



Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for **Gang- og sykkelvei Hasle-Hølen**



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 14.05.2024

Revidert:



Planen er utarbeidet av HS Arealplan AS

Innholdsfortegnelse **SIDE**

1. FORMÅLSPARAGRAF

2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

2.1	Bebyggelse og anlegg	4
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
2.3	Grønnstruktur	4
2.4	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	4
2.5	Hensynssoner	5

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1	Kulturminner	5
3.2	Støy og luftforurensing	5
3.3	Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet	5
3.4	Stedstilpassing av tiltak	5
3.5	Teknisk infrastruktur og eiendomsgrenser	6
3.6	Overvannshåndtering	6
3.7	Naturmangfold	6
3.8	Geotekniske forhold	6
3.9	Matjord	6
3.10	Forurensning i grunnen	7

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1	Boligbebyggelse (B1-6)	7
4.2	Frittliggende småhusbebyggelse (BF)	7
4.3	Idrettsanlegg (IDR)	7

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1	Fellesbestemmelser	8
5.2	Kjørevei (o_KV1, KV2, KV3, o_KV4, o_KV5, o_KV6, o_KV7, KV8 og o_KV9)	8
5.3	Fortau (o_FO1-3)	8
5.4	Gang- og sykkelveier (o_GS1-7)	9
5.5	Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-33)	9
5.6	Kollektivholdeplasser (o_KH1-6)	9

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1	Friområde (FRI1 og o_FRI2)	9
-----	----------------------------------	---

7. LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG-, FRITIDS- ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE MV.

7.1 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LNFR1-3) 10

8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

8.1	Sikringszone – frisikt (H_140).....	10
8.2	Støy (H210 og H220).....	10
8.3	Ras og skredfare (H310).....	11
8.4	Høyspenningsanlegg (inkludert kabler) (H370)	11

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10. BESTEMMELSESONMRÅDER (#1-9)

1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av et trafiksikkert og attraktivt samferdselsanlegg som prioriterer fremkommelighet for myke trafikanter fra Hasle i nord til Hølen i syd. Planarbeidet legger både opp til oppgradering av eksisterende kollektivholdeplasser, eksisterende fortau til gang- og sykkelveistandard og etablering av helt nye gang- og sykkelveier der det ikke er noe tilbud fra før. Bestemmelsene gir rammer for nye tiltak i tråd med føringene gitt av tilhørende plankart datert 26.04.2024, og reguleringsplanen sikrer nødvendig areal til å gjennomføre utbyggingen inkludert midlertidige bygge- og anleggsområder for byggefasen. Reguleringsplanen legger opp til realisering for deler av planen «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad» (2017).

2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

(Jf. Pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor plangrensen er regulert til arealformål, hensynssoner, bestemmelsesområder, juridiske linjer og punktsymboler, jf. plan- og bygningsloven (pbl), slik det fremgår av plankartene.

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. Pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Bebyggelse og anlegg (o_BA)
- Boligbebyggelse (B1-6)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Idrettsanlegg (IDR)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV1, KV2, KV3, o_KV4, o_KV5, o_KV6, o_KV7, KV8 og o_KV9)
- Fortau (o_FO1-3)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1-7)
- Annen veggrunn grøntareal (o_AVG1-33)
- Kollektivholdeplasser (o_KH1-6)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. Pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde (o_FRI)

2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

(Jf. Pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LNFR1-3)

2.5 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H140)
- Gul sone iht. Rundskriv T-1442 (H220)
- Rød sone iht. rundskriv T-1442 (H210)
- Ras- og skredområde (H310)
- Høyspenningsanlegg (inkl. kabler) (H370)

3. FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6)

- a) 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 og luftforurensing – for eksisterende- og fremtidig boligformål

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Klima- og miljødepartementets krav i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021*.
- b) Det må til enhver tid påses at forurensningsnivået ikke overstiger Klima- og miljødepartementets krav i *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520/2012*, eller en senere versjon.

3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Klima og miljødepartementets krav i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021*.
- b) Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det gjøres avbøtende tiltak for å sikre et støynivå som er lavere enn støygrensene i gjeldende retningslinjer.

3.4 Stedstilpassing av tiltak

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1, 2 og 4)

- a) Byggegrensene som vises i plankartet, gjelder for plassering av ny bebyggelse innenfor BF og B1-6. Det tillates etablert trapper, biloppstillingsplass/snuplass, skjæringer, forstøtningsmurer, ramper, gangveier, mindre boder o.l. utenfor viste byggegrenser. Det forutsettes at dette ikke er til hinder for sikt og trafiksikkerhet.

3.5 Teknisk infrastruktur og eiendomsgrenser

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 2)

- a) Innenfor hele planområdet kan det anlegges og opparbeides teknisk infrastruktur i bakken slik som VA-ledninger, el-kabler o.l. Før eventuelle tiltak skal eksisterende VA-anlegg kartlegges, og ved behov for inngrep i dette skal slikt anlegg erstattes.
- b) Nye eiendomsgrenser tillates lagt i regulerte formålsgrenser. Eiendomsgrenser som er vist med z-linjer skal oppheves.

3.6 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 4)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse. Det skal sikres at utilsiktet avrenning til sjøen fra midlertidig bygge- og anleggsområder i bestemmelsesområde #2 unngås. Lokal overvannshåndtering skal etterstrebes for alle tiltak innenfor planområdet. De endelige løsningene for behandling av overvann må godkjennes av kommunen.

3.7 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 4)

- a) Det skal ikke innføres- eller spres fremmede arter med klassifisering svært høy eller høy risiko i Artsdatabanken sin risikovurdering, ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tilkjorte masser skal kvalitetssikres for å unngå fremmede arter med høy økologisk risiko i forkant av tilkjøring. Massehåndteringen må skje iht. veileder "*Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter*" M-982.
- b) Dersom fremmede arter med høy økologisk risiko oppdages i anleggsperioden, skal eventuelle tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3.8 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Løsninger for graving og fundamentering i området skal gjennomføres i tråd med anbefalingene i notatet GS-vei Hasle-Hølen, Sarpsborg - Vurdering av områdestabilitet datert 29.11.2023.

3.9 Matjord

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Matjordlaget skal sjekkes av og benyttes til jordforbedring av annet matproduserende- og dyrkbart areal. En matjordplan som sikrer forsvarlig ivaretagelse av matjorden skal utarbeides og må godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen. Planen må inneholde beskrivelse av tiltaksområdet og matjorda som skal flyttes, vurdering og beskrivelse av mottaksareal, samt utførelse av jordflyttingen.

3.10 Forurensning i grunnen

- a) Dersom det underveis i prosjektet oppdages forurensede masser eller masser som mistenkes å være forurensede grunnet lukt eller farge, skal arbeidet stanses og kommunen som forurensningsmyndighet varsles.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Bebyggelse og anlegg (o_BA)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) Arealet innenfor o_BA tillates benyttet til bebyggelses- og anleggsformål med tilhørende underformål. Arealet skal være offentlig eiet og nye tiltak/bruk av området skal avklares med/godkjennes av kommunen.
- b) Bruken av området som bebyggelse- og anleggsformål trer i kraft etter at eksisterende bebyggelse er fjernet og anleggsarbeidene har opphørt.

4.2 Boligbebyggelse (B1-6)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 4)

- a) I feltene B1-6 inngår deler av eksisterende boligeiendommer.
- b) Gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel gjøres gjeldende med tanke på hvilke rammer og kvalitetskrav som gjelder for eiendommene. For de eiendommene som er uregulert gjelder bestemmelsene av kommuneplanens arealdel.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 4)

- a) Innenfor BF kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, herunder eneboligbebyggelse.
- b) For BF tillates ikke etablert ny bebyggelse for støyfølsomme bruksformål innenfor rød støysone H210. Eventuell oppdatert støykartlegging kan erstatte støysonene i plankartet.
- c) For BF tillates maksimalt 25 % BYA, parkering (minst 1 plass à 20 m²) skal medregnes i dette.
- d) Maksimal møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takform er valgfri.
- e) Det skal sikres minst 150 m² MUA innenfor BF.
- f) Det forutsettes sikret snuareal for personbil på egen grunn.

4.4 Idrettsanlegg (IDR)

- a) Når det ikke pågår bygge- og anleggsarbeid, er bestemmelsene av reguleringsplan for Øya golfpark (planID 24029) datert 18.03.1999 og Øya seniortun, del av gnr 2096 bnr 2, 5 og 7 datert 12.11.2015 gjeldende.

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 trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Endringer skal godkjennes av kommunen.
- b) Krav til universell utforming skal sikres i tråd med byggeteknisk forskrift.
- c) Alle offentlige veianlegg skal prosjekteres og bygges i tråd med Sarpsborg kommunes veinorm og/eller Statens vegvesens håndbok N100, avhengig om det berører kommunalt- eller fylkeskommunalt areal. Veimyndigheten kan akseptere avvik så fremt det er sikret kompensierende avbøtende tiltak.
- d) Alle arealer som inngår i hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.
- e) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning, leskur, sykkelparkering, forstøtningsmurer og støyskjerming.
- f) Avkjørsler vist med adkomstpil i plankartet, tillates å krysse regulerte samferdselsanlegg. Adkomstpilene er vist med en omtrentlig plassering i plankartet. Ved nye byggetiltak skal endelig plassering av avkjørsler fastsettes/godkjennes i byggesaken.

5.2 Kjørevei (o_KV1, KV2, KV3, o_KV4, o_KV5, o_KV6, o_KV7, KV8 og o_KV9)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_KV1, o_KV4-6 og KV8 er en videreføring av eksisterende kjøreveier
- b) KV2 er en adkomstvei som betjener eiendommen gnr/bnr 3001/1 med flere.
- c) KV3 skal benyttes til tilkomstvei til midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor LNFR3.
- d) O_KV7 representerer en mindre omlegging av eksisterende offentlige kjørevei.
- e) KV8 er en adkomstvei som betjener flere eiendommer langs Hukelundveien.
- f) Innenfor o_KV9 tillates det etablert fotgjengerfelt.

5.3 Fortau (o_FO1-3)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_FO1-3 skal opparbeides med asfaltert dekke.
- b) O_FO1 skal opparbeides med 3,2 meters bredde (inkludert skulder) og o_FO2 skal opparbeides med 2,5 meters bredde (inkludert skulder).
- c) O_FO3 skal være et midlertidig fortau. O_FO3 skal opparbeides med 2,5 meters bredde (inkludert skulder og kantstein). Det forutsettes gjennomført nødvendige sikringstiltak mot tilstøtende kjørevei.

5.4 Gang- og sykkelveier (o_GS1-7)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_GS1-7 skal opparbeides med asfaltert dekke.
- b) O_GS1-7 skal ha en opparbeidet bredde på 3,5 meter (inkludert skulder).

5.5 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-33)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) AVG1-33 tillates benyttet til grøft, skjæring, støyskjerming, nødvendig fundament og opparbeidelse av tilstøtende samferdselsanlegg. Høydeforskjeller tillates tatt opp ved hjelp av forstøtningsmurer eller lignende innenfor formålet. Forstøtningsmurer tillates ikke å være høyere enn 1,0 meter. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget, som sykkelparkering og leskur i tilknytning til KH1-6.
- b) Installasjoner skal ikke hindre frisikt i kryss jfr. frisiktzone. Det tillates enkeltrær med høy oppstamming eller stolper/skilt med maksimalt 15 cm i diameter.
- c) Innenfor o_AVG1-33, som er mellom regulerte samferdselsformål, tillates det ikke beplantet- eller gjennomført tiltak som kan komme i konflikt med grøftens funksjon med tanke på avrenning, snølagring og teknisk infrastruktur (VA, elektrisk forsyning m.m.). Ved utforming og opparbeidelse av AVG1-33, eksponert mot dyrket mark eller golfbane, skal det benyttes egnede masser- og grøftesonenes ytterkant skal etableres slik at det stimulerer for at biologisk mangfold kan utvikle seg. For å tilrettelegge for artsrik kulturmark lik dagens situasjon skal det ikke slås nærmere enn 0,5m fra nytt tiltak det første året etter tiltaket er opparbeidet med unntak av en slått i august, for å hindre at utkonkurrerende arter blir for store. Unntak fra dette gjelder i de tilfeller der det forutsettes bruk av forstøtningsmur el.l.

5.6 Kollektivholdeplasser (o_KH1-6)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_KH1-6 er offentlige veiarealer.
- b) O_KH1-6 skal benyttes som kollektivholdeplasser for reisende med buss. Det skal etableres minst 5 sykkelparkeringer i tilknytning til hver holdeplass. Det tillates også etablert leskur, benker e.l. innenfor o_KH1-6.

6. GRØNNSTRUKTUR

(Jf. Pbl § 12-7)

6.1 Friområde (o_FRI)

(jf. Pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_FRI er et eksisterende friområde, og etter endt anleggsarbeid skal o_FRI reetableres. Det skal opparbeides som en gressløkke egnet til ballspill og lek.

7. LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

(Jf. Pbl § 12-7)

7.1 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LNFR1-3)

(jf. Pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) I områder avsatt til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillates tiltak som er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog- og utmarksnæring.
- b) Matjord skal håndteres på en slik måte at jordstruktur og kvalitet ikke forringes. Matjord som fjernes i forbindelse med anlegget skal benyttes til jordforbedring på annet matproduserende- eller dyrkbart areal, helst i nærheten av tiltaksområdet. Matjorden tillates ikke henlagt eller dumpet på fylling. Matjorden kan kun flyttes og gjenbrukes etter at matjordplan er utarbeidet av noen med jordbruksfaglig/agronomisk kompetanse og godkjent av landbruksmyndigheten i kommunen.

8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone – frisikt (H_140)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2)

- a) Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers overflate. Enkeltstående trær med høy oppstamming og enkeltstolper med maksimalt 15 cm i diameter tillates.

8.2 Støy (rød-H210 og gul-H220)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor BF gjelder følgende avbøtende støykrav:
 - Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
 - Vurderingene i støyutredningen skal tilfredsstillende anbefalingene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
 - Tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis. Utendørs støyreducerende tiltak må utformes på en slik måte at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter
- b) Det tillates ikke etablert ny bebyggelse med støyfølsomme bruksformål innenfor rød støysone H210.

8.3 Ras og skredfare (H310)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Alle tiltak innenfor planområdet skal gjennomføres i tråd med anbefalingene i foreliggende notat GS-vei Hasle-Hølen, Sarpsborg - Vurdering av områdestabilitet, datert 29.11.2023. Eventuell oppdatert kartlegging kan erstatte foreliggende notat.

8.4 Høyspenningsanlegg (inkludert kabler) (H370)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Innenfor H370 tillates ikke etablert bebyggelse og anlegg som kommer i konflikt med eksisterende høyspentanlegg.
- b) Ved eventuell omlegging til jordkabel opphører H370.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

9.1 Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ny bolig innenfor BF skal følgende kvalitetskrav være sikret:

- Innenfor BF skal det være sikret minst 150 m² MUA
- Det skal være opparbeidet minst 1 biloppstillingsplass, med mulighet for å snu på egen grunn.
- Løsninger for renovasjon skal være etablert og godkjent av kommunal renovasjonsmyndighet.
- Eventuelle støyreduserende tiltak skal være gjennomført.

9.2 Frisiktsonene H140 skal etableres samtidig med tilliggende veianlegg.

9.3 Plan for håndtering av matjord, utarbeidet av noen med jordbruksfaglig/agronomisk fagkompetanse, skal godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen før tiltak igangsettes.

9.4 Arealer som benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområder skal settes i stand og tilbakeføres til sine regulerte formål senest 6 måneder etter endt anleggsarbeid.

9.5 Veibelysning skal etableres samtidig med veianlegget, og skal før etablering godkjennes av kommunal veimyndighet.

9.6 Østfold fylkeskommune skal før gjennomføring godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesvei.

9.7 Avkjørsel med symbol «stenging av avkjørsel» i plankartet skal være fysisk stengt før tilliggende gang- og sykkelvei gis brukstillatelse.

9.8 Før det tillates gjennomført tiltak innenfor B1-6 og BF, i henhold til § 3.4 a, skal det innhentes tillatelse/samtykke fra veimyndigheten.

10. BESTEMMELSESONMRÅDER (#1-9)

10.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-8)

- a) Midlertidige bygge- og anleggsområder kan brukes til midlertidig trafikkavvikling, etablering av riggområder, lagring av materialer, anlegg av anleggsveier og anleggsområder, massehåndtering og parkering av anleggsmaskiner og lignende.
- b) Det tillates ikke å sprengne i terrenget med hensikt å etablere midlertidig bygge- og anleggsområde.
- c) Områdene skal istandsettes i samsvar med dagens bruk, opprinnelig arealtilstand eller annen nærmere angitt stand. Nytt terreng skal gis en naturlig overgang mot tilstøtende terreng.
- d) I forbindelse med anleggsarbeider skal områdene sikres mot at uvedkommende kommer inn og skal til enhver tid være forsvarlig sikret for folk og dyr. Områdene tillates inngjerdet.
- e) Bestemmelsesområdene opphører etter avsluttet anleggsdrift og når fastsatt tilbakeføring er gjennomført. Restriksjoner og rettigheter forbestemmelsesområdene opphører samtidig, og arealene får permanente formål som angitt i plankartet.

10.2 Automatisk fredet kulturminne (#9)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #9, ble det gjort funn av et ildsted fra middelalderen (ID 314640). Ildstedet er dokumentert og snittet, og kan fjernes uten vilkår om en arkeologisk utgravning.