisjon til kunngjøring 28.01.2025

Planen er utarbeidet av LPO arkitekter AS





1	FORMÅLSPARAGRAF	4
2	REGULERINGSFORMÅL	4
2.1	Bebyggelse og anlegg.....	4
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
2.3	Hensynsoner (Jf. Pbl §12-6).....	4
2.4	Bestemmelsesområder (Jf. Pbl §12-7)	4
3	FELLESBESTEMMELSER.....	4
3.1	Kulturminner.....	4
3.2	Luftkvalitet.....	5
3.3	Vann og avløp (VA).....	5
3.4	Overvannshåndtering	5
3.5	Forurensning i grunnen	6
4	BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
4.1	Fellesbestemmelser	6
4.1.1	Utforming og plassering av bebyggelse.....	6
4.1.2	Kantsoner.....	7
4.1.3	Utforming av tak	8
4.1.4	Renovasjon	8
4.1.5	Avkjørsel	8
4.1.6	Parkering.....	9
4.1.7	Uteoppholdsareal og bokvalitet	9
4.1.8	Støy	10
4.1.9	Kriminalitetsforebyggende tiltak.....	11
4.2	Sentrumsformål (SF) – Vertikalnivå 2.....	11
4.2.1	Felt SF1	11
4.2.2	Felt SF2	12
4.2.3	Felt SF3 – bebyggelse som inngår i planen.....	13
4.2.4	Felt SF4	13
4.2.5	F_UTE.....	13
4.3	Sentrumsformål (SF) – Vertikalnivå 1	14
5	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	14
5.1	Fellesbestemmelser	14
5.2	Kjørevei (KV).....	14
5.2.1	o_KV	14
5.2.2	f_KV1	15
5.2.3	f_KV2	15
5.3	Fortau (FO)	15
5.4	Gatetun (f_GT)	15
5.5	Torg (f_TO)	15
6	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER.....	16
6.1	Støy	16



6.2	Frisiktsone.....	16
7	BESTEMMELSEOMRÅDER.....	16
7.1	Bestemmelsesområde #1 Portrom	16
7.2	Bestemmelsesområde #2 Renovasjon	16
8	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	17
8.1	Rammetillatelse.....	17
8.2	Igangsettingstillatelse	17
8.3	Før midlertidig brukstillatelse	18
9	DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE	18





1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny attraktiv bebyggelse med ulik bruk, med hovedvekt på kontor, forretning og bolig. Planen skal forsterke eksisterende kvaliteter og tilføre nye, i et attraktivt område i sentrumskjernen i Sarpsborg.

Planen skal sikre et helhetlig kvartal med et tilhørende allment tilgjengelig gårdsrom, tilrettelagt for gjennomgang, uteoppholdsarealer og grønnstruktur. Korsgata 3 fra 1848 videreføres i planen og restaureres. Bebyggelsen skal gis en relevant funksjon med utadrettet virksomhet som åpner for aktivitet på bakkeplan.

2 REGULERINGSFORMÅL

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

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

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5. Nr. 1)

- Sentrumsformål (SF)
- Uteoppholdsareal (UTE)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5. Nr. 2)

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Gatetun (GT)
- Torg (TO)

2.3 Hensynsoner (Jf. Pbl §12-6)

- Støysone (H210 og H220)
- Frisikt (H140_2)

2.4 Bestemmelsesområder (Jf. Pbl §12-7)

- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#1, #2)

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Kulturminner

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 Luftkvalitet

Det skal utarbeides en luftfaglig rapport i tråd med T-1520 før rammetillatelse 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.

Luftkvalitet i bygge- og anleggsperioden

Krav til luftkvalitet skal tilfredsstilles i anleggsperioden jf. T-1520, og avbøtende tiltak må gjøres dersom det ikke er mulig å overholde grenseverdiene.

3.3 Vann og avløp (VA)

Ved tiltak nærmere enn 4 meter fra eksisterende kommunale VA-ledninger, må disse sikres/flyttes.

3.4 Overvannshåndtering

VAO-rammeplan for kvartal 256 (datert 01.11.2023) skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.

Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse. Overflatevann skal i størst mulig grad håndteres lokalt på eiendommen, maksimum påslipp til offentlig nett er 7.5 l/s. Eksisterende dreneringslinjer, eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer, og tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag:

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for eiendommen. Valgte løsninger skal begrunnes.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik, og tilpasninger ved flere byggetrinn, være utredet og dokumentert.





3.5 Forurensning i grunnen

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak som omfatter terrenginngrep skal det ligge ved dokumentasjon som viser at grunnen er undersøkt med tanke på forurensning, jf. forurensningsforskriften § 2.4 annet ledd. Undersøkelsene skal utføres av foretak med særlig faglig kompetanse.

Dersom prøvene ikke viser forurensning, må prøveresultater med vurdering oversendes kommunen til orientering. Dersom prøvene viser forurensning, må det utarbeides en tiltaksplan. Tiltaksplanen må leveres til godkjenning hos kommunen i god tid. Godkjenning må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Prøvetaking og tiltaksplan utføres som gitt i forurensningsforskriften med veiledere (Ta-2553, M-820 og M-811).

For opparbeiding av lekeplasser skal grunnen undersøkes for forurensning på forhånd. Ved tilførsel av ny jord eller gjenbruk av jord innenfor tiltaksområdet til opparbeiding av lekeplasser skal kvalitetskriteriene i TA-2261 og TA-2553 følges. Dersom prøvene overskrider normverdiene i forurensningsforskriften kap. 2, vedlegg 1, skal saken behandles etter samme forskrift.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-5. Nr. 1)

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Utforming og plassering av bebyggelse

- a) Bebyggelse skal plasseres innenfor formålsgrenser, byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist er byggegrensen lik formålsgrensen.
- b) Bebyggelse skal plasseres i byggegrenser mot omkringliggende fortau, gatetun og kjørevei. Det tillates mindre tilpasninger av grenser der det er nødvendig for å oppnå en god plassering av fasadeliv sett i sammenheng med utforming av fortau.
- c) Ny bebyggelse skal ha materialbruk med høy kvalitet.
- d) Ny bebyggelse innenfor planområdet skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging, materialbruk og/eller fargesetting slik at det leses som et bykvartal sammensatt av flere bygg. Nybygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø med materialvalg, fargevalg og volum. Det skal tas hensyn til eksisterende landskap. Tilpasningsanalysen skal være veiledende for valg av materialer, fargesetting og utforming ved utbygging innenfor planområdet.
- e) Det skal være variasjon i byggehøyder. Angitte maksimale kotehøyder kan tillates fraveket sidevegs inntil 0,5 meter. Ved regulering til næring eller handel i





2. etasje eller oppover, kan høyden økes for å tilfredsstille de høydenormer per etasje disse funksjoner har, men ikke med det formål å øke antall etasjer.

Det tillates ikke bebyggelse med ytre gesimshøyde høyere enn 15 meter. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå langs den enkelte fasadeinndeling (maks 20 meter). For hjørnebebyggelse som grenser mot f_GT skal høyder måles langs fasadeinndelingen som grenser til gatetunet.

- f) Vindusutforming eller andre arkitektoniske virkemidler skal bidra til et vertikalt uttrykk. Proporsjoner på vindusformater over første etasjer skal kunne leses i sammenheng med tradisjonelle vindusproporsjoner i Sarpsborg sentrum med vertikalt preg. Se tilpasningsanalyse for utdypning.
- g) Lange bygningsvolumer over 20 meter skal brytes opp med tydelige sprang i fasaden (minimum 1 meter inntrekning med minimum 1,5 meter bredde). Det gis unntak fra lange bygningsvolumer over 20 meter for fasade som grenser til Dronningens gate (bussterminalen), men det skal være minst en vertikal brytning på total fasadelengde.
- h) Balkonger mot gårdsrom tillates kraget ut over angitte grenser med inntil 2 meter. Minimum fri høyde skal være 3,5 meter. Balkonger mot gate tillates fra og med andre etasje kraget ut over angitte grenser med inntil 1 meter fra veggiv. Utkragede balkonger skal ikke understøttes.
- i) 80% av gatefasadens lengde i kvartalets 1. etasje mot Sandesundsveien og f_GT skal utformes som åpne, gjennom utstrakt bruk av glass som gir innsyn til virksomhetene på innsiden.
- j) Nye virksomheter eller butikker med ett inngangsparti skal ha inngang fra gate. Kravet gjelder ikke for Korsgata 3. Boliger skal i størst mulig grad ha inngangspartier fra indre gårdsrom for å sikre et levende og trygt gårdsrom.
- k) Det tillates ikke bolig på bakkeplan.
- l) Tette eller ensartede sokler som overskrider 1 meter høyde tillates ikke.

4.1.2 Kantsoner

Bebyggelsens fasader i første etasje skal utformes i sammenheng med tilhørende kantsone.

Der det er åpninger i fasaden i bebyggelsens første etasje, skal kantsonen benyttes til beplantning, opphold, adkomst eller tilpasset aktivitet. Ved inntrukken fasade i førsteetasje skal det etableres grønn beplantning mot gateløp der det ikke er i konflikt med inngangsparti, fasadeutforming, tilgjengelighet eller ferdsel.





4.1.3 Utforming av tak

- a) Takoppbygg skal gjennom utforming/materialbruk gis et dempet uttrykk for å redusere virkning av høyde. Arealene skal ikke overstige 10% av den totale takflaten innenfor hvert felt. Unntak tillates for takopplett på SF2.
- b) I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til takterrasse og tekniske installasjoner gjennom trapp/heis. Konstruksjonen skal ikke være høyere enn 4 meter over takflate og skal plasseres innenfor bebyggelsens indre gesims. Konstruksjoner, tekniske installasjoner og takoppbygg skal trekkes tilbake fra alle fasader mot offentlige by- og strøkgater. Det kan tillates konstruksjoner i liv med indre gesims mot gatetun dersom det etableres tiltak, for eksempel material-/fargebrudd, som demper den totale høydeeffekten.
- c) Påbygg for heis- og trapperom skal plasseres slik at veggene i påbygget kan brukes som skjermingselement og funksjonell soneinndeling av uteoppholdsarealet på tak.
- d) Det tillates energiproduserende tiltak på tak.
- e) Ved takterrasse eller lignende skal rekkverk være minimum 1,10 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader. Ved inntrukken etasje kan rekkverk plasseres i fasadelivet/byggegrense. Maksimal høyde på lette konstruksjoner som rekkverk på tak er 1,3 meter over maksimal gesims.
- f) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes takplan som viser takflater og uteoppholdsarealene for boligbebyggelse. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i oppholdsarealer med faste utemøbler, lekeapparater, plantekasser, belysning, energiproduserende tiltak og håndtering av overvann og snø.

4.1.4 Renovasjon

- a) Ved søknad om rammetillatelse for bolig skal det vedlegges en renovasjonsteknisk plan som viser hvordan oppsamling og innsamling av avfall skal løses i kvartalet og for det enkelte tiltaket, godkjent av kommunal renovasjonsmyndighet.
- b) Ved mer enn 15 leiligheter innenfor planområdet skal det etableres nedgravd renovasjonsanlegg innenfor f_GT i tråd med renovasjonsteknisk plan, datert 04.11.2024 og godkjent av kommunal renovasjonsmyndighet.
- c) Atkomst og eventuell snuplass/vendehammer skal være utformet og dimensjonert slik at renovasjonsbil kan manøvrere og ha tilgang til hentested. Frisikt skal ivaretas.

4.1.5 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Endelig plassering av avkjørsel skal godkjennes av veimyndigheten i byggesaken.





4.1.6 Parkering

- a) Parkering for bil skal etableres i parkeringskjeller og inntil 6 plasser (inkl 1 HC) tillates plassert innenfor f_GT. Det tillates parkeringskjeller under felt f_GT, f_UTE, SF1 og SF4.
- b) Det tillates etablert maksimalt 60 parkeringsplasser for bil i parkeringskjeller.
- c) Parkering for sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

Bolig	Minimum 1 per boenhet<50 kvm Minimum 2 per boenhet>50 kvm
Forretning	Minimum 1 per 100 kvm BRA
Kontor	Minimum 5 per 100 kvm BRA
Tjenesteyting	Minimum 3 per 100 kvm BRA

- d) Minimum 10%, og ikke mindre enn 1 plass, av parkeringsplassene for bil i parkeringskjeller skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- e) Parkeringsplasser knyttet til bolig i felles parkeringsanlegg skal ha fremlagt strøm for lading. P-plasser på f_GT skal ha fremlagt strøm for lading. Standarden skal være i samsvar med kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- f) Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i felles bod. Minimum 25% av sykkelplassene skal ha overbygg og kan oppføres utenfor angitte byggegrenser. På fortau skal minimum 2 meter fri passasje ivaretas. Det skal tilrettelegges for lademulighet for el-sykler.
- g) Sykkelparkering for ansatte i tilknytning til forretning, kontor og tjenesteyting skal anlegges i kjeller. Øvrige sykkelparkeringsplasser tilknyttet til disse formålene skal anlegges på bakkeplan. Det skal etableres minimum 15 sykkelparkeringsplasser på terreng innenfor f_TO/f_UTE og 10 innenfor f_GT.

4.1.7 Uteoppholdsareal og bokvalitet

- a) Ensidige leiligheter skal ikke vende mot nord.
- b) For å sikre variasjon i boligstørrelser skal minimum 10% av boenhetene ha bruksareal på 50 m² eller mindre, og minimum 10% av boenhetene skal ha bruksareal på 80 m² eller mer.
- c) Det skal avsettes minimum 10 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet.

Ved mer enn 10 boenheter skal minimum 30% av MUA ligge på bakken og være sammenhengende i størst mulig grad. For SF2 tillates unntak fra kravet om minimumsareal på bakkeplan.

Minimum 80% av boenhetene skal ha en balkong på minst 5 m².





Det skal avsettes minimum 100 m² lekeareal pr. 50 boenheter.

Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved søknad om rammetillatelse.

Areal som kan regnes som uteoppholdsareal er gangveier/kjørbare gangveier, felles oppholdsplasser, ikke overdekte balkonger/terrasser og lekearealer.

- d) Arealene som inngår i MUA skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning, samt være slakere enn 1:3. Vegetasjon skal benyttes aktivt med tanke på solskjerming, luftforurensning og støyskjerming.
- e) Uteoppholdsarealer skal ha høy visuell kvalitet og tilrettelegges for lek og opphold for alle aldersgrupper. Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet.
- f) Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebtes løsninger langsetter fasadene.
- g) Tilrettelegging av næring og bruk av uteoppholdsareal som kan være til sjenanse for boligbebyggelsen, må sikres slik at det oppnås akseptable støyforhold for boligene i henhold til forskrift. Dette gjelder også luftforurensning.

4.1.8 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2 skal gjelde for boligbebyggelse og uteoppholdsareal, med følgende unntak:

Alle boenheter skal ha minimum 50% av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, med vindu som åpner mot fasade mot stille side, der støynivå ikke overskrider grenseverdien $L_{den} = 55$ dB. Dette gjelder også for leiligheter med dempet fasade.

For inntil 13 % av boenhetene innenfor planområdet i sin helhet kan det tillates dempet fasade dersom det dokumenteres at stille side ikke er oppnåelig. Dette sikres med skjermingstiltak på balkong og støydempede spesialvinduer ved behov. Ved valg av avbøtende tiltak mot støy skal god estetisk utforming og tilpasning til den arkitektoniske helheten på bygget vektas tungt. Innglassede balkonger mot Sandesundsveien tillates ikke. Dempet fasade tillates ikke for ettromsleiligheter.





Fordeling av % leiligheter der det tillates dempet fasade:

Delfelt	SF1	SF2	SF4
Andel boenheter som tillates med dempet fasade	7%	20%	16%

Det tillates ikke ensidige boenheter mot rød støysone Lden > 65 dB. Dersom soverom legges i rød støysone, må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.

Ved etablering av støyende næringsvirksomhet som treningssenter, cafe/restaurant mv, skal det sikres at det oppnås akseptable støyforhold for boligene i kvartalet. Iht TEK 17 og forurensingsforskriften.

Støy i bygge- og anleggsperioden

Tabell 4, *Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder* i Retningslinje T-1442/2021 skal være førende for hele bygge- og anleggsperioden.

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen.

Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

4.1.9 Kriminalitetsforebyggende tiltak

Passasjer og gårdsrom skal være oversiktlige og belyst.

Bebyggelsen skal ha vinduer ut mot gårdsrom.

4.2 Sentrumsformål (SF) – Vertikalnivå 2

4.2.1 Felt SF1

- Innenfor feltet tillates formålene boligbebyggelse, forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor, næring og bevertning/servering.
- Maksimal tillatt %BYA for feltene er satt til 88%.
- Ved ny bebyggelse skal etasjer over ytre gesimshøyde trekkes inn minimum 4 meter fra Sandesundsveien og 2,5 meter fra f_GT.





- d) Innenfor feltet skal det etableres minimum 0,5 meter inntrekning av fasade på 1. plan mot Sandesundsveien. Frihøyde ved inntrekning skal være minimum 3,5 meter.
- e) Passasjen mellom SF1 og SF2 skal være åpen for allmenn ferdsel og utformes med beplantning, belysning og stedstilpasset materialitet i kantsoner.

4.2.2 Felt SF2

- a) Innenfor feltet tillates formålene boligbebyggelse, forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor, næring og bevertning/servering.
- b) Maksimal tillatt %BYA for feltet er satt til 80%.
- c) Etasjer over ytre gesims skal ha en takvinkel mot Korsgata og Sandesundsveien på 70-75 grader. Del av bebyggelse nærmest SF3 skal ha en takvinkel på 70-75 grader mot Korsgata og inn mot gårdsrom. Skrå takflate skal gå over to etasjer ut mot Sandesundsveien og langs halve byggets lengde mot Korsgata, og over tre etasjer på resterende lengde av bygget ut mot Korsgata, iht. illustrasjoner i tilpasningsanalysen.

Det tillates arker, takopplett o.l. i vinklet takflate med en utstrekning på inntil 35 % av fasadelengden per etasje, men det tillates ikke som én sammenhengende ark/takopplett. Arker/takopplett tillates over to etasjer og skal plasseres med en avstand til hjørnet mot Sandesundveien/Korsgata på minimum 2 meter.

Det skal være et sammenhengende materialskifte rundt byggets totale omkrets som sammenfaller med gesims der skrå takflate går over tre etasjer, og som markerer et opplevd skille mellom vegg og tak på fasaden for resten av bygget. Se prinsipper og illustrasjoner i vedlagt tilpasningsanalyse.

Takutstikk, ikke medregnet takrenne, tillates kraget ut inntil 50 centimeter utover bygge- og formålsgrenser.

- d) MUA for SF2 tillates løst på tak i sin helhet.
- e) Takterrassen skal være felles og utformes med inndeling og møblering av ulike oppholdssoner og fremstå med variert innslag av vegetasjon. Utearealene skal ha høy visuell- og bruksmessig kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Uteoppholdsarealet skal opparbeides med lekeapparater og møblering tilpasset alle aldersgrupper, beplantning, plen og belysning.
- f) Det kan etableres en frittstående heissjakt i tilknytning til bebyggelsen for å sikre rømning og tilkomst til takflate innenfor feltet. Heissjakten skal ikke være høyere enn 4 meter over angitte kotehøyder og skal plasseres mot gårdsrom på en måte som hensyntar dagslysforholdene for boenhetene.





4.2.3 Felt SF3 – bebyggelse som inngår i planen

- a) Innenfor feltet tillates formålene forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning/servering.
- b) Eksisterende bebyggelse skal videreføres og restaureres. Riving tillates ikke.
- c) Alle søknadspliktige tiltak som berører bebyggelsen, skal oversendes til regional kulturminneforvaltning for en uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.
- d) Bygningenes eksteriør, bærekonstruksjoner og hovedstruktur skal videreføres uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.
- e) Mindre endringer av fasader, bærekonstruksjoner eller hovedstruktur kan tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av bygningenes kulturminnefaglige og estetiske verdier.
- f) Dersom bebyggelsen går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, skal det oppføres bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, materialbruk og fasadeuttrykk.

4.2.4 Felt SF4

- a) Innenfor feltet tillates formålene boligbebyggelse, forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor, næring og bevertning/servering.
- b) Det tillates bolig fom 6. etasje fra Dronningensgate/Korsgata og fom 5. etasje fra f_GT.
- c) Maksimal tillatt %BYA for feltet er satt til 97%.
- d) Bebyggelsen innenfor feltet skal ha flate tak. Det kan etableres bebyggelse med maksimal gesimshøyde opp til 28,5 meter innenfor felt SF4 ihht. kotehøyder i plankartet.
- e) Ved ny bebyggelse skal etasjer over ytre gesimshøyde trekkes inn minimum 2,5 meter fra f_GT. Bebyggelse innenfor felt SF4 som vender mot Dronningensgate tillates med inntrekning på minimum 1 meter fra over ytre gesims.

4.2.5 F_UTE

f_UTE er felles for felt SF1, SF3 og SF4.

Uteoppholdsarealet skal opparbeides allment tilgjengelig og være universelt utformet. Tilpasninger mot bebyggelse i form av ramper, amfi og lignende tillates. Det skal avsettes minimum 100 m² lekeareal.



Uteoppholdsarealet skal ha høy visuell- og brukskvalitet. Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for lek og opphold for alle aldersgrupper, og opparbeides med lekeapparater, møblering, beplantning, plen og belysning. Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet. Asfalterte arealer tillates ikke.

Minst 20 % av uteoppholdsareal skal ha vekstjord med minst 100 centimeter tykkelse for beplantning av trær og busker. Kombinasjon av høy og lav vegetasjon (flersjiktet vegetasjon) skal brukes til sonedeling og til skjerming. Ved valg av trær, busker, stauder og blomster skal det vektlegges planter som gir pryddverdi gjennom hele året.

Det tillates plantekar og plantetrau. Nye trær som plantes skal minimum ha en stammeomkrets på 15 centimeter.

Eksisterende uthus innenfor feltet kan videreføres.

4.3 Sentrumsformål (SF) – Vertikalnivå 1

Det tillates kun boder, parkering, renovasjon, nettstasjon og varelevering innenfor formålet.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-5. Nr. 2)

5.1 Fellesbestemmelser

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 veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.

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

Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.

5.2 Kjørevei (KV)

5.2.1 o_KV

Kjørevei o_KV er offentlig.





5.2.2 f_KV1

Kjørevei f_KV1 skal sikre adkomst til bussterminal og parkeringskjeller og varelevering.

5.2.3 f_KV2

Kjørevei f_KV2 skal sikre adkomst til parkeringshuset for Storbyen.

5.3 Fortau (FO)

Fortau o_FO1 og o_FO2 er offentlig.

Fortau o_FO1 skal følge plankartets formålsgrenser mot kjøreveg. Ved parkeringslommer skal det sikres en minimumsbredde på 2.5 meter og ved busslommen skal det sikres fri passasje på minimum 2 meter. Rette ledelinjer for svaksynte skal hensyntas.

Dekke på o_FO1 og o_FO2 skal følge prinsipp som er gitt i Sarpsborg kommunes veinorm for utforming av fortau innenfor sentrum. O_FO1 skal opparbeides med et gjennomgående/sammenhengende dekke på 2 meter og et annet dekke på utvidelsene over 2 meter. En estetisk redegjørelse for utforming og valg av dekke skal legges ved søknad om rammetillatelse og godkjennes av veimyndighet.

Fortau innenfor felt o_FO2 skal etableres sammenhengende langs Sandesundsveien og skal ha en bredde på minimum 3 meter.

5.4 Gatetun (f_GT)

F_gatetun er felles for felt SF1, SF3 og SF4.

Det kan etableres sykkel- og bilparkeringsplasser innenfor gatetunet som er allment tilgjengelig. Sykkelparkering skal være opplyst, lokalisert på et synlig sted. Det tillates varelevering.

Det skal sikres fri passasje for gående på minimum 2 meter mellom bebyggelsens fasade og eventuell møblering, beplantning og parkering. Skjermende elementer som blomsterkasser eller lignende skal etableres for å begrense trafikk over gatetunet. Møblering skal ikke plasseres på en måte som er til hinder for at renovasjonsbil kan manøvrere og ha tilgang til hentested.

Det skal tilrettelegges for beplantning ved inngangssituasjoner.

Det tillates uteservering på deler av arealet inn mot tiliggende fasader.

5.5 Torg (f_TO)

F_Torg er felles for felt SF1, SF3 og SF4.





Torget skal være allment tilgjengelig og være universelt utformet.

Torget skal ha høy visuell kvalitet og tilrettelegges for møblering, beplantning, og belysning. Dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet. Det tillates ikke asfalterte flater.

Arealer knyttet til uteservering i forbindelse med SF3 kan etableres på inntil 170 m².

Det tillates ikke takoverbygg, pergola, markise eller installasjoner som endrer eller påvirker den opprinnelige formen til bebyggelsen innenfor SF3. Parasoller tillates.

6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-6)

6.1 Støy

Det tillates oppført bebyggelse med støyfølsom bruk innenfor gul og rød støysone.

For bebyggelse med støyfølsom bruk innenfor gul og rød støysone, skal det utføres avbøtende tiltak som beskrevet under punkt 4.1.8.

6.2 Frisiktsone

Ved avkjørsel skal det være fri sikt i en høyde av 0,5-3 meter over tilstøtende vegers overflate.

Ved parkeringskjeller skal det sikres frisikt til fortau.

7 BESTEMMELSESOMRÅDER

(Jf. pbl § 12-7)

7.1 Bestemmelsesområde #1 Portrom

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres allment tilgjengelig portrom som brudd i bebyggelsen med minimum én etasjes høyde (2,7- 4,5 meter) fra tilgrensende gate og minimum 4 meter bredde. Endelig plassering kan forskyves med 1 meter.

Passasjene skal markere tydelig skille mellom offentlige og felles arealer gjennom bruk av materialitet, vegetasjon og terrengnivåer.

7.2 Bestemmelsesområde #2 Renovasjon

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres felles renovasjonsanlegg for alle





boenhetene innenfor planområdet ved mer enn 15 boenheter på kvartalet.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges:

- a) Overordnet utomhusplan som avklarer rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering av bygninger, gangarealer, renovasjon, belysning, vegetasjon og trafikkarealer, samt oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.
- b) Plan for vann, avløp og overvann.
- c) Miljøgeologisk grunnundersøkelse (fase 2).
- d) Dokumentasjon som viser at grunnen er undersøkt (iht. TA-2553) med tanke på forurensning, jf. forurensningsforskriften § 2.4 annet ledd.
- e) Geoteknisk utredning som redegjør for lokal stabilitet, massehåndtering, valg av fundamenteringsløsning og eventuelle stabiliserende tiltak.
- f) Støyfaglig utredning i tråd med T-1442/2021.
- g) Brannteknisk konsept med vurdering av rømning og innsatsveier.
- h) Estetisk redegjørelse i tråd med Tilpasningsanalyse for kvartal 256 (materialvalg og tegninger med fargesatte fasader, sett i sammenheng med tilgrensende bebyggelse).
- i) Renovasjonsteknisk plan godkjent av kommunal renovasjonsmyndighet.
- j) Luftfaglig rapport i tråd med T-1520.
- k) Miljøoppfølgingsplan.

8.2 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse:

- a) Endelig detaljert utomhusplan.
- b) Dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse og Kirkeparken ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden jf. T-1442/2021 og T-1520.
- c) Detaljplan for vann, avløp og overvann.
- d) Godkjent tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn.
- e) Riggplan.
- f) Renovasjonsløsning jf. renovasjonsteknisk plan godkjent av kommunal renovasjonsmyndighet.
- g) Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet.
- h) Sikringstiltak for å ivareta lokalstabilitet og sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.
- i) Løsning for flytting av bussoppstillingsplass foran SF3.
- j) Sykkelfelt i Grotterød gate skal være sikret opparbeidet.
- k) Sykkelfelt i Sandesundveien skal være sikret opparbeidet.
- l) Separering av fellesledning for vann og avløp i Korsgata med tilhørende sidegater skal være sikret opparbeidet.



8.3 Før midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor felt SF1, SF2 og SF4 skal uteoppholdsareal (MUA) være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Ved trinnvis utbygging og dertil trinnvis brukstillatelse, skal tilstrekkelig del av leke- og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger. Dokumentasjon på at føringer for MUA er oppfylt skal vedlegges søknad. For grønn opparbeidelse gjelder dette innenfor første vekstsesong.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak:

- a) skal hovedatkomster, gangadkomster, støyskjerming, renovasjonsanlegg, overvannshåndtering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet. Dokumentasjon på at føringer for dempet fasade er overholdt skal vedlegges søknad.
- b) innenfor SF4 skal minimum 45% av gårdsrom (f_UTE) inkludert lekearealer være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- c) innenfor SF1 skal minimum 55% av gårdsrom (f_UTE) inkludert lekearealer være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- d) innenfor felt SF1 skal gangforbindelse gjennom kvartalet fra Sandesundsveien til Korsgata være ferdig opparbeidet.
- e) innenfor SF3 (Korsgata 3) skal f_TO (torg) være opparbeidet.
- f) innenfor SF2 skal tilhørende ute- og lekearealer være ferdig opparbeidet.
- g) skal vei, fortau og gatetun i tilknytning til angjeldende byggetrinn være ferdig opparbeidet.
- h) mot Korsgata skal bussoppstillingsplass i Korsgata være flyttet og o_FO1 være ferdig opparbeidet.
- i) innenfor felt SF1 skal o_FO2 være ferdig opparbeidet.
- j) skal krav til tiltak mot støy og luftforurensning være ferdig opparbeidet.
- k) skal parkeringsplassene for bil ha ladepunkt.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VAO-plan, datert: 01.11.2023
- Tilpasningsanalyse med materialveileder datert 26.09.2024
- Renovasjonsteknisk plan, datert 04.11.2024
- Geoteknisk områdestabilitetsrapport, datert 19.09.2023

