



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 265 - Kulåsporten



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 22.03.2024

Revidert: 12.06.2025

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	5
3.7 Beskyttelse av omgivelsene for bygge- og anleggsvirksomhet	5
3.8 Bepланting	5
3.9 Ombruk	5
3.10 Fjernvarme	6
3.11 Miljøoppfølging og overvåking	6
4 BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	6
4.1 Fellesbestemmelser	6
4.2 Plassering og høyder	6
4.3 Utnyttelsesgrad – BYA	7
4.4 Utforming	7
4.5 Bokvalitet	8
4.6 Parkering og avkjørsel	8
4.7 Uteoppholdsareal (f_UTE)	9
4.8 Lekeareal	9
4.9 Dokumentasjonskrav - utomhusplan og takplan	9
4.10 Renovasjonsanlegg (o_RA)	10
5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
5.1 Fellesbestemmelser	10
5.2 Kjøreveg (o_FO1 - 3)	11
5.3 Fortau (o_FO1 – 3)	11
5.4 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-4)	11
5.5 Gatetun (o_GT1)	11
6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	12
6.1 Sikringssone – friskt (H_140)	12
7 BESTEMMELSESONRÅDER	12
7.1 #1 – parkeringsanlegg	12
8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG DOKUMENTASJONSKRAV	12
8.1 Dokumentasjonskrav til søknad om tillatelse for ny bebyggelse	12
8.2 Rekkefølge- og dokumentasjonskrav til søknad om igangsettingstillatelse	12
8.3 Rekkefølgekrav for tiltak - midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest	13
9 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I	



BESTEMMELSENE	13
---------------------	----

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 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H_140_1)

2.4 Bestemmelsesområder

(Jf. pbl § 12-7)

- #1 – Parkeringsanlegg under terreng

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. Pbl § 12-7)

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6)

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

(Jf. Pbl § 12-7, nr. 4)

- 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

(Jf. Pbl § 12-7)

- 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

(Jf. Pbl § 12-7)

- 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) For å tilrettelegge for leveområder og trekkveier for pinnsvin skal det etableres åpninger i alle tette gjerder. Åpningene skal være minst 10 cm høye og 15 cm brede. Eksisterende buskvegetasjon og naturlige strukturer som kan fungere som skjul eller overvintringsområder for pinnsvin, skal så langt som mulig bevares. Ved nyetablering av grøntarealer bør det benyttes stedegne, tette busker som også gir dekning og skjul for pinnsvin.
- c) For å unngå forstyrrelse av vilt i yngle- og oppvekstperioden bør grave- og rivningsarbeider ikke ha oppstart i perioden 1. mars til 15. juli.

3.5 Geotekniske forhold

Løsninger for graving og fundamentering i området skal forholde seg til «Geoteknisk rapport for Kulås park, datert 29.05.2024 samt 12.03.2024. Grave-



og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjektertes i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse.

3.6 Støy

(Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

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

(Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

- 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

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

- a) Det skal plantes nye trær innenfor o_GT. Innenfor o_AVG1-2 skal eksisterende trær gjenplantes dersom mulig, om ikke erstattes de med nye trær. Antall, størrelse og endelig plassering skal vurderes ut fra en teknisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles.
- b) Jordvolum skal være tilfredsstillende i henhold til planteslag med minimum 1 meters dybde innenfor formål o_GT og o_AVG1-2. Trær skal ikke plantes på en slik måte at de er utsatt for unødvendig tørke. Det er ønskelig med store bed med bunndekkende planter der trær skal plantes. Planting i kum tillates ikke. Vegetasjon skal være tilpasset egnet jordsmonn og solforhold med formål. Plantevalg skal ha god dekkevne og være robust i bymiljøet. Roser tillates ikke på offentlig formål.
- c) Beplantning i gårdsrommet skal følge godkjent utomhusplan jf. 4.9.

3.9 Ombruk

(Jf. pbl § 12-7, nr. 12)

- 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. Materialer og bygningskomponenter som er egnet for ombruk skal 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.

3.10 Fjernvarme

(Jf. pbl § 12-7, nr. 8)

Nybyggene skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Det kan gis unntak dersom det er urimelig eller uhensiktsmessig å kreve tilknytning, eller det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

3.11 Miljøoppfølging og overvåking

(jf. pbl § 11-9, nr. 8)

Kvalitetsprogram for miljø og energi sist revidert 24.06.2025 skal være retningsgivende for tiltak.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-5, nr. 1)

4.1 Fellesbestemmelser

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

4.2 Plassering og høyder

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

- 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 en avstand på minst 11 meter målt fra vegglinn mellom alle bygg.
- d) For balkonger som vender mot f_UTE skal avstand være minst 8,5 meter til motstående balkong eller vegglinn.
- e) Mot fortau og gatetun skal etasjer som overstiger ytre gesims kote K+69,5 for bygg A, K+69,2 for bygg B og C og K+69,4 for bygg D, trekkes inn minst 2,5 meter i forhold til etasjen under.
- f) Bygg A skal ha minst to nedtrappinger mot parken. Nedre gesims mot park skal ikke overskride kote +66,1. Over kote + 65,4 tillates kun rekkverk som del av fasadeliv. Hjørnet mot sydvest skal ha en nedtrapping over 2 etasjer. Dybde på innrykk fasadeliv skal være minst 2,5 meter.
- g) Bygg D skal ha minst to nedtrappinger mot parken. Nedre gesims mot park skal ikke overskride kote +66,1. Over kote +65,4 tillates kun rekkverk som del av fasadeliv. Dybde på innrykk fasadeliv skal være minst 2,5 meter.



- h) I bygg B skal det være en tydelig inntrekning mot Jernbanegata i den øverste etasjen. Dybde på innrykk fasadeliv skal være minst 2,5 meter.
- i) I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterrasse/takflater gjennom 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. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan. Takoppbygg og tekniske installasjoner som er lavere enn 1,5 m kan plasseres nærmere enn 3 meter fra fasader.
- j) 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 veggiv.
- k) Takterrasser som en del av byggets inntrekking kan ha rekkverk i underliggende veggiv. 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.

4.3 Utnyttelsesgrad – BYA

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

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

4.4 Utforming

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

- 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 harmoniserer med den historiske bebyggelsen i området og parken jf. Tilpasningsanalyse datert 17.06.2025. Illustrasjonshefte datert 17.06.2025 som viser prinsipper for utforming og materialbruk skal være veiledende for ny bebyggelse.
- b) Bebyggelsen skal ha flate tak. Takterrasser tillates. 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) Det skal avsettes plass til vegetasjon med tilstrekkelig jorddybder som bidrar til biologisk mangfold og 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 samt Kulåsgata og Jernbanegata skal gis en særskilt bearbeiding, enten med brutt hjørne eller en utforming som 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 belegget enn asfalt.
- h) Alle bygg skal gis en volumoppbygging, med variasjon både i det horisontale og vertikale plan.
- i) Alle bygg skal ha et hovedmateriale, av enten tre eller tegl, som kan være i hele byggets lengde. Blikkplater eller lignende fasadeplater kan benyttes som supplerende materiale og til detaljer.
- j) Fasadene skal ha et variert uttrykk, enten i form av materialbruk, sprang eller andre formgivende elementer for å betone rytmikk.



- 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. Glass med fargeskjær tillates ikke.
- m) Det tillates innglassing av balkonger og på takterrasser som er overdekket. Innglassing skal ha en helhetlig utforming i samsvar med bygningens arkitektur og skal utformes og plasseres i tråd med prinsippene i veileder for innglassing av balkonger, datert 01.07.2025. Det tillates ikke vertikale profiler.
- n) Der fellesfunksjoner jf. 4.5 d) er plassert, skal fasadene utformes slik at lesbarheten til funksjonene innenfor er tydelig fra gaten.
- o) Så langt det er mulig skal materialer og elementer gjenbrukes på planområdet til å markere innganger og som del av utearealene jf. 3.9.
- p) Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1,0 meter skal utformes med brudd eller materialskifte.
- q) Støttmurer og trapper inn til gårdsrom skal ha høy kvalitet og inngå som en del av den arkitektoniske utformingen.
- r) Passasje mellom bygg A og B samt mellom bygg B og C skal ha universell tilgjengelighet.

4.5 Bokvalitet

(Jf. pbl § 12-7, nr. 5)

- 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. Fordelingen av boligstørrelser gjelder samlet innenfor alle feltene.
- b) Det tillates ikke 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 m² innenfor planområdet. Arealet skal minimum inneholde kjøkken, toalett, bord- og sitteplasser og egne seg som møteplass for beboere.

4.6 Parkering og avkjørsel

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4, 7)

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 avkjørselpil 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 friskt innfris.
- c) Minimum 10 %, og ikke mindre enn 1 av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- d) Det skal sikres tilstrekkelig kapasitet og avsatt plass for fremføring til alle parkeringsplasser for el-billading.



- 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)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

- a) Det tillates etablert parkeringskjeller med nødvendige funksjoner under og delvis under terreng. Det tillates støttemurer inntil 1,5 meter, trapper, ramper, drivhus, pergolaer og lekeapparater på 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 oppholdsplasser, private hager og markterrasser, felles takterrasser, lekearealer og ikke overdekte balkonger/takterrasser/markterrasser. 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 langs Kulåsparken mellom Jernbanegata og Rosenkrantz gate. Det tillates ikke vegetasjon som er til hinder for denne gangpassasjen/stien.
- 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 tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

4.8 Lekeareal

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

- 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 etableres flere benker, bord og sittegrupper og minimum 3 lekeapparater, egnet for små og større barn. Disse skal minimum inneholde enten huske-, skli-, klatre- og sanseelementer. Det skal brukes naturlig fallunderlag. Gummidekke tillates ikke.

4.9 Dokumentasjonskrav - utomhusplan og takplan

(Jf. pbl § 12-7, nr. 12)

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)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4, 7)

- a) Innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning i henhold til renovasjonsteknisk plan og for øvrig kommunens retningslinjer.
- b) Det tillates mindre justeringer og omfordeling areal mellom formålet og tilstøtende grøntareal o_AVG3 og o_AVG4 for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming, grøntareal m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-5, nr. 2)

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 og lignende naturlig tilhørende tekniske anlegg.
- c) Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates benyttet til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet såfremt trygge forbindelser for myke trafikanter, særlig skolebarn, er sikret til Kulåsparken.



5.2 Kjøreveg (o_FO1 - 3)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1, 2, 14)

- a) Kjøreveg er offentlige arealer.

Det tillates brannoppstillingsplass langs Kulåsgata i lomme foran bygg B og C og i Rosenkrantz gate.

5.3 Fortau (o_FO1 – 3)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1, 2, 14)

- a) Fortau er offentlige arealer.
- b) Fortau skal ha en opparbeidet bredde på minst 2,8 meter og minimum tilbakeføres til slik det er i dag. 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)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1, 2, 14)

- 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 og o_AVG2 skal det beplantes med trær, bunndekke og busker så fremt det ikke er til hinder for frisikt. Det skal som minimum tilbakeføres slik som det er i eksisterende situasjon med beplantning av samme tresort og tørketålende bunndekkende stauder. Plassering av trær skal være minimum 3 meter fra hver ende av rabatten og ikke til hinder for gatebelysning. Dybde på bed skal være minimum 1 meter. Det kan lages en åpning med et annet belegg for kryssing. Endelig plassering og detaljering av arealet avklares i detaljprosjekt med kommunal plan- og veimyndighet, herunder også park.
- d) Innenfor o_AVG3 og o_AVG4 kan det beplantes med busker og bunndekke så fremt det ikke er til hinder for drift av renovasjonsløsning i f_RA eller siktforhold. Endelig plassering og detaljering av arealet avklares i detaljprosjekt med kommunal plan- og veimyndighet, herunder også park.
- e) Det skal tilrettelegges for vanningsanlegg innenfor formålet.

5.5 Gatetun (o_GT1)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1, 2, 14)

- a) Gatetun skal være offentlig og universelt utformet.
- 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) Alle eksisterende trær skal fjernes og nye trær skal etableres. Antall, plassering, type trær og størrelse på bed skal godkjennes av kommunal veimyndighet og park.
- e) Det skal etableres større sammenhengende og flersjiktet vegetasjonsfelt for å sikre gode vekstforhold for trær.



- f) Det kan etableres sykkelparkering innenfor gatetunet som er allment tilgjengelig. Sykkelparkering skal være opplyst, lokalisert på et synlig sted.
- 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.

6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone – friskt (H_140)

(Jf. pbl § 11-8, a)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens overflate. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el. l. som ikke er sikthindrende kan stå i sikttrekanten.

7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 #1 – parkeringsanlegg

(Jf. pbl § 12-7, nr 1-14)

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

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG DOKUMENTASJONSKRAV

(jf. pbl. § 12-7, nr. 10)

8.1 Dokumentasjonskrav til søknad om tillatelse for ny bebyggelse

Ved søknad om tillatelse for ny bebyggelse skal følgende dokumentasjonskrav være oppfylt og vedlegges søknad om tiltak:

- a) Estetisk redegjørelse for tiltaket som bl.a. dokumenterer farge og materialbruk.
- b) Byggeplan for gatetun o_ GT skal blant annet vise utforming, materialbruk og uteromsinstallasjoner. Dette skal godkjennes av kommunal veimyndighet. Utforming og plassering av vegetasjon med dybde/størrelse på vekstlag samt type trær/beplantning skal godkjennes av kommunal veimyndighet og park.
- c) Gjennomført ombrukskartlegging, jf. § 3.9.
- d) Valgt renovasjonsløsning jf. § 4.10.
- e) Oversikt over leilighetsfordeling jf. § 4.5 a).

8.2 Rekkefølge- og dokumentasjonskrav til søknad om igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal følgende dokumentasjonskrav vedlegges søknad om tiltak:

- a) Nye tilkoblinger til kommunalt VA-anlegg som følge av utbygging i planområdet skal være sikret før første byggetrinn.



- b) Plan for beskyttelse av omgivelsene for bygge- og anleggstiltaket jf. sentrumsplanen § 4.3.
- c) 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 igangsettingstillatelse.
- e) Anlegg for gående og/eller syklende fra Hjalmar Wessels vei til Jernbanestasjonen skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.
- f) Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ugrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.
- g) Oppheving av eksisterende eiendomsgrenser og fradeling av nye tomter/grenser skal være gjennomført. Det tillates mindre grensejusteringer av regulerte eiendomsgrenser.

8.3 Rekkefølgekrav for tiltak - midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak iht. pbl. § 20-1 skal følgende være ferdigstilt:

- a) For første bolig skal plassering og utforming av Renovasjonsanlegg (o_RA) være godkjent av kommunal renovasjonsmyndighet og ferdigstilt.
- b) Hovedatkomst, gangadkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy som naturlig tilhører de enkelte boligbygg være ferdig opparbeidet.
- c) For boliger i bygg A og B skal o_GT være opparbeidet.
- d) For boliger i bygg B skal kjørevei o_KV i Kulåsgata og fortau o_FO3 samt o_AVG4 være opparbeidet.
- e) 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.
- f) For boliger i bygg D, skal kjørevei o_KV i Rosenkrantz gate, fortau o_FO1 og o_AVG1 være opparbeidet.
- g) Areal for lek og uteopphold (MUA) skal være ferdigstilt.
- h) Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, skal vegetasjon og beplantning være utført senest påfølgende vår.
- i) Fortau i Arne Meidells vei fra Sandesundsveien til krysset Nils Pedersens vei x Kulåsstien skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VAO - notat, datert 01.10.2024
- Overvannsredegjørelse, datert 01.10.2024
- Geoteknisk datarapport for kvartal 265, datert 29.05.2024
- Geoteknisk rapport for kvartal 265, datert 12.03.2024
- 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