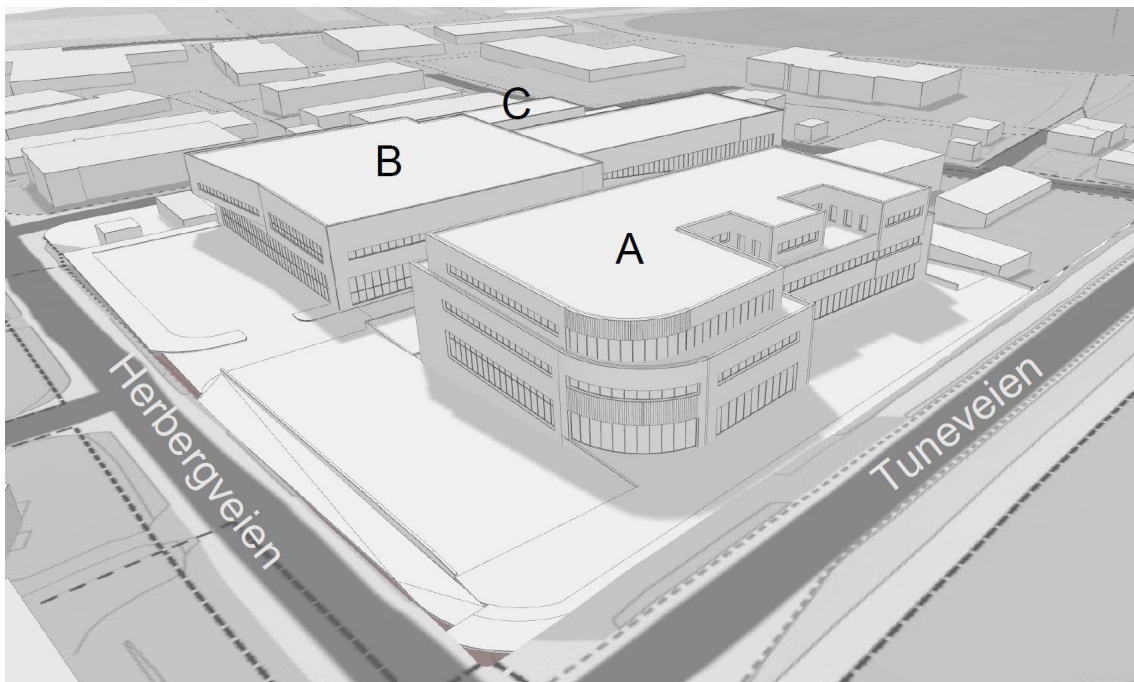




Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Tuneveien 31



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 14.06.2024

Revidert:

Planen er utarbeidet av se arkitektur AS



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 Kulturminner	4
3.2 Støy.....	5
3.3 Luftkvalitet	5
3.4 Stedstilpassing av tiltak	5
3.5 Byggehøyder	5
3.6 Overvannshåndtering	5
3.7 Grunnforurensning.....	6
3.8 Naturmangfold.....	6
3.9 Geotekniske forhold.....	6
3.10 Avkjørselspiler	6
3.11 Infrastruktur	6
3.12 Gangsoner	7
4 BEBYGGELSE OG ANLEGG	7
4.1 Dokumentasjonskrav - utomhusplan.....	7
4.2 Dokumentasjonskrav – plan for anleggsfasen	7
4.3 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg	8
4.4 Dokumentasjonskrav – støy	8
4.5 Dokumentasjonskrav - grunnforurensning	8
4.6 Dokumentasjonskrav - geoteknikk	8
4.7 Dokumentasjonskrav - teknisk plan	8
4.8 Dokumentasjonskrav - luftkvalitet	8
4.9 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (F/K/I1, F/K/I2 og F/I.).....	8
4.10 Forretning/industri (F/I)	9
4.11 Forretning/kontor/industri (F/K/I1).....	9
4.12 Forretning/kontor/industri (F/K/I2).....	10
5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR. 10	
5.1 Fellesbestemmelser	10
5.2 Kjørevei (o_KV)	10
5.3 Vei (f_V)	10
5.4 Gang-/sykkelvei (o_GS)	10
5.5 Fortau (o_FO1 og o_FO2).....	11
5.6 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG4)	11
5.7 Annen veigrunn – grøntareal (f_AVG5).....	11
5.8 Annen veigrunn – grøntareal (AVG6)	11
5.9 Fjernvarme	11
6 GRØNNSTRUKTUR.....	11
6.1 Vegetasjonsskjerm (f_VS1, f_VS2).....	11



7	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER.....	12
7.1	Sikringssone – frisikt (H_140).....	12
8	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	12
8.1	Vei.....	12
8.2	Renovasjon	12
8.3	Vegetasjonsskjerm	12
8.4	Parkering	12
8.5	Gangforbindelser.....	12
8.6	Vann, avløp og overvann.....	13
8.7	Gang- og sykkelvei.....	13
9	DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE	13



1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en kombinasjon av formålene forretning, kontor og industri. Intensjonen er å legge til rette for effektiv arealutnyttelse for å tilføre nye arbeidsplasser og ny bruk av området. Det er i tillegg regulert gang- og sykkelvei langs Tuneveien. Bebyggelsen skal tilpasses skrånende terreng i planområdet for å minimere terrenginngrep og fjernvirkning.

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)

- Forretning/kontor/industri (F/K/I1 og F/K/I2)
- Forretning/industri (F/I)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV)
- Veg (f_V)
- Gang-/sykkelveg (o_GS)
- Annen veggrunn (o_AVG1,, o_AVG2, AVG3, f_AVG4 og AVG5)
- Fortau (o_FO1 – o_FO4)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (f_VS1 og f_VS2)

2.4 Hensynsoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H_140_1 – H_140_6)

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, 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, nr. 3)

- a) Dersom bruk av bebyggelse medfører støy for omkringliggende boliger som overskrider anbefalte grenseverdier i T-1442, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivået.
- b) Støy i anleggsperioden skal ikke overstige anbefalte grenseverdier gitt i 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.

3.3 Luftkvalitet

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn i bygge- og anleggsperioden og etter ferdigstillelse.

3.4 Stedstilpassing av tiltak

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte og bygde omgivelser.
- b) Nybygg skal gis god materialbruk og hensiktsmessig utforming tilpasset byggets funksjon.
- c) Taktekking og fasader skal ikke ha reflekterende materialer. Fargebruk skal ikke medføre dominerende fjernvirkning.

3.5 Byggehøyder

(§ 12-7 nr. 1)

- a) Maksimal tillatt byggehøyde fremgår av plankart, og er angitt som kotehøyder.
- b) Det tillates at trapp/heishus og nødvendige tekniske installasjoner kan føres opp inntil 4 meter over maksimal byggehøyde på maksimalt 20 % av takarealet.
- c) Det tillates solceller/solfangere på takflater inntil 2 meter over tillatt byggehøyde.

3.6 Overvannshåndtering

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 4 og 9)

- a) Overvannsnotat datert 16.02.2024 er retningsgivende for detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Det tillates ikke nye



tilknytninger, eller økt påslipp, til det kommunale avløpsanlegget før nytt rensesanlegg er i drift.

- b) Endelig løsning for håndtering av overvann skal dokumenteres i byggesaken.

3.7 Grunnforurensning

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det foreligge undersøkelse av grunnforurensning og redegjørelse for behandling av masser. Dersom det påvises forurensning i grunnen, skal det utarbeides tiltaksplan.

3.8 Naturmangfold

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 6)

- a) 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.
- b) Ved ny beplantning skal det prioriteres lokale arter.

3.9 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

- a) Det skal gjennomføres grunnundersøkelser for å vurdere lokal stabilitet mot fv. 118 Tuneveien.
- b) Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjektertes i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad i tiltakskategori K4.

3.10 Avkjørselspiler

Plassering av avkjørselspiler er ikke juridisk bindende, men veiledende. Endelig plassering av avkjørsler fra kommunale veier skal godkjennes av kommunen.

3.11 Infrastruktur

Tiltak i grunnen, som framføring av vann og avløp, anlegg for overvannshåndtering, el-kabler og lignende tillates i hele planområdet. Dersom det skal spuntes nærmere enn 4 meter fra eksisterende kommunale VA-ledninger, må disse flyttes/sikres.



3.12 Gangsoner

Det skal etableres trafikksikre og funksjonelle gangsoner internt i planområdet, som skal kobles mot det offentlige veinettet.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-5, nr. 1)

4.1 Dokumentasjonskrav - utomhusplan

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 4)

Ved søknad om rammetillatelse 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, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
- Adkomster.
- Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
- Parkeringsareal for sykkel.
- Blågrønne kvaliteter, inkludert ny vegetasjon/antall trær.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.

Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.

4.2 Dokumentasjonskrav – plan for anleggsfasen

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 4)

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det utarbeides en plan for anleggsfasen som skal redegjøre for:

- Sikring av bygge- og anleggsområdet.
- Tiltak mot forurensing.
- Ivaretagelse av myke trafikanter.
- Trafikksikkerhet og trafikkavvikling.
- Varsling og informasjon til naboer om særlig støyende og/eller risikofylte aktiviteter.
- Avbøtende tiltak mot støy iht. T-1442.
- Ivaretagelse av naturmangfold.



4.3 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

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

4.4 Dokumentasjonskrav – støy

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Støyforhold for støyfølsom bebyggelse skal dokumenteres med støyberegninger og legges ved søknad om rammetillatelse. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak.

4.5 Dokumentasjonskrav - grunnforurensning

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det foreligge undersøkelse av grunnforurensning og redegjørelse for behandling av masser. Dersom det påvises forurenset grunn, skal tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften § 2-5 og 2-6 godkjennes av rette forurensningsmyndighet og sendes inn senest sammen med søknad om igangsettelsestillatelse.

4.6 Dokumentasjonskrav - geoteknikk

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Før det gis igangsettingstillatelse skal lokal stabilitet mot fv. 118 Tuneveien dokumenteres.

4.7 Dokumentasjonskrav - teknisk plan

Det skal utarbeides tekniske planer for tiltak jf. pbl. § 1-6 som berører offentlig veianlegg. Tekniske planer skal være godkjent av rette veimyndighet før igangsettelse.

4.8 Dokumentasjonskrav - luftkvalitet

Det skal gjøres beregninger av luftkvaliteten før og etter etablering av ny virksomhet. Beregninger før etablering skal legges ved søknad om rammetillatelse. Dersom grenseverdiene i retningslinje T-1520 overskrides skal det settes inn avbøtende tiltak.

4.9 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (F/K/I1, F/K/I2 og F/I.)

(jf. pbl. § 12-5 nr.1)

- a) Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart. Der byggegrense ikke er synlig på plankart, er denne satt i formålsgrense. Interne veier, parkering, murer opptil 1,5 meters høyde og små eller mindre terrengtilpasninger tillates plassert utenfor byggegrenser.



- b) Støttemurer i direkte tilknytning til bygg skal kles med egnet materiale slik at disse fremstår som en del av bygget. Andre støttemurer skal ha beplantning som for eksempel grønne klatreplanter.
- c) Illustrasjonsplan er veiledende for plassering av bebyggelse.
- d) Maksimal tillatt utnyttelse er angitt på plankart.
- e) Behov for ny nettstasjon avklares med aktuell netteier. Nettstasjon kan plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg, og kan etableres som frittstående eller som integrert del av bygg. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Ved plassering av nettstasjon langs offentlig vei, skal dette godkjennes av rette veimyndighet.
- f) Det tillates etablert maksimalt 2,5 bilparkeringsplasser pr. 100 m² BRA innenfor feltene.
- g) Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være utformet og tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse skal ha kortest mulig gangavstand til inngangsparti.
- h) Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² kontor/administrasjon. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg og klargjøres for ladeanlegg til elektriske sykler. Sykkelparkering skal utformes med mulighet til å låse syklene fast. Sykkelparkeringsplasser skal fordeles på en hensiktsmessig måte ut ifra tiltenkte brukere.
- i) Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Valg av renovasjonsløsning skal vises ved søknad om tiltak.

4.10 Forretning/industri (F/I)

(jf. pbl. § 12-7)

- a) Det kan oppføres bilforretning og bilverksted med tilhørende funksjoner, herunder dekklager, vaskehall o.l.
- b) Nødvendige kontorfunksjoner tilknyttet driften er tillatt.

4.11 Forretning/kontor/industri (F/K/I1)

(jf. pbl. § 12-7)

- a) Det kan oppføres kontorer, forretning, lager og industri.
- b) Det tillates ikke etablert kontorvirksomhet som helhet i plan U og plan 1.
- c) Ny bebyggelse skal fremstå med variasjon i fargebruk, samt fasade eller bygningskropp mot Tuneveien. Plan 1 skal fremstå med publikumsrettet fasade mot Tuneveien.
- d) Bebyggelsens hjørne skal være avrundet eller skrått mot veikryss i nordøst.
- e) Bebyggelsens øverste etasje skal i hovedsak være tilbaketrukket minimum 2 meter. Ny bebyggelse skal utformes slik at internvei og parkering nord for bebyggelse, som illustrert i illustrasjonsplan, ikke er avgjørende for bebyggelsens funksjon.



4.12 Forretning/kontor/industri (F/K/I2)

(jf. pbl. § 12-7)

- a) Det kan oppføres funksjoner tilknyttet bilforretning, kontorer og forretning.
- b) Ny bebyggelse kan ikke benyttes til kontorvirksomhet som helhet.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-5, nr. 2)

5.1 Fellesbestemmelser

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 2)

- 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. Kommunal plan- og veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning og andre tekniske installasjoner som anses som en del av 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) Mindre justeringer av formålsgrenser og juridiske linjer innenfor formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tillates dersom dette ikke går utover planens intensjoner eller har betydning for berørte parter eller interesser. Justeringene kan behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak.

5.2 Kjørevei (o_KV)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Kjørevei o_KV er kommunal vei Herbergveien. Alle tiltak jf. pbl. § 1-6 som berører o_KV skal være godkjent kommunal veimyndighet før igangsettelse.

5.3 Vei (f_V)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Vei f_V er felles for F/KI1 og F/I.

5.4 Gang-/sykkelvei (o_GS)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)



- a) Gang- og sykkelvei er offentlig. Alle tiltak jf. pbl. § 1-6 som berører o_GS skal være godkjent av regional veimyndighet før igangsettelse.

5.5 Fortau (o_FO1 og o_FO2)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) o_FO1 og o_FO2 er eksisterende fortau langs Herbergveien og videreføres.
b) o_FO3 og o_FO4 skal ha en opparbeidet bredde på 2 meter.

5.6 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1, o_AVG2 og o_AVG5)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) o_AVG1, o_AVG2 og o_AVG5 er offentlige arealer.
b) Arealene omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.
c) o_AVG1 langs Herbergveien og o_AVG5 skal opparbeides med vegetasjon og fremstå sammenhengende med f_VS1 og f_VS2.

5.7 Annen veigrunn – grøntareal (f_AVG4)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) f_AVG4 er felles arealer for F/K/I1.
b) Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.

5.8 Annen veigrunn – grøntareal (AVG3)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) 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 Fjernvarme

(jf. pbl. § 12-7, nr. 8)

- a) Det er krav om tilknytning til fjernvarme.

6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

6.1 Vegetasjonsskjerm (f_VS1, f_VS2)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Feltene skal ha funksjon som visuell skjerming mellom offentlig vei og ny bebyggelse.
b) Arealene skal opparbeides med vegetasjon tilpasset dens funksjon.



- c) Ved valg av vegetasjonstyper skal det prioriteres lokale arter.
- d) Vegetasjonen skal opprettholdes og skjøttes i nødvendig grad.
- e) Felt f_VS1 og f_VS2 er felles for F/K/I1 og F/I.

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

7.1 Sikringssone – frisikt (H_140)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 2)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens overflate. Enkeltstående, høyt oppstammede trær og stolper kan tillates. Diameteren skal ikke overstige 0,15 meter.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

8.1 Vei

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

f_V skal være ferdigstilt før brukstillatelse for ny bebyggelse gis innenfor F/K/I1 og F/I.

Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget.

8.2 Renovasjon

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Renovasjonsanlegg skal være ferdigstilt før brukstillatelse for ny bebyggelse gis.

8.3 Vegetasjonsskjerm

f_VS1 skal være opparbeidet med vegetasjon før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor F/K/I1.

f_VS2 skal være opparbeidet med vegetasjon før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor F/I.

8.4 Parkering

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal et nødvendig antall parkeringsplasser for biler og sykler tilknyttet det enkelte bygg være ferdig opparbeidet.

8.5 Gangforbindelser

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal det være etablert trafikksikre interne gangforbindelser.



8.6 Vann, avløp og overvann

Før det gis brukstillatelse skal anlegg for VA og overvann tilknyttet det enkelte bygg være godkjent og ferdigstilt.

8.7 Gang- og sykkelvei

o_GS skal være etablert før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor F/K/I1.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Overvannsnotat datert 16.02.2024 er retningsgivende for håndtering av overvann.
- Illustrasjonsplan datert 08.05.2024 er retningsgivende for utforming av bygg og anlegg.