



Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Del av Haraldstad



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 11.12.2025

Datert:15.11.2023

Revidert: 06.11.2025

Planen er utarbeidet av

PLUS ARKITEKTUR

ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

Innhold

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

5

3.1	Byggegrenser	5
3.2	Avkjørselspiler i plankart	5
3.3	Kulturminner.....	5
3.4	Støy	5
3.5	Luftkvalitet	6
3.6	Stedstilpassing av tiltak	6
3.7	Vann, avløp og overvannshåndtering	6
3.8	Grunnforurensning.....	7
3.9	Naturmangfold	7
3.10	Geotekniske forhold.....	7
3.11	Elektriske anlegg	8

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

8

4.1	Dokumentasjonskrav - utomhusplan	8
4.2	Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg.....	9
4.3	Boligbebyggelse (B)	9
4.4	Uteoppholdsareal (f_UTE)	9
4.5	Lekeplass (f_LEK).....	10
4.6	Renovasjonsanlegg (f_RA).....	11
4.7	Parkering for bil.....	11
4.8	Sykkelparkering	11

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

12

5.1	Fellesbestemmelser.....	12
5.2	Kjørevei (o_KV1, f_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5 og o_KV6).....	12
5.3	Gang- sykkelvei (o_GS)	12
5.4	Fortau (o_FO)	12
5.5	Kollektivholdeplass (o_KH)	13
5.6	Holdeplass/plattform (o_HPP).....	13
5.7	Leskur (o_LPL)	13
5.8	Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG).....	13

6. GRØNNSTRUKTUR

13

6.1	Turvei (TV).....	13
6.2	Vegetasjonsskjerm	14

7. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**14**

7.1	Sikringssone – frisikt (H_140).....	14
7.2	Sikringssone ras- og skredfare (H_190)	14
7.3	Hensynssone kulturminne (H_730)	14
7.4	Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H_570).....	14
7.5	Hensynssone friluftsliv (H_530).....	15

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**15**

8.1	Støy	15
8.2	Vann, avløp og overvannshåndtering	15
8.3	Lekeareal.....	15
8.4	Uteopphold	15
8.5	Kjøreveg	15
8.6	Fortau	16
8.7	Renovasjon	16
8.8	Gang- og sykkelvei	16
8.9	Kollektivholdeplass	16
8.10	Krav til opparbeidelse.....	16

9. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE**17**

1. FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse og tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplass og øvrig infrastruktur. Planområdet skal opparbeides med grønne kvaliteter for å ivareta biomangfoldet, dempe fjernvirkning og sikre at Pilegrimsleden har en sammenhengende trasé gjennom planområdet.

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)

- Boligbebyggelse (B)
- Lekeplass (LEK)
- Uteoppholdsareal (UTE)
- Renovasjonsanlegg (RA)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Gang- sykkelvei (GS)
- Annen veggrunn - grøntareal (AVG)
- Kollektivholdeplass (KH)
- Holdeplass/plattform (HPP)
- Leskur/plattformtak (LPL)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Turveg (TV)
- Vegetasjonsskjerm (VS)

2.4 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H_140)
- Gul sone iht. rundskriv T-1442 (H_220)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Sikringssone (H_190)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H_730)
- Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H_570)

3. FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Byggegrenser

(jf. pbl. § 12-7, nr. 2)

Byggegrenser er angitt i reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er angitt, er byggegrensen tilsvarende formålsgrensen.

Utenfor byggegrense (unntatt byggegrense mot fylkesvei) tillates det etablert parkeringsplasser, boder, støttemurer opp til 1 meter, støyskjermingstiltak såfremt det ikke kommer i konflikt med frisiktsone eller andre hensynssoner. I forbindelse med opparbeidelse av universelt utformet bussholdeplass og bakenforliggende vegetasjonsskjerm tillates det etablert støttemur på inntil 2 meters høyde utenfor byggegrense for å ta opp terrengforskjell.

Utenfor byggegrense mot Vistergropa (sørvest) tillates det etablert støttemurer opp til 1,5 meter for å ta opp terrengforskjell.

3.2 Avkjørselspiler i plankart

(Jf. pbl § 12-7, nr. 7)

- a) Avkjørselstillatelse gis i byggesaken for hvert enkelt utbyggingsfelt.
- b) Avkjørselspiler i plankart viser adkomstsider for hvert utbyggingsfelt.
- c) For rekkehus/kjedehus tillates det egen adkomst til hver boenhet. Flermannsboliger skal ha samordnet adkomst. Avkjørsel kan justeres 10 meter fra plasseringen av avkjørselspil.
- d) Avkjørselspiler langs Gamle Kongevei gjelder til eiendommene med adresse Opstadveien 196 (2073/81) og Gamle Kongevei 51 (2073/87).

3.3 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.

3.4 Støy

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

- a) Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdiene for støy er overskredet, må det

gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442. Utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal skal L_{den} fra veg ≤ 55 dB. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak for å unngå overskridelse av grenseverdiene.

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

3.5 Luftkvalitet

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

T-1520 skal ligge til grunn for hele prosessen. Det må prosjekteres slik at bygge- og anleggsprosessene ikke påvirker luftkvaliteten til de nærliggende boligene. Overskrides grenseverdiene i retningslinjen, må det iverksettes avbøtende tiltak

3.6 Stedstilpassing av tiltak

(jf. pbl. § 12-7, 1)

- a) Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser med dempet fargebruk. Hvit farge på fasade er ikke tillatt. Reflekterende kledning eller taktekking er ikke tillatt. Vinduer mot Vistergropa skal ha maksimalt 14 % refleksjon.
- b) Nybygg skal tilpasses eksisterende byggemiljø med materialvalg, fargevalg og volum, uten krav til ren stilkopiering. Det skal være variasjon i fargenyanser mellom feltene for å unngå at bebyggelsen blir monoton. Farger brukt på fasade innenfor planområdet skal sikre harmoni og dempe fjernvirkning.
- c) Nybygg skal ha saltak, men det tillates annen takform på sekundære bygg eller bygningsdeler. Møneretning skal være vinkelrett til veien.
- d) Nybygg skal tilpasses terreng og landskap.
- e) For lavblokker gjelder følgende: blokkbebyggelse skal ha maks fasadelengde 30 meter og det skal være minimum 8 meter mellom frittstående bygningsvolumer
- f) Støttemurer skal ikke overskride 1,5m innenfor byggegrense

3.7 Vann, avløp og overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved rammesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.

- b) Overvann skal 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) Begrenset påslipp kan vurderes hvis infiltrasjonskapasiteten i feltet er uegnet. Dette må dokumenteres med en infiltrasjonstest. Påslippsmengder skal godkjennes av kommunens VA-ansvarlig.
- d) Det skal sikres trygge flomveier innenfor planområde frem til resipient.
- e) Overvannshåndtering skal dokumenteres ved rammesøknad.
- f) Rammeplan for vann, avløp og overvann skal foreligge ved rammesøknad
- g) Detaljert VAO-plan skal foreligge ved igangsettingstillatelse

3.8 Grunnforurensning

(jf. pbl. §12-7, nr. 3)

- a) Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser.
- b) Miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan, datert 11.02.2020 og Miljøteknisk grunnundersøkelse utgave 2, datert 08.10.2020 samt Godkjenning av tiltaksplan med vilkår fra Sarpsborg kommune, datert 30.05.2022, skal legges til grunn ved gjennomføring av tiltak innenfor planområdet. Dersom det skal gjøres terrengendringer/inngrep som ikke er omtalt i tiltaksplanen, skal tiltaksplanen revideres og sendes inn til ny behandling hos kommunen før igangsettingstillatelse.

3.9 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter, med spesielt fokus på arter som er problematiske i forhold til massehåndtering. Masser infisert av fremmede arter skal håndteres i tråd med forskrift om fremmede organismer og Miljødirektoratets veileder M-982 «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter» fra 2018, og det skal utarbeides en plan av fagkyndig for dette.

3.10 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

- a) Løsninger for graving og fundamentering i området skal forholde seg til «Geoteknisk rapport, Sarpsborg, Haraldstad. Gbnr 2072/79. 116421r1 rev. B»

datert 11.09.2025. Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse.

- b) Lokalstabilitet for evt. grave- og oppfyllingsarbeider må vurderes av geoteknisk sakkyndig.
- c) Lokalstabilitet av skråningen mot masseuttaket i sydøst må vurderes ifm. geoteknisk detaljprosjektering.
- d) Bebyggelse skal ikke oppføres innenfor sikringssonen H_190, jf. § 7.2.
- e) Lokalstabilitet skal dokumenteres ved rammesøknad.

3.11 Elektriske anlegg

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

- a) Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrense, unntatt mot fylkesvei 1170 og boligeiendommer mot nord. Mot kommunal vei skal plassering godkjennes av veimyndigheten.
- b) Rundt nettstasjoner i 5 meters omkrets er det byggeforbud.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Dokumentasjonskrav - utomhusplan

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 4)

Ved søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal vise:

- Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
- Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
- Adkomster.
- Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
- Parkeringsareal for sykkel.
- Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
- Gjerder, støtemurer, 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 – material- og fargevalg

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

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

4.3 Boligbebyggelse (B)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 4)

- a) I feltene B1 til og med B11 an det oppføres kjedehus, rekkehus, to-firemannsboliger og lavblokker med inntil 8 boenheter. Det tillates oppført sekundærleilighet med BRA maks. 50 m².

- b) Maksimal %BYA for hvert enkelt utbyggingsfelt er angitt i reguleringsplankartet.

- B1 - 55 % BYA
- B2 - 60 % BYA
- B3 - 55 % BYA
- B4 - 55 % BYA
- B5 - 55 % BYA
- B6 - 40 % BYA
- B7 - 45 % BYA
- B8 - 45 % BYA
- B9 - 45 % BYA
- B10 - 45 % BYA
- B11 - 45 % BYA

- c) Minste uteoppholdsareal for kjedehus, rekkehus, tomannsboliger 100 m² og for lavblokker 70 m² per boenhet. Minste uteoppholdsareal for sekundærbolig er 50 m² per boenhet. Krav om minste uteoppholdsareal tillates løst delvis innenfor formål B, og delvis innenfor formål UTE og LEK.

- d) Maksimal kotehøyde for bebyggelsen er oppgitt i plankart for hvert felt.

4.4 Uteoppholdsareal (f_UTE)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4 og 14)

- a) Innenfor uteoppholdsareal (UTE) skal det etableres vegetasjon med varierende høyder. Det skal etableres en kombinasjon av vintergrønn vegetasjon og løvfellende vegetasjon. Det skal være minst ett tre og en bærbusk eller frukttre

innenfor hvert UTE-felt. Det skal ikke nyttes arter som står på norsk fremmedartliste. UTE-feltene opprettes som sameie for bestemte utbyggingsfelt. Sameiene står fritt til å møblere feltene som de vil, men vegetasjonen skal beholdes.

UTE-feltene er felles for følgende felt

- UTE1 for B7
- UTE2 for alle B-felt innenfor planområdet
- UTE 3 for B1
- UTE4 for B2
- UTE5 for B3
- UTE6 for B4
- UTE7 for B5
- UTE8 for B6
- UTE9 for B8
- UTE10 for B10
- UTE11 for B9

b) Innenfor UTE4 skal det være en åpen gangpassasje fra KV2 til FO2.

c) Innenfor UTE11 tillates det etablert støyskjermingstiltak langs Opstadveien såfremt det ikke kommer i konflikt med frisiktsone eller hensynssone H_730 og H_570 nevnt i bestemmelse 7.3 og 7.4.

4.5 Lekeplass (f_LEK)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4 og 14)

- a) Innenfor LEK skal det etableres felles nærlekeplass for alle aldersgrupper med grønt preg for hele planområdet. Lekeplassen skal være minimum 500 m² og i tillegg 10 m² per boenhet over 50 boenheter.
- b) Pilegrimsleden skal føres gjennom eller på siden av lekeplass (LEK). Det tillates skilting i tråd med fylkeskommunens standard for skilting av Pilegrimsled. Pilegrimsmerker- og eller skilt som er satt opp av fylkeskommunen skal stå. Pilegrimsleden skal holdes farbar for gående og syklende.
- c) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- d) Lekeplass (LEK) skal ha sikring mot vei og mot skråning i sør.
- e) Lekeplassen (LEK) skal inneholde minimum 3 benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykkelbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper, variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Området og lekeinnetningene skal utfordre minst sju av følgende bevegelseskategorier: klatre, henge, kripe, løpe, skli, sykle, slenge, balansere, hoppe, huske/ gynte.
- f) Innenfor lekeplass (LEK) kan det anlegges og opparbeides teknisk infrastruktur i bakken slik som VA ledninger, El-kabler osv.
- g) Det skal opparbeides sandlekeplass på minimum 150 m² innenfor felt UTE6 og UTE10. Sandlekeplass skal inneholde minimum en sandkasse, et lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn, og vegetasjon. Konkret

plassering av lekeplassen innenfor feltet skal vises på utomhusplan ved byggesøknad.

- h) Ved ny beplantning skal det benyttes lokale arter som ikke er giftige eller står på den norske fremmedartlista. Artene skal være til nytte for pollinerende insekter.
- i) I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.
- j) 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.

4.6 Renovasjonsanlegg (f_RA)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Arealet RA1 skal benyttes som felles anlegg for renovasjon for felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B8. Anlegget skal utformes som nedgravd løsning.
- b) Arealet RA2 skal benyttes som felles anlegg for renovasjon for felt B9, B10, og B11. Anlegget skal utformes som nedgravd løsning.

4.7 Parkering for bil

(jf. pbl. § 12-7, nr. 7)

- a) Det skal avsettes maksimum 1 privat p-plass per boenhet.
- b) Det skal være tilstrekkelig snuareal på egen tomt.
- c) Parkering tillates løst i carport/garasje for felt B11. Innenfor felt B11 tillates større sammenhengende carport/garasje for felles parkering. Carportrekker skal ikke være lengere enn 35 meter per rekke.
- d) Det tillates oppført totalt 10 gjesteparkeringsplasser innenfor planområdet. Minimum 1 av disse plassene skal være tilpasset forflytningshemmede i henhold til gjeldende krav i Byggeteknisk forskrift.

4.8 Sykkelparkering

(jf. pbl. § 12-7, nr. 7)

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Alle sykkelparkeringsplasser skal være tilrettelagt for sikker låsing av syklene. 50% av plassene skal ha overbygg. Sykkelparkering kan også etableres i carport/garasje eller sportsbod.

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 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 kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet. Tillatelse til bruk av arealer til riggplass forutsetter godkjent søknad.
- d) Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesvei 1170 før igangsetting.

5.2 Kjørevei (o_KV1, f_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5 og o_KV6)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Kjørevei o_KV1 er offentlig adkomst for boligene som er tilknyttet veien. Veien skal opparbeides med 5,0 meter kjørebane.
- b) Kjørevei f_KV2 er eksisterende felles adkomst for boligene som er tilknyttet veien.
- c) Kjørevei o_KV3 er offentlig og fungerer som adkomstvei for hele planområdet. Veien skal opparbeides med 5,0 meter kjørebane.
- d) Kjørevei o_KV4 er eksisterende kommunal vei.
- e) Kjørevei o_KV5 er oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy.
- f) Kjørevei o_KV6 er eksisterende fylkesvei.

5.3 Gang- sykkelvei (o_GS)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 14)

Gang og sykkelvei o_GS er offentlig og skal være minimum 3 meter bred.

5.4 Fortau (o_FO)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 14)

- a) Fortau o_FO 1-3 er offentlige areal.
- b) Fortau f_FO4 er felles areal.
- c) O_FO1 og o_FO2 skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2 meter, og ensidig 0,25 meter skulder.
- d) O_FO3 skal videreføres og justeres tilpasset oppgradert kollektivholdeplass som vist i plankart.

5.5 Kollektivholdeplass (o_KH)

(jf. pbl. § 12-7, 1)

Innenfor formålet skal det etableres lomme for kollektivholdeplass.

5.6 Holdeplass/plattform (o_HPP)

(jf. pbl. § 12-7, 1)

Innenfor formålet skal det etableres universelt utformet plattform for kollektivholdeplass.

5.7 Leskur (o_LPL)

(jf. pbl. § 12-7, 1)

Innenfor formålet skal det etableres leskur for kollektivholdeplass.

5.8 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)

(jf. pbl. § 12-7, nr.1 og 14)

- a) Annen veigrunn o_AVG 1-4 og 7-10 – grøntareal er offentlige arealer.
- b) Annen veigrunn f_AVG 5 og 6 – grøntareal er felles.
- c) Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.

6. GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

6.1 Turvei (TV)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 6)

- a) TV1 skal videreføres som naturlig eksisterende skogssti. Det skal ikke gjøres inngrep i grunnen, som graving, oppfyllinger eller lignende tiltak. Graving kan kun tillates som tiltak for å reetablere vegetasjon. Naturlig vegetasjon og landskap skal i størst mulig grad bevares. Dersom det gjøres tiltak innenfor området som fører til fjerning av vegetasjon, skal stedegen vegetasjon reetableres innen 6 måneder etter tiltak er gjennomført. Ved reetablering av vegetasjon skal det i størst mulig grad benyttes arter som er til nytte for pollinerende insekter. Det skal ikke nyttes arter som står på norsk fremmedartliste
- b) Det tillates skilting i tråd med fylkeskommunens standard for skilting av Pilegrimsled. Pilegrimsmerker- og eller skilt som er satt opp av fylkeskommunen skal stå. Pilegrimsleden skal holdes farbar for gående og syklende.
- c) Det tillates å sette opp sikringsgjerde mot bratte skråninger.

6.2 Vegetasjonsskjerm

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4, 6 og 14)

- a) Innenfor formål VS3 og VS5 skal det etableres stedefen vegetasjon som skjerner for innsyn. Minst 50% av vegetasjonen som etableres skal være vintergrønn. Vegetasjon må ikke komme i konflikt med frisksone.
- b) Innenfor VS3 tillates det opparbeidet støttemur for å ta opp terreng mot bussholdeplass og snarvei til nærmeste bussholdeplass.
- c) Innenfor VS4 skal eksisterende vegetasjon videreføres. Det skal ikke graves i grunnen innenfor VS4.
- d) Vegetasjonsskjerner er private.

7. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

7.1 Sikringssone – friskt (H_140)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Innenfor sikringssonen skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers overflate. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrone ikke hindrer sikt.

7.2 Sikringssone ras- og skredfare (H_190)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 2)

Det skal ikke oppføres bygg innenfor sonens avgrensning. Nærmeste bygg skal ikke etableres nærmere topp skråning enn en tenkt linje 1:3 fra bunn skråning. Bygg må plasseres minst 16,5 meter bak topp skråning. Sikringssonen skal ta høyde for eventuelle sig i skråningen, lokale grunne brudd i teleløsning og ved nedbør. Se også § 3.10.

7.3 Hensynssone kulturminne (H_730)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 6)

Sonen tilsvarer utstrekningen til båndleggingssone (med sikringssone) for kulturminne med Kulturminne_ID 80635, innenfor planavgrensningen. Trær og stedefen vegetasjon innenfor hensynssonen skal bevares.

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med noen inngrep, tildekking eller annet som er egnet til å ødelegge eller skjemme kulturminnet.

7.4 Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H_570)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 6)

Sonen tilsvarer utstrekning til sone for bevaring av kulturmiljø for Pilegrimsleden, med kulturminne ID 175025, innenfor planavgrensningen. Stien skal ligge i et grønt

belte, med vegetasjon på begge sider. Trær og stedegen vegetasjon innenfor hensynssonen skal bevares.

7.5 Hensynssone friluftsliv (H_530)

(Jf. pbl § 12-7)

Hensynssone friluftsliv skal sikre fri ferdsel for de som vil bruke pilegrimsleden.

Det tillates skilting for Pilegrimsleden innenfor sonen.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

8.1 Støy

(Jf. pbl § 12-7, 10)

Eventuelle avbøtende tiltak mot støy skal være etablert før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for de berørte boenhetene.

8.2 Vann, avløp og overvannshåndtering

(Jf. pbl § 12-7, 10)

- a) Ny pumpestasjon KP225 skal være sikret opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor planområde
- b) Ny spillvannsledning fra KP225 til KP 209 skal være sikret opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor planområde.
- c) Nytt VA-nett for å sikre selvføll mellom planområde og KP 225 skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområde.

8.3 Lekeareal

(Jf. pbl § 12-7, 10)

Lekeareal (LEK) skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger gis. Omlegging av trasé for Pilegrimsleden skal gjøres samtidig med opparbeidelse av lekeareal.

8.4 Uteopphold

(Jf. pbl § 12-7, 10)

Uteoppholdsareal (UTE) skal etableres i rekkefølge som vist i tabell i § 8.10.

8.5 Kjøreveg

(Jf. pbl § 12-7, nr.10)

- a) Veiareal skal etableres før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i henhold til tabell i § 8.10.

- b) Frisiktsonene og sideareal (annen veggrunn) skal etableres samtidig med veianlegget.
- c) Veibelysning skal etableres samtidig med veianlegget, og skal før etablering godkjennes av aktuell veimyndighet.
- d) VS5 skal ferdigstilles samtidig med KV1.
- e) Ved etablering KV3 før KV1 er opparbeidet må det etableres midlertidig snuhammer.

8.6 Fortau

(Jf. pbl § 12-7, nr.10)

Fortau skal etableres samtidig med tilliggende kjøreveg.

8.7 Renovasjon

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

- a) RA1 skal ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for nye boliger i felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B8.
- b) RA2 skal ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for nye boliger i felt B9, B10 og B11.

8.8 Gang- og sykkelvei

(jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Gang- og sykkelvei (O_GS) skal være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

8.9 Kollektivholdeplass

(jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Maksimalt 30 boenheter innenfor planområdet kan få brukstillatelse før kollektivholdeplass (O_KH), plattform (O_HPP), leskur (O_LPL), vegetasjonsskjerm (f_VS3) og fortau (O_FO3) er ferdigstilt.

8.10 Krav til opparbeidelse

Tabellen under gir oversikt over hvilke fellesområder som må ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygninger i boligområdene:

Boligområde	Lek	Uteopphold	Vei	Fortau/GS-vei	Renovasjon
B1	LEK	UTE2, UTE3	KV1, KV3	FO1, FO2	RA1
B2	LEK	UTE2, UTE4	KV1, KV3	FO1, FO2	RA1
B3	LEK	UTE2, UTE5	KV1, KV3	FO1, FO2	RA1
B4	LEK	UTE2, UTE6	KV1, KV3	FO1, FO2	RA1
B5	LEK	UTE2, UTE7	KV1, KV3	FO1, FO2	RA1
B6	LEK	UTE2, UTE8	KV1, KV3	FO1, FO2	RA1
B7	LEK	UTE2, UTE1	KV1, KV3	FO1, FO2	RA1
B8	LEK	UTE2, UTE9	KV1, KV3	FO1, FO2	RA1
B9	LEK	UTE2, UTE11	KV3, KV5	FO1, FO4	RA2
B10	LEK	UTE2, UTE10	KV3, KV5	FO1, FO4	RA2
B11	LEK	Tilstrekkelig areal på eget felt.	KV3, KV5	FO1, FO4	RA2

8.11 Eiendomsgrenser

Oppheving av eksisterende eiendomsgrenser og fradeling av nye tomter/grenser (med unntak av eiendomsgrenser i samferdselsarealer langs Gamle Kongevei) skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse.

9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Geoteknisk rapport for Haraldstad 2072/79, 116421r1 rev. B, datert 11.09.2025
- Miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan, datert 11.02.2020
- Miljøteknisk grunnundersøkelse, utgave 2, datert 08.10.2020