



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 54 og 55A (Sefa)



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 14.05.2024

Revidert: 07.06.2023

Planen er utarbeidet av Plus Arkitektur AS



Innholdsfortegnelse

SIDE

1 FORMÅLSPARAGRAF

4

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

4

Bebyggelse og anlegg	4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	4
Grønnstruktur.....	4
Hensynssoner.....	4

3 FELLESBESTEMMELSER

5

3.1 Kulturminner	5
3.2 Støy.....	5
3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet	6
3.4 Overvannshåndtering.....	6
3.5 Grunnforurensning	6
3.6 Naturmangfold	6
3.7 Geotekniske forhold	7
3.8 Byggegrenser	7
3.9 Minste uteoppholdsareal	7
3.10 Lek fellesbestemmelse.....	7
3.11 Riggplass og bygge- og anleggsområde	8
3.12 Teknisk infrastruktur og andre mindre tiltak.....	8

BEBYGGELSE OG ANLEGG

8

4.1 Dokumentasjonskrav – utomhusplan med takplan	8
4.2 Blokkbebyggelse (BB).....	9
4.3 Kombinert formål boligblokkbebyggelse og parkeringshus/-anlegg (BAA).....	9
4.4 Lekeplass (f_LEK).....	9
4.5 Sentrumsformål (SF).....	10
4.6 Energianlegg (EA).....	11
4.7 Renovasjonsanlegg (RA)	11
4.8 Uteoppholdsareal (UTE)	11
4.9 Dokumentasjonskrav material og fargevalg.....	12

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

12

5.1 Fellesbestemmelser	12
5.2 Kjøreveg (KV).....	12
5.3 Veg (V)	12
5.4 Sykkelanlegg (SA).....	13
5.5 Gatetun (GT)	13
5.6 Torg (TO)	13
5.7 Fortau (FO)	13
5.8 Annen veigrunn – grøntareal (AVG)	13
5.9 Vann- og avløp	14



5.10 Fjernvarme	14
-----------------------	----

6 GRØNNSTRUKTUR

14

6.1 Blå/grønnstruktur (BG)	14
6.2 Park (PA)	14

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

15

7.1 Sikringssone – frisikt (H_140)	15
7.2 Gul støysone (H_220)	15
7.3 Rød støysone (H_210)	15

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

15

8.1 Lekeareal	15
8.2 Gatetun	16
8.3 Torg	16
8.4 Park	16
8.5 Renovasjon (RA)	16
8.6 Vann, avløp og overvann	16
8.7 Fortau	16
8.8 Sykkelanlegg	16
8.9 Kjørevei	17

9 BESTEMMELSESONMRÅDER

17

10 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

17



1 FORMÅLSPARAGRAF

Reguleringsplanen skal sikre en urban utvikling av planområdet med bolig, næring og tjenesteyting, effektiv arealutnyttelse, etablering av offentlig tilgjengelig parkområde og torg, samt gode uteoppholdsarealer med blågrønne kvaliteter, som er tilrettelagt for alle aldersgrupper.

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).

Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Blokkbebyggelse (BB)
- Kombinert formål boligblokkbebyggelse og parkering (BAA)
- Sentrumsformål (SF)
- Lekeplass (LEK)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Energianlegg – trafo (EA)
- Uteoppholdsareal (UTE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (KV)
- Veg (V)
- Gatetun (GT)
- Fortau (FO)
- Sykkelanlegg (SA)
- Torg (TO)

Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (BG)
- Park (PA)

Hensynsoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H_140)
- Gul sone iht. T-1442 (H_220)
- Rød sone iht. T-1442 (H_210)



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)

Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdiene for støy er overskredet, må det dokumenteres at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak.

- a) Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for byggesaken.
- b) Ved søknad om tiltak skal det vedlegges støyfaglig utredning med støyberegninger som redegjør for støyforholdene innendørs og utendørs, samt eventuelle avbøtende tiltak for å oppfylle kravet til støy.
- c) Det tillates maksimalt 10% boenheter i rød støysone som er ensidig og nordvendt. Med nordvendt menes boenheter som har fasade direkte mot nord eller inntil 10 grader i retning mot henholdsvis nordvest eller nordøst fra nullpunktet.
- d) Ved etablering av nye boliger innenfor SF, skal disse ha tilgang til naturlig stille side.
- e) Unntak fra krav om tilgang til naturlig stille side:
 - i. Maksimalt 20 boenheter innenfor formål SF som har fasade mot St. Nikolas gate, tillates å ha dempet fasade som erstatning for naturlig stille side.
 - ii. Løsning for dempet fasade kan løses gjennom kombinasjoner av balkong med støydempende rekkverk, himlinger og/eller vegger, lufteluker eller innglassing
 - iii. Boenheter med dempet fasade skal utformes med kompenserende tiltak som:
 1. Mulighet for å lufte og med enkel tilgang til vask og vedlikehold av lufteløsning.
 2. Alle leiligheter med dempet fasade skal ha tilgang til privat balkong.
 3. Alle leiligheter med dempet fasade skal ha ett soverom og ett oppholdsrom med luftemulighet til balkong.



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 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

- a) VAO-rammeplan for Sefa datert 14.05.2024 skal legges til grunn for overvannshåndtering innenfor planområdet. Det tillates andre løsninger for overvannshåndtering enn det som er nevnt i planen. Det tillates ikke nye tilknytninger, eller økt påslipp, til det kommunale avløpsanlegget før nytt renseanlegg er i drift.
- b) Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt 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 som et bruks- og opplevelseselement i utearealer for eksempel ved bruk av regnbed.

3.5 Grunnforurensning

(jf. pbl. §12-7, nr. 12)

Miljøteknisk tiltaksplan datert 11.11.2022 skal legges til grunn for behandling av masser innenfor planområdet. Dersom det skal graves utenfor tiltaksområdet gitt i tiltaksplanen, må det tas prøver av det nye området. Tiltaksplanen må revideres i henhold til endringene og godkjennes på nytt før det kan graves i det nye området. Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

3.6 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 6)

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.



3.7 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Løsninger for graving og fundamentering i området skal forholde seg til «Geoteknisk rapport 10249417-RIG-NOT-001 rev. 01» datert 20.10.2023.

3.8 Byggegrenser

(jf. pbl. § 12-7, nr. 2)

- a) Trafo, gjerde, støttemurer inntil 1,5 m høy, pergola, rampe, trapp, overdekt sykkelparkering, installasjoner for lek, fontene og andre mindre tiltak kan etableres utenfor byggegrense angitt i sentrumsformål SF.
- b) Byggegrenser er angitt i plankartet. Der byggegrenser for felt SF, BAA og BB ikke fremgår av kartet, samsvarer byggegrense med formålsgrensen.
- c) Balkonger tillates utkraget over byggegrense opp til 2,5 meter inn mot gårdsrom (bestemmelsesområde #1), og opp til 1,5 meter ut over formål UTE2. Det skal være 2,7 meter fri høyde under balkong inn mot bestemmelsesområde #1 og mot UTE2.

3.9 Minste uteoppholdsareal

(jf. pbl. § 12-7)

- a) Det skal etableres minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet etablert innenfor formål SF.
- b) Uteoppholdsareal kan etableres på bakkeplan, på takterrasser og balkonger som ikke er overbygd, innenfor formål lekeareal (LEK), formål sentrumsformål (SF), formål uteoppholdsareal (UTE) og formål gatetun (GT). Minimum 30 % av MUA skal plasseres på bakken.
- c) Stille del av uteoppholdsareal (utenfor gul støysone) skal være minimum 6 m² per boenhet, og tilfredsstillende krav i T-1442.

3.10 Lek fellesbestemmelse

(jf. pbl. § 12-7)

- a) Det skal etableres minimum 100 m² lekeareal per 50 boenheter etablert innenfor formål SF. Deler av lekearealene skal være tilrettelagt for de minste og ha trafiksikker avgrensning. Lekeplasser kan plasseres både på bakkeplan og takterrasser innenfor formål SF, i tillegg til innenfor LEK.
- b) Ved utforming av lekearealer skal det legges til rette for sambruk og blanding av funksjoner. Det skal etableres sitteplasser i tilknytning til lekearealene. Det skal legges til rette for variert lek med aktiviteter og apparater for ulike aldersgrupper.



3.11 Riggplass og bygge- og anleggsområde

(jf. pbl. § 12-7)

Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt formål park, formål uteoppholdsareal og formål blå/grønnstruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.

3.12 Teknisk infrastruktur og andre mindre tiltak

(jf. pbl. § 12-7)

Det tillates nødvendig teknisk infrastruktur som va-ledning, el-kabler og liknende nedgravd i grunnen, samt oppføring av støttemur inntil 1,5 m høy innenfor hele planområdet. Inngrepet skal skje skånsomt for å bevare vegetasjon og landskap. Etter slik nedgravning må landskapet tilbakeføres og beplantes med stedlig vegetasjon slik at infrastrukturen ikke er synlig.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Dokumentasjonskrav – utomhusplan med takplan

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 4)

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, lekearealer, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
- Adkomster.
- Parkeringsareal for sykkel.
- 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 Blokkbebyggelse (BB)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Innenfor området tillates boligblokk fra 3 til 4 etasjer.
- b) Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensa. Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense sammenfallende med formålsgrensen.
- c) Gesimshøyden må ikke overstige kote +53,5.
- d) Bebyggelsen skal utformes i materialer av høy kvalitet. Hoveddelen av fasadematerialet skal være varianter av teglmateriale. Det tillates innslag av puss og tre.
- e) Hver leilighet skal ha oppholdsbalkong.

4.3 Kombinert formål boligblokkbebyggelse og parkeringshus/-anlegg (BAA)

- a. Innenfor området tillates boligblokk fra 3 til 4 etasjer pluss underetasje mot St. Nikolas gate.
- b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensa. Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense sammenfallende med formålsgrensen.
- c. Gesimshøyden må ikke overstige kote +53,5.
- d. Bebyggelsen skal utformes i materialer av høy kvalitet. Hoveddelen av fasadematerialet skal være varianter av teglmateriale. Det tillates innslag av puss og tre.
- e. Gangadkomst til boligene skal være fra gårdsplass. (Bestemmelsesområde #2)
- f. Hver leilighet skal ha oppholdsbalkong.
- g. I U1 og U2 kan det etableres parkeringshus/ - anlegg, som kan strekke seg utenfor byggegrensen under gårdsplass (Bestemmelsesområde #2).
- h. Parkeringsplasser i U2 skal være knyttet til boligene på felt BB og BAA. Det skal være trappeforbindelse mellom parkeringsplassene i U2 og gårdsplass (Bestemmelsesområde #2).

4.4 Lekeplass (f_LEK)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Innenfor lekeareal (f_LEK) opparbeides en av flere felles lekeplasser for planområdet.
- b) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- c) Lekeplassen skal inneholde minimum en sandkasse, benker og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling.
- d) Innenfor lekeplass (f_LEK) kan det anlegges og opparbeides teknisk infrastruktur i bakken slik som VA ledninger, EI-kabler osv.
- e) Lekeplass skal beplantes. Ved ny beplantning skal det benyttes lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter.



- f) Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

4.5 Sentrumsformål (SF)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Det tillates etablert bolig, forretning, bevertning og annen offentlig/privat tjenesteyting herunder treningssenter, helse, velvære, kultur, servering, konsulentvirksomhet, service og virksomhet med allmennyttig formål. Under tjenesteyting tillates ikke underkategoriene barnehage, sykehus, sykehjem, fengsel, forsamlingslokale, omsorgsboliger og døgninstitusjoner. Hotell og andre former for overnattingsvirksomhet tillates ikke.
- b) Maksimal utnyttelse er 100 % BYA innenfor formål SF.
- c) Maksimal tillat byggehøyde er regulert i plankart. Høyder måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Bebyggelsen skal utformes i materialer av høy kvalitet. Hoveddelen av fasadematerialet skal være varianter av teglmateriale. Det tillates innslag av puss og tre. Valg av farge i fasade skal redegjøres for med begrunnelse i fjernvirkning og tilpasning til området. Det tillates ikke bruk av svart, hvitt eller grått materiale.
- e) Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 20 meter. Bebyggelsen skal ha vertikaloppdelt fasade og tydelig rytmikk i mønster, relieff eller detaljering.
- f) Det tillates inntrukket balkong som virkemiddel for brudd og variasjon i fasade.
- g) Det skal ikke etableres bolig i underetasje på bygg B mot St. Nikolas gate. Det skal være aktiv fasade i underetasje på bygg B t mot St. Nikolas gate og mot torg.
- h) Det tillates etablert buede hjørner.
- i) Gårdsrommet (bestemmelsesområde #1) mellom byggene skal opparbeides med et parkmessig uttrykk med stier, sittegrupper/benker og mye vegetasjon. Det skal etableres flere mindre soner/grønne lunger innad i gårdsrommet. Det skal plantes minimum 3 parktrær i gårdsrommet. Det tillates etablert sykkelparkering i gårdsrommet.
- j) Det skal etableres lekeareal i gårdsrommet (bestemmelsesområde #1) Arealer som skal opparbeides til lek skal inneholde flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer for barn og voksne, og møblering for opphold, inkludert benker. Lekearealet skal inneholde minimum klatre-, balanse- og sklielementer. Leke- og aktivitetsskapende elementer skal ha tre som hovedmateriale. Det skal brukes naturlig fallunderlag. Gummidekke tillates ikke.
- k) Balkonger tillates overdekte og innglasset. Innglassing skal ha arkitektoniske kvaliteter som henger sammen med bebyggelsen uttrykk.
- l) I tillegg til maks byggehøyde tillates konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til tak med trapp/heis eller tekniske installasjoner. Takoppbygg skal ikke være høyere enn 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Arealet skal ikke overstige 10% av underliggende



- etasjeplan. I tillegg kan det for det laveste bygget over maks kotehøyde oppføres solcellepaneler, veksthus, pergola eller lignende konstruksjoner. Ved takterrasse eller lignende skal rekkverk være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader.
- m) Bilparkering skal etableres i p-kjeller. Det skal etableres maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet og maks 1 bilparkeringsplass per 100 m² næring/tjenesteyting. Minimum 10 % av parkeringsplassene, og minimum en plass, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med strøm for lading av elbiler.
 - n) Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller og/eller i bod. Det skal etableres noe sykkelparkering i nærheten av inngangspartiene. Det skal etableres minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet for boenheter under 50 m², og minimum 2 for boenheter over 50 m². Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg. Det skal være mulig å låse fast syklene.
 - o) Det skal etableres minimum 5 sykkelplasser per 100 m² næringsvirksomhet og minimum 3 per 100 m² tjenesteyting. Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene for næring og tjenesteyting skal plasseres på torg (TO).
 - p) Det skal være variasjon i boligstørrelse. Minimum 20% av boligene skal ha bruksareal på 50 m² eller mindre og minimum 10 % skal være s80 m² eller større.

4.6 Energianlegg (EA)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

Innenfor (EA) tillates oppført transformatorstasjon. Transformatorstasjonen skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal være lik som på bebyggelsen innenfor felt SF. Dersom det ikke er behov for å etablere energianlegg innenfor EA, tillates området benyttet som en del av park, i henhold til pkt. 6.2.

4.7 Renovasjonsanlegg (RA)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

Arealet RA skal benyttes som felles nedgravd renovasjonsanlegg for boliger innenfor felt SF, BAA og BB.

4.8 Uteoppholdsareal (UTE)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Ved ny beplantning skal det benyttes lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter.
- b) Det tillates nødvendig teknisk infrastruktur som va-ledning, el-kabler og liknende nedgravd i grunnen, samt oppføring av støttemur inntil 1,5 m høy. Inngrepet skal skje skånsomt for å bevare vegetasjon og landskap. Etter slik nedgravning må



landskapet tilbakeføres og beplantes med stedlig vegetasjon slik at infrastrukturen ikke er synlig.

- c) UTE1 skal opparbeides som uteoppholdsareal med grønne kvaliteter og benker/sittegruppe.
- d) UTE2 skal opparbeides som privat uteoppholdsareal for tiliggende boliger, samt grøntanlegg med variert beplantning, som inneholder både vintergrønne planter og flerårige stauder.

4.9 Dokumentasjonskrav material og fargevalg

(jf. pbl. § 12-7, nr. 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.)

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

(jf. pbl. § 12-7, 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 trafikk sikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og veimyndighet skal godkjenneendringene før utførelse.
- b) Tiltak på samferdselsanlegg skal godkjennes av veieier.
- c) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning.

5.2 Kjøreveg (KV)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Kjøreveg o_KV1 er offentlig og skal opparbeides med 5 meter kjørebredde.
- b) Kjøreveg o_KV2 er eksisterende offentlig vei og fungerer som vendehammer for renovasjonskjøretøy som henter avfall fra boenheter i Glengsgata.

5.3 Veg (V)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

- a) Veg V1 skal utformes som lomme for varelevering.



5.4 Sykkelanlegg (SA)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Sykkelanlegg er offentlige arealer.
- b) o_SA opparbeides som sykkelfelt med bredde på minimum 1,8 meter.

5.5 Gatetun (GT)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

- a) Gatetun GT1 er felles og skal fungere som et sosialt areal i tilknytning til lekeplass og som i hovedsak er tilrettelagt for opphold og lek.
- b) Gatetun GT2 er felles og skal fungere som vendehammer for renovasjonskjøretøy, samt oppstillingsplass for brannbil og større kjøretøy for etablering/vedlikehold av trafo. GT2 skal opparbeides med armert gress eller lignende fast grønt dekke, som tåler belastningen av et renovasjonskjøretøy/større kjøretøy.

5.6 Torg (TO)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

Torget er felles og skal opparbeides som en offentlig tilgjengelig og sosial møteplass, med mulighet for uteservering i tilknytning til næringsfunksjon i underetasjen til bygningen nærmest togstasjonen (Bygg B). Torget skal opparbeides med brostein, marktegl eller lignende dekke. Asfalt tillates ikke. Det tillates etablert vannelementer og fontene innenfor formålet. Det kan etableres sykkelparkering på torget.

5.7 Fortau (FO)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Fortau er offentlige arealer.
- b) o_FO1 skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2,3 meter, hvorav ensidig 0,25 meter skulder. Det skal etableres ikke-avvisende kantstein som avgrensning mot hovednett for sykkel (o_HS)
- c) o_FO2 skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2,4 meter, hvorav ensidig 0,25 meter skulder. Det skal etableres ikke-avvisende kantstein som avgrensning mot hovednett for sykkel (o_HS)
- d) o_FO3 skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2,8 meter, hvorav ensidig 0,25 meter skulder.
- e) o_FO4 skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2,8 meter, hvorav ensidig 0,25 meter skulder.

5.8 Annen veigrunn – grøntareal (AVG)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Annen veigrunn – grøntareal er offentlige arealer.



- b) Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.

5.9 Vann- og avløp

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Vannledning under gatetun (GT) i strekket fra eiendomsgrense mot gnr/bnr 1/99 til kum 15600, skal erstattes med ledningsmateriale som vil tåle anleggsgjennomføringen. AF-ledningen skal erstattes med separat ledning for spillvann og overvann.
- b) Ved etablering av tiltak i grunnen nærmere eksisterende VA-ledning enn 4 meter, skal tiltaket godkjennes av kommunens VA-ansvarlig. Dette gjelder også planting av nye trær.
- c) Ved utskiftning av ledningen under gatetunet, skal det gis dispensasjon for avstandskravet på 4 meter.
- d) Ved nyetablering eller totalrehabilitering av eksisterende bygningsmasse i felt BB, skal vann og avløpsledning gjennom bygget erstattes med nye ledninger (Vann, avløp og overvann) i teknisk kulvert eller tilsvarende sikring gjennom bygget.

5.10 Fjernvarme

(Jf. pbl § 12-7, nr. 8)

Bebyggelsen skal tilkobles fjernvarmenettet.

6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

6.1 Blå/grønnstruktur (BG)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

- a) Blå/grønnstruktur kan brukes til vegetasjon samt overvannshåndtering/regnbed.
- b) Ved ny beplantning skal det benyttes lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter.
- c) Det tillates nødvendig teknisk infrastruktur som va-ledning, el-kabler og liknende nedgravd i grunnen, samt oppføring av støttemur inntil 1,5 m høy. Inngrepet skal skje skånsomt for å bevare vegetasjon og landskap. Etter slik nedgravning må landskapet tilbakeføres og beplantes med stedlig vegetasjon slik at infrastrukturen ikke er synlig.

6.2 Park (PA)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Parken er felles og skal være et offentlig tilgjengelig og parkmessig opparbeidet grøntareal, med gangforbindelser, åpen løsning for overvannshåndtering og



- sittegrupper/benker. Det skal etableres sitteamfi for å ta opp terrengforskjellen mot torget.
- b) Parken skal ha et grønt preg og variert vegetasjon med både løvfellende og vintergrønne vekster. Det skal i størst mulig grad plantes vegetasjon som er stedegen og som er til nytte for pollinerende insekter.
 - c) Det skal etableres minimum 3 større trær (Hvorav minst et stedegent edelløvtré) og 4 mindre parktrær innenfor parkområdet.
 - d) Stier og trapper skal utføres i materialer med høy kvalitet og lite vedlikeholdsbehov.
 - e) Det skal brukes beplantning for å skape et skille mellom parkarealet (f_PA) og det private gårdsrommet (bestemmelsesområde #1) i felt SF.
 - f) Parken skal ha belysning som er kriminalitetsforebyggende og som ikke skaper lysforurensning.
 - g) Det tillates opparbeidet lekeareal innenfor parkområdet.

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

7.1 Sikringsone – frisikt (H_140)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Enkeltstående trær og stolper kan tillates. Trær i frisiktsonen skal være oppstammede.

7.2 Gul støysone (H_220)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Sonen angir utstrekning for gul støysone i henhold til T-1442/2021.

7.3 Rød støysone (H_210)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Sonen angir utstrekning for rød støysone i henhold til T-1442/2021

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

8.1 Lekeareal

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Det skal minimum være ferdigstilt 100 m² lekearealer før midlertidig brukstillatelse gis for første bolig innenfor sentrumsformål (SF). Før midlertidig brukstillatelse gis for bolig nr. 51, skal 200 m² lekearealer være ferdigstilt.



8.2 Gatetun

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Gatetun GT1 og GT2 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for nye boliger gis. Frisiktsone skal etableres samtidig med veianlegget. Veibelysning skal etableres samtidig med veianlegget, og skal før etablering godkjennes av aktuell veimyndighet.

8.3 Torg

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Torg skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis for siste bolig innenfor felt SF.

8.4 Park

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Park skal være ferdigstilt senest påfølgende vekstsesong etter midlertidig brukstillatelse er gitt for siste bolig innenfor felt SF.

8.5 Renovasjon (RA)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Renovasjonsanlegg (RA) skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for nye boliger gis.

8.6 Vann, avløp og overvann

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Detaljplan for vann, avløp og overvann skal foreligge ved rammesøknad og godkjennes av kommunens VA-ansvarlig.
- b) Utskifting av ledningsnett under gatetun må ferdigstilles før det gjøres andre tiltak i grunnen nærmere eksisterende kommunalt VA-nett enn 4 meter, jf. bestemmelse § 5.9.

8.7 Fortau

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 10)

Fortau FO1, FO3 og FO4 skal være sikret opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.

8.8 Sykkelanlegg

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 10)

Sykkelanlegg skal være sikret opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.



8.9 Kjørevei

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 10)

KV1 skal være sikret opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.

9 Bestemmelsesområder

- a) Bestemmelsesområde #1 er gårdsplass og felles uteoppholdsareal for boenheter innenfor formål SF.
- b) Bestemmelsesområde #2 er gårdsplass og felles uteoppholdsareal for boenheter innenfor formål BB og BAA.

10 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Geoteknisk rapport for Sefa, datert 20.10.2023
- Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, datert 11.11.2022