



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Del av kvartal 345, Dovregata



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 19.06.2025

Datert: 03.07.2024

Revidert: 15.05.2025

Planen er utarbeidet av Plus 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	Hensynssoner.....	4
3	FELLESBESTEMMELSER	4
3.1	Estetisk utforming	4
3.2	Kulturminner	5
3.3	Støy	5
3.4	Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet	5
3.5	Universell utforming.....	5
3.6	Overvannshåndtering	6
3.7	Grunnforurensning.....	6
3.8	Naturmangfold	6
3.9	Geotekniske forhold	6
3.10	Fjernvarme	6
3.11	Fremføring av teknisk infrastruktur.....	7
3.12	Ombruk	7
4	BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	7
4.1	Dokumentasjonskrav – Plan for bygge- og anleggsfasen	7
4.2	Dokumentasjonskrav – utomhusplan m.m.....	7
4.3	Fellesbestemmelser for blokkbebyggelse (BB)	8
4.3.1	Arealbruk, plassering, utnyttelse, høyder og utforming	8
4.3.2	Utforming og estetikk	9
4.3.3	Sykkelparkering.....	10
4.3.4	Bilparkering	10
4.4	Uteoppholdsareal (f_UTE)	10
4.5	Renovasjonsanlegg (RA)	11
4.6	MUA.....	11
5	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR... 11	11
5.1	Fellesbestemmelser	11
5.2	Kjørevei (o_KV1-3).....	11
5.3	Sykkelanlegg (SA).....	12
5.4	Fortau (o_FO1-3)	12
5.5	Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1 og f_AVG2-3)	12
6	HENSYNSSONER.....	12
6.1	Ras- og skredfare (H310)	12
6.2	Gul støysone (H220)	12
6.3	Sikringssone - friskt (H140).....	12
7	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	13



7.1	Igangsettingstillatelse	13
7.1.1	Vann, avløp og overvann	13
7.2	Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest	13
7.2.1	Leke- og uteoppholdsareal	13
7.2.2	Sykkelfelt	13
7.2.3	Vei og fortau	13
7.2.4	Trerekke	13
7.2.5	Renovasjon	13
7.2.6	Støy	14
8	Bestemmelsesområder	14



1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å etablere et boligprosjekt med høy bokvalitet og klassiske elementer i det estetiske uttrykket. Planområdet skal ha effektiv arealutnyttelse og grønne, solrike uteoppholdsarealer, som er tilrettelagt for alle aldersgrupper og brukere.

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)

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

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV1-3)
- Fortau (o_FO1-3)
- Sykkelanlegg (o_SA)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 og f_AVG2-3)

2.3 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Gul sone iht. rundskriv T-1442 (H220)
- Ras- og skredfare (H310)
- Frisikt (H140 1-3)

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Estetisk utforming

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

- Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, detaljering, materialer og vegetasjon, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Dette gjelder også konstruksjoner, herunder støttemurer og tekniske bygg.
- Materialbruk og fargevalg skal tilpasses tiltakets omgivelser og utformes for å oppnå god fjern- og nærvirkning.



3.2 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.

3.3 Støy

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på uteoppholdsareal skal ikke overstige grenseverdiene i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak. Støyskjermingstiltak skal ha høy estetisk kvalitet.

- a) Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for byggesaken. Dersom grenseverdiene i retningslinjen overskrides, skal det iverksettes avbøtende tiltak.
- 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) Ved etablering av nye boliger innenfor felt BB, skal disse ha tilgang til naturlig stille side. Unntak fra krav om tilgang til naturlig stille side:
 - i. Maksimalt 2 boenheter tillates å ha dempet fasade som erstatning for naturlig stille side.
 - ii. Løsning for dempet fasade skal ha god estetisk utforming og kvalitet og kan løses gjennom kombinasjoner av balkong med støydempende rekkverk, himlinger, og/eller vegger, lufteluker eller innglassing.
 - iii. Boenheter med dempet fasade som erstatning for naturlig stille side skal ha kompenserende kvaliteter som egen balkong/terrasse/veranda på minimum 9 m² og gode solforhold.

3.4 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Klima- og miljødepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom støygrensene i tabell 4 overskrides, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og skjerme berørt støyfølsom bebyggelse.

3.5 Universell utforming

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn for utforming av tiltak innenfor planområdet.



3.6 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) VAO-rammeplan datert 22.08.2024 skal legges til grunn for overvannshåndtering i planområdet. Det tillates andre løsninger for overvannshåndtering enn det som er nevnt i planen, forutsatt at løsningen er godkjent av kommunen.
- b) Overvann skal 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. Overvann skal inngå som et bruks- og opplevelseselement i utearealer for eksempel ved bruk av regnbed og/eller lignende tiltak.

3.7 Grunnforurensning

(jf. pbl. §12-7, nr. 3)

Miljøteknisk rapport med tiltaksplan, datert 22.04.2024, samt vilkårene i godkjenningen av tiltaksplanen og øvrige krav i forurensningsforskriften skal følges i alle faser av tiltaket. Det skal gjøres supplerende undersøkelser i tråd med miljøteknisk rapport. Sammen med søknad om tillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

Miljøteknisk rapport med tiltaksplan må være godkjent av kommunens forurensningsmyndighet, før igangsettingstillatelse for terrengarbeider kan gis.

3.8 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. Veileder M-982|2018 skal legges til grunn.

3.9 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

Løsninger for graving og fundamentering i området skal følge "Geoteknisk rapport, datert 29.08.2024" fra Geoteknikk AS. Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved søknad om tillatelse for ny bebyggelse. Eventuelle nødvendige sikringstiltak for nabobebyggelse skal dokumenteres. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad for tiltak i tiltakskategori K4.

3.10 Fjernvarme

(jf. pbl. § 11-9, pkt.3, §12-7, nr. 8)



Ny bebyggelse innenfor planområdet skal etableres med vannbårne oppvarmingsystemer og tilknyttes fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

3.11 Fremføring av teknisk infrastruktur

(jf. pbl. §12-7)

- a) Tiltak under bakken, som framføring av vann- og avløp, el-kabler, etablering av overvannshåndtering, fjernvarme og lignende tillates i hele planområdet.
- b) Ved tiltak nærmere enn 4 meter fra eksisterende kommunale VA-ledninger, må disse sikres/flyttes.
- c) Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

3.12 Ombruk

(jf. pbl. §12-7)

Senest ved søknad om rivingstillatelse skal det vedlegges en ombrukskartlegging som gjør rede for hvilke bygningsmaterialer og andre elementer i planområdet som er egnet for ombruk og hva som kan gjenbrukes enten inne på planområdet, eller i andre prosjekter ved for eksempel levering til videreformidler av brukte bygningsmaterialer.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Dokumentasjonskrav – Plan for bygge- og anleggsfasen

(jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det:

- a) Redegjøres for rigg- og anleggsområde herav trafikkavviklingen i anleggsfasen med kjøreruter, både for anleggstrafikk og boligtrafikk.
- b) Redegjøres for trafiksikkerheten for gående og syklende, inklusive skolevei, og beskrive ev. avbøtende tiltak.
- c) Redegjøres for driftstider og sikres tilfredsstillende støynivå fra bygge- og anleggsvirksomhet, jf. tabell 4 i 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.
- d) Redegjøres for massetransport.
- e) Redegjøres for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til området.
- f) Ved søknad om riving, graving o.l. skal sikringstiltak for nabobebyggelse dokumenteres av tiltakshaver.

4.2 Dokumentasjonskrav – utomhusplan m.m.

(jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

Ved søknad om tillatelse for ny bebyggelse skal det:

- a) Framlegges en detaljplan for vann, avløp og overvann, som skal godkjennes av



kommunens VA-ansvarlig.

- b) Framlegges løsning for grave- og fundamenteringsarbeid detaljprosjektert i samråd med geoteknisk sakkyndig. Eventuelle nødvendige sikringstiltak for nabobebyggelse skal dokumenteres.
- c) 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 bil og snuplass på egen grunn.
 - 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.
 - Oppstillingsplass for brannbil inkludert dokumentasjon på at stigningsgrad er innfridd.
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.

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

4.3 Fellesbestemmelser for blokkbebyggelse (BB)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

4.3.1 Arealbruk, plassering, utnyttelse, høyder og utforming

- a) Innenfor felt BB tillates oppføring av blokkbebyggelse.
- b) Bebyggelse skal plasseres innenfor regulert byggegrense.
- c) I forbindelse med etablering av adkomst til p-kjeller tillates det oppført støttemur i eiendomsgrense mot nord og ut mot hage i vest. Støttemur i tilknytning til adkomst til p-kjeller skal være maksimalt 2,5 meter høy, målt fra overkant opparbeidet dekke ved p-kjellers innkjørsel. For de deler av støttemur som vender mot hage skal det for høyder på mer enn 1 meter beplantes med skjermende vegetasjon i den grad dette er mulig mht. vekstforhold. Eventuelt synlige partier skal utformes med brudd, detaljering eller materialeskift som harmonerer med byggets arkitektur. Støttemur tillates plassert utenfor byggegrense og det tillates etablert gjerde på toppen av støttemur.
- d) Utenfor byggegrenser mot Dovregata og Storgata kan det etableres støttemur på inntil 1,5 meters høyde, ramper og trapper. Støttemurer på mer enn 1 meters høyde skal beplantes med skjermende vegetasjon. Inngangspartier mot Dovregata skal ha et grønt preg. Mot krysset Dovregata



- x Storgata skal det beplantes med trær, busker eller annen frodig beplantning for å bidra til et grønt preg langs Storgata. Beplantning skal ikke komme i konflikt med frisiktsone.
- e) For felt BB er det tillat opptil 90%-BYA.
 - f) Maksimal byggehøyde fremgår med kotehøyde på plankartet.
 - g) Over maksimal byggehøyde tillates:
 - 1) Tekniske installasjoner med høyde maks 1 m. Disse skal trekkes inn minimum 3 m fra alle fasader og dekke maksimalt 10% av underliggende plan.
 - 2) Konstruksjoner for tekniske anlegg skal holdes lavest mulig og ikke ha en utforming som er skjemmende.
 - 3) På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,8 meter over overkant gulv på inntil 1/3 av takflaten. Disse skal trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader.
 - h) Boenheter som er ensidig orientert mot nord og nordøst tillates ikke.
 - i) Det tillates terrengendringer i form av fylling/terrassering utenfor byggegrenser. God estetikk skal vektlegges.
 - j) Det skal være variasjon i boligstørrelse. Minimum 20% av boligene skal ha bruksareal 70 m² eller mindre, og minimum 10 % skal være 90 m² eller større.
 - k) Alle leiligheter skal ha privat balkong, veranda, takterrasse eller terrasse på terreng. Balkonger tillates utkraget inntil 1,5 meter ut over byggegrenser mot Jørgen Bjelkes vei.
 - l) Det tillates oppført støyskjerming hvor dette er nødvendig. Utforming og materialitet skal harmonere med bygningens arkitektoniske uttrykk.

4.3.2 Utforming og estetikk

- a) Bebyggelsens takform:
 - i. Det skal være skråtak mot Dovregata og Jørgen Bjelkes vei. Skråtaket skal ha en vinkel mellom 35 og 60 grader.
 - ii. Det tillates takopplett ut over tillatt gesimshøyde i takets skrånende del. Takopplettet skal ikke være høyere enn halvparten av skråtakets høyde. Maksimal lengde per takopplett er 5 meter. Samlet utstrekning av takopplett skal ikke overgå mer enn 50% av byggets totale lengde.
- b) Fargevalg på bebyggelsen skal harmonere med omkringliggende bebyggelse og omgivelser, og skal i hovedsak holdes i en lys palett av jordnære fargetoner. Hvite detaljer tillates på fasade.
- c) Bebyggelsen skal utformes i materialer av høy kvalitet. Hoveddelen av fasadematerialet skal være puss. Det tillates innslag av tre og andre naturmaterialer.
- d) 1. etasje skal differensieres fra øvrige etasjer med horisontal detaljering.
- e) Sokler over 1 meter høyde skal utformes med brudd eller materialeskift, eller beplantes med dekkende beplantning i tråd med § 4.4.
- f) Deler av fasaden skal utsmykkes med detaljering med minimum dybde 1,5 cm.
- g) Visuelt skal bygget oppleves som minst 4 bygningskropper, som er forskjøvet i forhold til hverandre.
 - i. Det skal brukes virkemidler som forskyvninger i fasade.
 - ii. Det skal i tillegg brukes virkemidler som farge, detaljering og/eller tekstur.



4.3.3 Sykkelparkering

- a) Det skal opparbeides sykkelparkering for:
 - 1) Leilighet < 50 m² BRA: minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet.
 - 2) Leilighet > 50 m² BRA: minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- b) Sykkelparkering skal opparbeides i tilknytning til innganger, i parkeringskjeller/boder og/eller utomhusarealer. Minst 25 % av plassene skal ha overbygg. Minimum to av plassene skal være dimensjonert for lastesykkel eller sykkelvogn.
- c) Det skal være mulig å låse fast syklene ved alle sykkelparkeringsplasser.
- d) Det skal tilrettelegges for lading av elsykkel.

4.3.4 Bilparkering

- a) Parkering skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst til parkeringsanlegget skal plasseres i Dovregata.
- b) Det skal opparbeides maksimalt 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- c) Minst 10 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for mennesker med nedsatt funksjonsevne, minimum én plass. Størrelsen skal være minimum 4,5 x 6 meter og ikke i noen retning ha helning mer enn 1 %.
- d) Alle parkeringsplassene skal ha fremlagt føringer for el-billading.

4.4 Uteoppholdsareal (f_UTE)

- a) Innenfor formålet f_UTE skal det etableres uteoppholdsareal for lek, opphold og aktivitet, tilrettelagt for ulike brukere og alle aldre.
- b) Arealet skal opparbeides med beplantning, belysning og vegetasjon, inkludert vintergrønne busker, og sitteplasser.
- c) Overflater, belysning, møbler og beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.
- d) Ved ny beplantning skal det benyttes lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter.
- e) Det skal opparbeides minimum 100 kvm lekeareal.
- f) Lekearealet 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.
- g) Leke- og aktivitetsskapende elementer skal ha tre som hovedmateriale. Det skal brukes naturlig fallunderlag. Gummigranulatdekke tillates ikke.
- h) Det tillates oppført drivhus, anlegg for overvannshåndtering, sykkelbod og lignende mindre tiltak.
- i) Det tillates med fylling/terrassering/terrengendring. God utforming og estetikk skal vektlegges i overgangen mellom ulike nivåer på uteoppholdsarealene. Tilfylte masser skal bearbeides til funksjonelle og/eller dekorative elementer i landskapet.
- j) Ved etablering av parkeringskjeller skal synlig visflate i uteoppholdsarealene reduseres ved hjelp av fyllingsfot beplantet med busker, trær og annen skjermende vegetasjon med god dekkevne både sommer- og vinterstid. Synlige visflater skal ikke overgå 0,5m høyde og integreres i landskapet gjennom utforming og/eller materialbruk.
- k) Det tillates etablert støttemurer med høyde opp til 1,5 m. Støttemurer på mer enn 1 meters høyde skal beplantes med skjermende vegetasjon.
- l) På nordvendt kortside av bebyggelsen kan det tillates større visflater fra parkeringskjeller eller støttemur. Eventuelt synlige partier skal utformes med brudd, detaljering eller materialeskift som harmonerer med byggets arkitektoniske uttrykk. Utforming skal redegjøres for ved søknad om tillatelse for



ny bebyggelse.

- m) Det tillates oppført støyskjerming hvor dette er nødvendig. Utforming og materialitet skal harmonere med bygningens arkitektoniske uttrykk.

4.5 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) Innenfor formål RA skal det etableres felles nedgravd eller delvis nedgravd renovasjonsløsning for alle boenhetene innenfor planområdet.
- b) Løsninger for håndtering av renovasjon skal sikres i tråd med renovasjonsteknisk plan.
- c) Renovasjonsanlegget skal gis en god estetisk utforming og opparbeides etter prinsippene for universell utforming. Det skal legges vekt på god kvalitet i materialbruk og utforming. Containerens omramming skal utformes med beleggsstein og parkmessig beplantning.

4.6 MUA

- a) Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet.
- b) Uteoppholdsareal kan etableres på bakkeplan, på takterrasser, markterrasser, verandaer og balkonger som ikke er overdekt eller innglasset, innenfor formål UTE og BB.
- c) Følgende areal kan regnes som uteoppholdsareal: felles arealer til uteopphold og lek, markterrasser, balkonger og takterrasser som ikke er overdekte eller innglasset.

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 trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning og fordrøyningsmagasin.
- c) Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.
- d) Fri sikt skal i avkjørsler sikres i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens overflate. Enkeltstående stolper og oppstammede trær kan tillates.
- e) Fri sikt til fortau fra rampe til p-kjeller skal sikres.

5.2 Kjørevei (o_KV1-3)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 14)

- a) Kjørevei o_KV1-3 er offentlig.



5.3 Sykkelanlegg (SA)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 14)

Sykkelfelt skal merkes opp med minimum 1,5 m bredde fra fortauskant.

5.4 Fortau (o_FO1-3)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 14)

- a) Fortau o_FO1-3 er offentlig.
- b) Innenfor felt o_FO1 skal det etableres fortau i 2,9 meter bredde.
- c) Innenfor felt o_FO2 skal det etableres fortau i 2,9 meter bredde.
- d) Innenfor felt o_FO3 skal det etableres fortau i 2,0 meter bredde.

5.5 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1 og f_AVG2-3)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 14)

- a) Annen veigrunn – grøntareal er offentlige og felles arealer og skal nyttes til nødvendig grøfteareal og sideareal til vei inkludert midtrabatt/trafikkøy. Innenfor formålet tillates det tekniske installasjoner som skilt og infrastruktur som er en naturlig del av veianlegget. Det tillates etablert fordrøyningsmagasin under bakken innenfor formålet.
- b) Innenfor o_AVG1 skal det etableres fremtidig trerekke. Etablering av trerekke skal skje i samråd med kommunen.
- c) Innenfor f_AVG2 skal det etableres en forhage og beplantes med trær og/eller busker for å bidra til et grønt preg langs Storgata. Beplantning skal ikke komme i konflikt med frisiktsone. Innenfor frisiktsone skal det brukes beplantning som maksimalt blir 0,5 meter høy. Det skal benyttes arter som har høy toleranse for påvirkning av salt fra vei.
- d) Innenfor f_AVG3 skal det etableres skjermende beplantning.
- e) Det tillates oppført støyskjerming hvor dette er nødvendig. Utforming og materialitet skal harmonere med bygningens arkitektoniske uttrykk.

6 HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

6.1 Ras- og skredfare (H310)

Tiltak i hensynssonen H310 skal vurderes og dokumenteres med hensyn til ras- og skredfare, før utbygging.

6.2 Gul støysone (H220)

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

6.3 Sikringssone - frisikt (H140)

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



7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

7.1 Igangsettingstillatelse

7.1.1 Vann, avløp og overvann

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Før det gis igangsettingstillatelse, skal VA-anlegg fra kum 17690 i Kruses gate frem til kum 17855 i Jacob Hilditch' gate være sikret opparbeidet.

7.2 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

7.2.1 Leke- og uteoppholdsareal

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Leke- og uteoppholdsareal innenfor felt (f_UTE) samt beplantning mot Storgata og Dovregata skal være ferdigstilt, i tråd med godkjent utomhusplan, før brukstillatelse for nye boliger gis.
- b) Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.

7.2.2 Sykkelfelt

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Sykkelfelt skal markeres før det gis brukstillatelse.

7.2.3 Vei og fortau

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Vei (o_KV1-3) og fortau (o_FO1-3) skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger i felt BB gis. Løsning skal godkjennes av veimyndighet. Frisiktsone skal etableres samtidig med veianlegget.

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

7.2.4 Trerekke

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Fremtidig trerekke innenfor formål «o_AVG1» skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse. Endelig løsning skal godkjennes av kommunen.

7.2.5 Renovasjon

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Renovasjonsanlegg innenfor RA skal være ferdigstilt før brukstillatelse for boliger gis.



7.2.6 Støy

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Nødvendige avbøtende tiltak mot støy skal være ferdigstilt før brukstillatelse for boliger gis.

8 Bestemmelsesområder

Det tillates etablert parkeringskjeller på tvers av formålsgrenser og utenfor byggegrenser innenfor bestemmelsesområde #1