



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Kvartal 265 - Kulåsporten



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 22.03.2024

Revidert: 31.10.2024

Planen er utarbeidet av Code arkitektur as



Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF	3
2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER	3
2.1 Bebyggelse og anlegg	3
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	3
2.3 Hensynssoner	3
2.4 Bestemmelsesområder	3
3 FELLESBESTEMMELSER	3
3.1 Kulturminner	3
3.2 Overvannshåndtering	4
3.3 Forurensing i grunnen	4
3.4 Naturmangfold	4
3.5 Geotekniske forhold	4
3.6 Støy	4
3.7 Beskyttelse av omgivelsene for bygge- og anleggsvirksomhet	5
3.8 Beplantning	5
3.9 Ombruk	5
3.10 Miljøoppfølging og overvåking (jf. pbl § 11-9 pkt. 8)	5
4 BEBYGGELSE OG ANLEGG	5
4.1 Fellesbestemmelser	5
4.2 Plassering og høyder	6
4.3 Utnyttelsesgrad - BYA.....	6
4.4 Utforming	6
4.5 Bokvalitet	7
4.6 Parkering og avkjørsel	7
4.7 Uteoppholdsareal (f_UTE)	8
4.8 Lekeareal	8
4.9 Dokumentasjonskrav - utomhusplan og takplan	9
4.10 Renovasjonsanlegg (o_RA).....	9
5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	9
5.1 Fellesbestemmelser	9
5.2 Kjøreveg (o_FO1 - 3).....	9
5.3 Fortau (o_FO1 - 3).....	10
5.4 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-4)	10
5.5 Gatetun (o_GT1).....	10
5.6 Fjernvarme.....	10
6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	11
6.1 Sikringszone – frisikt (H_140).....	11
7 BESTEMMELSESONRÅDER	11
7.1 #1 – parkeringsanlegg	11
7.2 #2 - Midlertidig bygge- og anleggsområde.....	11
8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	11
8.1 Rammetillatelse	11
8.2 Igangsettingstillatelse.....	11
8.3 Midlertidig brukstillatelse.....	12



8.4	Annet.....	12
9	DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE	12

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av kvartalet med ny boligbebyggelse og uteoppholdsareal med kvaliteter tilpasset beliggenheten rett ved Kulåsparken. Dagens grønne forbindelser langs kvartalet skal videreføres og styrkes med etablering av et gatetun og ny beplantning.

Planen sikrer at kvartalet brytes opp i flere bygningsvolumer oppdelt med passasjer som gir fysiske forbindelser og visuelle siktlinjer gjennom gårdsrom og bebyggelse. Det sikres at materialer som er egnet for ombruk skal innpasses i prosjektet og grønne elementer gjenbrukes der det er mulig å sikre gode vekstforhold.

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. Nr. 1)

- Blokkbebyggelse (BB)
- Uteoppholdsareal (f_UTE)
- Renovasjonsanlegg (o_RA)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5. Nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV)
- Fortau (o_FO1-3)
- Gatetun (o_GT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-4)

2.3 Hensynsoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H_140_1)

2.4 Bestemmelsesområder

(Jf. pbl § 12-7)

- #1 – Parkeringsanlegg under terreng
- #2 – Midlertidig bygge og anleggsområde

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider 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 Østfold



fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

3.2 Overvannshåndtering

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved planlegging av ny bebyggelse.
- b) Overvann skal, med unntak gitt i bokstav c, håndteres lokalt/på egen tomt, dvs. 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.
- c) Det tillates et maksimalt påslipp på 4 l/s til kommunal overvannsledning.
- d) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
- e) VAO-Notat Kvartal 265, datert 01.10.2024, skal legges til grunn for gjennomføringen av overvannshåndteringen innenfor planområdet.

3.3 Forurensing i grunnen

- a) Anbefalte tiltak i fagkyndige rapporter skal følges.
- b) Ved søknad om igangsettingstillatelse 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.
- c) 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).

3.4 Naturmangfold

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.

3.5 Geotekniske forhold

Det skal utføres nødvendige geotekniske vurderinger av grunnforhold før søknad om tiltak/rammetillatelse. NVE veileder 1/2019, Tek17 og utførte undersøkelser og vurderinger herunder minimum anbefalte tiltak, skal legges til grunn ved videre prosjektering.

3.6 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 vendt mot stille side, hvorav minst ett soverom.

3.7 Beskyttelse av omgivelsene for bygge- og anleggsvirksomhet

- a) Luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.
- b) Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige støygrensene i tabell 4 i Miljøverndepartementets Retningslinje 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.
- c) Dersom lyden i eller ved bebyggelse med støyfølsomt bruksformål inneholder tydelige innslag av impulslyd eller rentoner, skal støygrensene i tabell 4 skjerpes med 5 dB.

3.8 Beplantning

- a) Det skal plantes nye trær innenfor o_GT, o_AVG1- 4. Antall, størrelse og endelig plassering skal vurderes ut fra en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles.
- b) Beplantning i gårdsrommet skal følge godkjent utomhusplan jf. 4.9.

3.9 Ombruk

- a) Notat ombruksstrategi datert 01.10.2024 skal legges til grunn for det videre arbeid med å vurdere hvilke elementer som er egnet for ombruk og hva som kan gjenbrukes. Så langt det er mulig skal materialer og bygningskomponenter som er egnet for ombruk benyttes innenfor planområdet.
- b) For alle trær og større busker som blir berørt skal det vurderes om det er bærekraftig å midlertidig oppbevare de for replanting andre steder i området.
- c) Dersom det ikke er mulig med ombruk skal det alltid vurderes om elementer kan brukes på en annen måte eller i andre prosjekter.
- d) All tegl fra byggene i planområdet skal enten gjenbrukes, ombrukes eller nyttiggjøres i planområdet så langt det er mulig.

3.10 Miljøoppfølging og overvåking (jf. pbl § 11-9 pkt. 8)

Kvalitetsprogram for miljø og energi datert 01.10.2024 skal være retningsgivende for tiltak.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

Innenfor hovedformålet bebyggelse og anlegg tillates det mindre sideforskyvninger på inntil 1,5 meter av bygge- og formåls grensen mellom BB og f_UTE, forutsatt at mellomrom mellom bebyggelsen opprettholdes i samme bredde og kvalitet, samtidig som kvalitet på utforming av bebyggelsen opprettholdes.



4.2 Plassering og høyder

- a) Kvartalet skal brytes opp i flere volumer og det skal være variasjon i byggehøyder.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrenser, byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.
- c) Det skal være mellomrom på minst 11 meter målt fra veggliv mellom alle bygg. Balkonger kan krage ut over dette.
- d) Mot fortau og gatetun skal etasjer som overstiger ytre gesims på 15 meter målt fra ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå, trekkes inn minst 2,5 meter i forhold til etasjen under.
- e) Bygg A skal ha minst to nedtrappinger mot parken. Nedre gesims mot park skal ikke overskride kote +65. Hjørnet mot sydøst kan ha en nedtrapping over 2 etasjer.
- f) Bygg D skal ha minst to nedtrappinger mot parken. Nedre gesims mot park skal ikke overskride kote +65.
- g) I bygg B skal det være en tydelig inntrekning mot Jernbanegata i den øverste etasjen.
- h) Over angitte maksimale kotehøyder på plankartet tillates det konstruksjoner/takoppbygg jf. Sentrumsplanen §5.5 d).
- i) Mot offentlig gater og byrom tillates inntrukne balkonger innenfor angitte bygge- og formålsgrenser opp til 2 etasje. Balkonger fra og med 3 etasje kan krage ut over angitte bygge- og formålsgrenser med inntil 1 meter fra veggliv.
- j) Takterrasser som en del av byggets inntrekking kan ha rekkverk i underliggende veggliv. Der rekkverk utformes som del av fasadeliv, kan parapet ha høyde inntil 1,0 meter. Håndløper festes på innsiden av parapet opp til forskriftsmessig høyde.
- k) Trapper, støttemurer og ramper mot Kulåsgata og Rosenkrantz gate, for å ta høydeforskjell inn mot gårdsrom, kan plasseres utenfor byggegrense. Støttemurer skal maks være 1,5 meter.

4.3 Utnyttelsesgrad - BYA

- a) Maksimal utnyttelse for planområdet er % BYA som anvist på plankartet.

4.4 Utforming

- a) Det skal være høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Farge og materialbruk skal samspille godt med omgivelsene og ha en fargepalett som er harmonerer med den historiske bebyggelsen i området og parken jf. Tilpasningsanalyse datert 21.10.2024. Illustrasjonshefte datert 21.10.2024 som viser prinsipper for utforming og materialbruk skal være veiledende for ny bebyggelse.
- b) Bebyggelsen skal ha flate tak med mulighet for takterrasser. Takene skal behandles som del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal inngå i den arkitektoniske utformingen.
- c) På takterrasser som vender mot parken skal det etableres plantekasser eller tilsvarende løsninger for plass til vegetasjon med tilstrekkelig jorddybde som bidrar til biologisk mangfold. Det skal beplantes med variert vegetasjon som er egnet til å tilføre planområdet et grønt preg.



- d) De øverste takflatene som ikke benyttes til takterrasser, skal enten ha blågrønne eller grønne tak. Det tillates solceller på øverste takflate som alternativ.
- e) Hjørnet mot krysset Kulåsgata og Rosenkrantz gate skal gis en særskilt bearbeiding, enten med brutt hjørne eller en utforming som tydelig fremhever hjørnet og inngangssonen på gateplan.
- f) Bygg B, C og D skal ha hovedinngang ut mot gaten.
- g) Foran hovedinnganger som er trukket inn fra fortau skal det være et annet belegg enn asfalt.
- h) Alle bygg skal gis en volumoppbygging, med variasjon både i det horisontale og vertikale plan.
- i) Bebyggelsen skal ha varierte fasader, i tillegg til elementer som er gjennomgående for kvartalet og gir et helhetlig uttrykk.
- j) Alle bygg skal ha et hovedmateriale, av enten tre eller tegl. Trekledningen skal ha variasjon i panelbredder og kan ha ulike retninger. Fasadeplater eller fasadepuss tillates ikke som hovedmateriale.
- k) Teglstein fra eksisterende bebyggelse i planområdet eller annen teglstein i samme fargevalg skal inngå i fasadeutformingen. jf. 3.9.
- l) Balkonger skal ha rekkverk med farger og materialbruk som harmonerer med resten av fasaden. Det skal være en tydelig sammenheng mellom utforming av fasade og rekkverkselementer.
- m) Der fellesfunksjoner er plassert, skal fasadene utformes slik at lesbarheten til funksjonene innenfor er tydelig fra gaten.
- n) Så langt det er mulig skal materialer og elementer gjenbrukes på planområdet til å markere innganger og som del av utearealene jf. 3.9.
- o) Sokler over 1,0 meter skal utformes med brudd eller materialskifte.
- p) Støttemurer og trapper inn til gårdsrom skal ha høy kvalitet og inngå som en del av den arkitektoniske utformingen.
- q) Passasje mellom bygg A og B samt mellom bygg B og C skal ha universell tilgjengelighet.

4.5 Bokvalitet

- a) For å sikre variasjon i boligstørrelser skal minimum 20 % av boligene ha bruksareal på 50 m² eller mindre og min 10 % være 80 m² eller større.
- b) Det tillates ingen ensidig nordvendte leiligheter.
- c) Alle boligene skal ha tilgang på privat uteoppholdsareal i form av markterrasse, balkong eller takterrasse.
- d) Det skal etableres et innendørs sammenhengende fellesareal på minimum 50 kvm innenfor planområdet. Arealet skal minimum inneholde kjøkken, toalett, bord- og sitteplasser og egne seg som møteplass for beboere.

4.6 Parkering og avkjørsel

Parkering for bil og sykkel skal beregnes ut ifra følgende parkeringsnorm:

Formål	Bil	Sykkel
Bolig	Maks 1 per. boenhet	Minimum 1 per boenhet <50 m ² Minimum 2 per boenhet >50 m ²

- a) Bilparkering skal etableres i parkeringskjeller med innkjøring som vist med avkjørselspil på reguleringsplankartet.



- b) Utforming av avkjørselen skal følge kommunal veinorm og godkjennes av kommunen. Frisiktskrav mot fortau skal ivaretas. Avkjørsel kan sideforskyves dersom krav til frisikt innfris.
- c) Minimum 10 %, og ikke mindre enn 1 av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- d) Alle parkeringsplasser skal sikres mulighet for lading.
- e) Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges under tak. Det kan i tillegg anlegges sykkelplasser med overbygg på terreng utenfor angitte byggegrenser.
- f) Det skal være lademulighet for el-sykler.

4.7 Uteoppholdsareal (f_UTE)

- a) Det tillates etablert parkeringskjeller med nødvendige funksjoner under og delvis under terreng.
- b) Det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Minimum 30 % av MUA kravet skal ligge på terreng/lokk og være sammenhengende i størst mulig grad.
- c) Arealer som er plassert innenfor BB, f_UTE kan medregnes i MUA. Areal som inngår i uteoppholdsareal (MUA) er gangveier/kjørbare gangveier, felles oppholds plasser, private hager og markterrasser, felles takterrasser, ikke overdekte balkonger/takterrasser og lekearealer. Areal brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsareal eller lekeplass.
- d) Uteoppholdsarealet skal gi muligheter for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsarealene skal etableres med et frodig preg. Det skal være variert beplantning, møblering og belysning med høy visuell og funksjonell kvalitet.
- e) Det skal etableres en gangpassasje/sti innenfor feltet langs Kulåsparken som muliggjør en gangforbindelse mellom Jernbanegata og Rosenkrantz gate. Det tillates ikke vegetasjon innenfor 1 meter fra eiendomsgrense langs Kulåsparken som er til hinder for denne forbindelsen.
- f) Som beplantning skal det benyttes varierte og stedegne arter i flere sjikt, trær, busker og bunndekkevegetasjon.
- g) 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.

4.8 Lekeareal

- a) Det skal avsettes minst 100 m² lekeareal per. 50 boenheter. Lekearealer skal plasseres innenfor f_UTE mellom bygg A og D.
- b) Lekeareal skal inneholde varierte aktivitetsskapende elementer for barn, ungdom og voksne. Det skal være møblering for opphold, både fast dekke og plenflater. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Lekeapparater og møblering skal ha helhetlig design tilpasset prosjektet.
- c) Det skal minimum etableres flere benker/bord/sittegrupper og minimum 3 lekeapparater, egnet for små og større barn. Disse skal minimum inneholde enten huske-, skli-, klatre- eller sanseelementer. Det skal brukes naturlig fallunderlag. Gummidekke tillates ikke.



4.9 Dokumentasjonskrav - utomhusplan og takplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en utomhusplan og takplan for disponering av byggetomta i hensiktsmessig målestokk. Planen 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.
- Takplanen skal vise opparbeidelse av takflater, soneinndeling av uteoppholdsarealer, møblering, beplantning, nødvendig sol- og vindavskjerming og arealer for overvannshåndtering.
- Dersom kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon

4.10 Renovasjonsanlegg (o_RA)

- a) Innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning i henhold til renovasjonsteknisk plan og for øvrig kommunens retningslinjer.
- b) Oppstillingsplass til renovasjonsanlegget skal være fra Kulåsgata.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning.
- c) Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates benyttet til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.

5.2 Kjøreveg (o_FO1 - 3)

- a) Kjøreveg er offentlige arealer.
- b) Det tillates brannoppstillingsplass langs Kulåsgata i lomme foran bygg B og C og i Rosenkrantz gate.



5.3 Fortau (o_FO1 - 3)

- a) Fortau er offentlige arealer.
- b) Fortau skal ha en opparbeidet bredde på minst 2,8 meter og være asfaltert. Der fortau avgrenses av annen veigrunn-grøntareal eller renovasjonsanlegg mot kjørevei skal det etableres et skille med kantstein eller tilsvarende.

5.4 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-4)

- a) Annen veigrunn – grøntareal er offentlige arealer.
- b) Arealet omfatter nødvendige sidearealer for vegetasjon, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Trær som fjernes skal erstattes og plasseres innenfor formålet.
- c) Innenfor o_AVG1 skal det beplantes med trær, bunndekke og busker så fremt det ikke er til hinder for frisikt. Det kan lages en åpning med et annet belegg for kryssing. Endelig plassering avklares i detaljprosjekt.
- d) Innenfor o_AVG2 skal det beplantes med trær, bunndekke og busker så fremt det ikke er til hinder for frisikt.
- e) Innenfor o_AVG3 og 4 skal det beplantes med trær eller busker og bunndekke så fremt det ikke er til hinder for drift av renovasjonsløsning i f_RA eller siktforhold.
- f) Det skal tilrettelegges for vanningsanlegg innenfor formålet.

5.5 Gatetun (o_GT1)

- a) Gatetun skal være offentlig.
- b) Det skal tilrettelegges for sambruk av gatetunet på en måte som sikrer at gående og syklende kan benytte hele gatetunet som gjennomgang til Kulåsparken. Lesbarheten av gatetunet skal forsterkes gjennom utforming og bruk av ulike overflater, møblering, belysning samt beplantning.
- c) Det må sikres tilgjengelighet for tunge kjøretøy gjennom gatetunet.
- d) Det skal etableres større sammenhengende og flersjiktet vegetasjonsfelt for å sikre gode vekstforhold for trær.
- e) Dersom krav til slokkevann og beredskap kommer i konflikt med plassering av eksisterende trær kan disse fjernes. Trær som fjernes skal erstattes og plasseres i eller langs gatetunet.
- f) Det kan etableres sykkelparkering innenfor gatetunet som er allment tilgjengelig. Sykkelparkering skal være opplyst, lokalisert på et synlig sted. Det tillates varelevering.
- g) Det tillates brannoppstillingsplass innenfor formålet. Brannoppstillingsplass skal inngå som del av den helhetlig utforming av gatetunet. Det tillates ingen faste installasjoner eller beplantning der den skal etableres.
- h) Det skal etableres sitteplasser.
- i) Det skal tilrettelegges for vanningsanlegg innenfor formålet.

5.6 Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² bli tilknyttet fjernvarmeanlegget.



Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:

- Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning, eller
- Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone – frisikt (H_140)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers overflate.

Enkeltstående oppstammede trær, stolper el. l. som ikke er sikthindrende kan stå i siktretningen.

7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 #1 – parkeringsanlegg

- a) Parkeringsanlegg skal ligge innenfor bestemmelsesområde #1 og plasseres under lokk/terreng.

7.2 #2 - Midlertidig bygge- og anleggsområde

- a) Midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor bestemmelsesområde #2 kan benyttes til midlertidig trafikkavvikling, riggområde, lagerplass for materialer, anleggsveier og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende.
- b) Før bygge- og anleggsperioden avsluttes skal området ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk, senest innen 12 måneder etter at tiltaket er bygget.
- c) Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse:

- a) Skal det foreligge en estetisk redegjørelse for tiltaket som bl.a. dokumenterer farge og materialbruk.
- b) Skal det utarbeides byggeplan for gatetun o_GT som minimum inneholder utforming og plassering av vegetasjon med dybde/størrelse på vekstlag samt type trær/beplantning. Denne skal forelegges kommunen ved park og anlegg for godkjenning.
- c) Skal det være gjennomført en ombrukskartlegging, jf. 3.9.

8.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse:



- a) Skal nye tilkoblinger til kommunalt VA-anlegg som følge av utbygging i planområdet være sikret før første byggetrinn.
- b) Skal det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene for bygge- og anleggstiltaket jf. sentrumsplanen §.4.3.
- c) Før det gis igangsetningstillatelse for ny bebyggelse innenfor det enkelte byggetrinn, skal det foreligge en plan som viser hvilke midlertidig eller permanente utomhusanlegg som skal opparbeides samtidig med det enkelte byggetrinn. Planen skal ivareta lek og andre felles uteoppholdsarealer for beboerne.
- d) Separering av vann- og avløpsledninger fra kum 92805 til 18612 skal være sikret opparbeidet før det gis igangsetningstillatelse.
- e) Sykkelfelt fra Hjalmar Wessels vei til Jernbanestasjonen via Sverresgate skal være sikret opparbeidet før det gis igangsetningstillatelse.

8.3 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse:

- a) For første bolig skal plassering og utforming av Renovasjonsanlegg (o_RA) være godkjent av kommunal renovasjonsmyndighet og ferdigstilt.
- b) Skal hovedatkomst, gangadkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy som naturlig tilhører de enkelte boligbygg være ferdig opparbeidet.
- c) For boliger i bygg A skal o_GT være opparbeidet eller sikret gjennomført.
- d) For boliger i bygg B skal kjørevei o_KV i Kulåsgata og fortau o_FO3 samt o_AVG4 være opparbeidet. o_GT skal være opparbeidet eller sikret gjennomført.
- e) For siste boliger i bygg A og B skal gatetun o_GT være opparbeidet.
- f) For boliger i bygg C, skal kjørevei o_KV i Rosenkrantz gate, fortau o_FO2, samt o_AVG2-3 være opparbeidet. Frisiktsonen skal etableres samtidig med veianlegget.
- g) For boliger i bygg D, skal kjørevei o_KV i Rosenkrantz gate, fortau o_FO1 og o_AVG1 være opparbeidet.
- h) Skal areal for lek og uteopphold (MUA) som naturlig tilhører de enkelte boligbygg være ferdigstilt.

8.4 Annet

- a) Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, skal vegetasjon og beplantning være utført senest påfølgende vår.
- b) Det tillates ikke nye tilknytninger, eller økt påslipp, til det kommunale avløpsanlegget før nytt renseanlegg er i drift.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VAO - notat, datert 01.10.2024
- Overvannsreddegjørelse, datert 01.10.2024
- Geoteknisk rapport for kvartal 265, datert 29.05.2024
- Miljøgeologisk grunnundersøkelse - datarapport, datert 12.03.2024
- Områdestabilitet iht. NVE 1-2019, datert 12.03.2024
- Vurdering av utendørs støy fra veitrafikk og lokal luftkvalitet, datert 11.10.2024