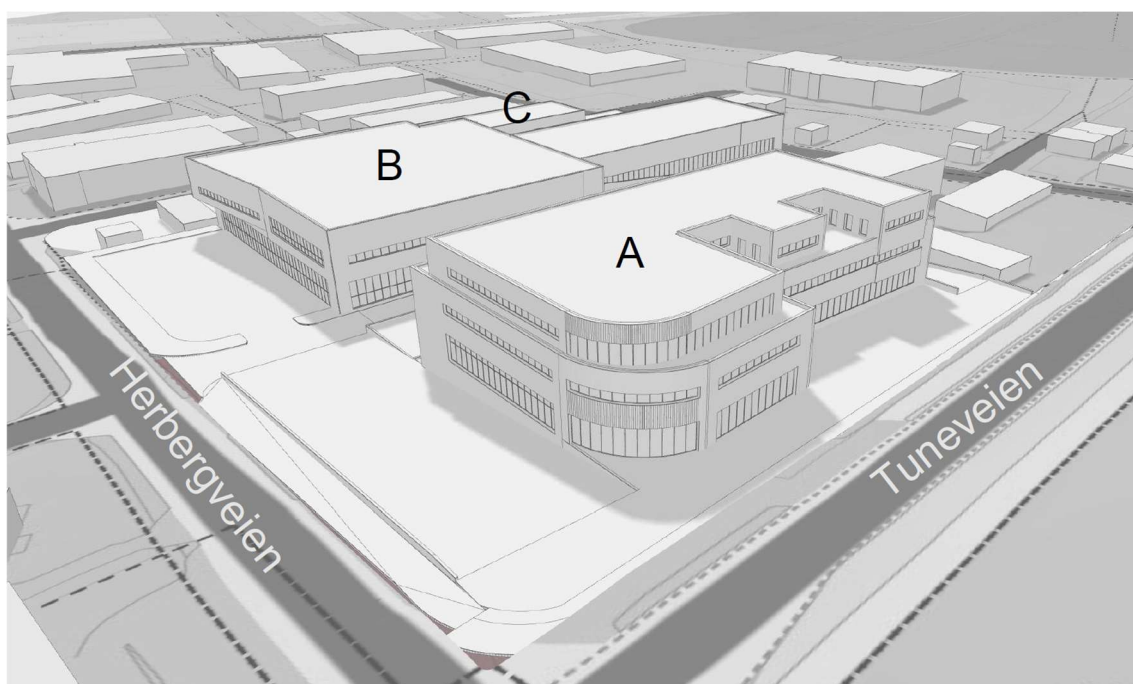




Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Tuneveien 31



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 26.02.2026

Datert: 07.01.2026

Revidert:

Planen er utarbeidet av se arkitektur AS



Innholdsfortegnelse **SIDE**

1	FORMÅLSPARAGRAF	4
2	REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER	4
2.1	Bebyggelse og anlegg	4
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
2.3	Grønnstruktur	4
2.4	Hensynssoner	4
3	FELLESBESTEMMELSER	4
3.1	Kulturminner	4
3.2	Støy	5
3.3	Luftkvalitet	5
3.4	Stedstilpassing av tiltak	5
3.5	Byggehøyder	5
3.6	Overvannshåndtering	6
3.7	Naturmangfold	6
3.8	Geotekniske forhold	6
3.9	Avkjørselspiler	6
3.10	Infrastruktur	6
3.11	Gangsoner	7
3.12	Fjernvarme	7
4	BEBYGGELSE OG ANLEGG	7
4.1	Dokumentasjonskrav - utomhusplan	7
4.2	Dokumentasjonskrav – plan for anleggsfasen	8
4.3	Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg	8
4.4	Dokumentasjonskrav – estetisk redegjørelse	8
4.5	Dokumentasjonskrav – støy	8
4.6	Dokumentasjonskrav - grunnforurensning	8
4.7	Dokumentasjonskrav - geoteknikk	8
4.8	Dokumentasjonskrav - teknisk plan	9
4.9	Dokumentasjonskrav - luftkvalitet	9
4.10	Dokumentasjonskrav - overvannshåndtering	9
4.11	Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (F/K/I1, F/K/I2 og F/I.)	9
4.12	Forretning/industri (F/I)	10
4.13	Forretning/kontor/industri (F/K/I1)	10
4.14	Forretning/kontor/industri (F/K/I2)	11
5	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR. 11	
5.1	Fellesbestemmelser	11
5.2	Kjørevei (o_KV)	11
5.3	Vei (f_V)	11
5.4	Gang-/sykkelvei (o_GS)	11
5.5	Fortau (o_FO1 og o_FO2)	12
5.6	Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1, o_AVG2, o_AVG5, o_AVG6 og o_AVG7)	12
5.7	Annen veigrunn – grøntareal (f_AVG4)	12
5.8	Annen veigrunn – grøntareal (AVG3)	12
5.9	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (o_SK)	12



6	GRØNNSTRUKTUR.....	12
6.1	Vegetasjonsskjerm (f_VS1, f_VS2).....	12
7	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER.....	13
7.1	Sikringssone – friskt (H_140).....	13
8	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	13
8.1	Vei.....	13
8.2	Renovasjon	13
8.3	Vegetasjonsskjerm	13
8.4	Parkering.....	14
8.5	Gangforbindelser.....	14
8.6	Vann, avløp og overvann.....	14
8.7	Gang- og sykkelvei	14
8.8	Fortau.....	14
9	DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE	14



1 FORMÅLSPARAGRAF

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

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynsoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

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

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjørveg (o_KV og o_KV2)
- Veg (f_V)
- Gang-/sykkelveg (o_GS)
- Annen veggrunn (o_AVG1, o_AVG2, AVG3, f_AVG4, AVG5, o_AVG6 og o_AVG7)
- Fortau (o_FO1 – o_FO4)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med i samsvar med angitte bestemmelser (o_SK)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (f_VS1 og f_VS2)

2.4 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H_140_1 – H_140_6)

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, nr. 6)



Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

3.2 Støy

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

- a) Dersom industrivirksomhet innenfor planområdet medfører støy for omkringliggende boliger som overskrider anbefalte grenseverdier i T-1442 for Øvrig industri, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivået slik at grenseverdiene tilfredsstilles.
- b) Det skal utarbeides prognoser for støy i bygge- og anleggsfasen. Der prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse, i tråd med T-1442 med veileder, M-2061.
- c) Boliger som får mer enn 1 dB økning i støynivå fra vegtrafikk i driftsfasen som følge av utbyggingen, skal utredes av fagkyndig for lokale støytiltak for vegtrafikkstøy.

3.3 Luftkvalitet

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

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

3.4 Stedstilpassing av tiltak

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Det skal utarbeides arkitektonisk redegjørelse med farge- og materialpalett som synliggjør tiltaket i forhold til omgivelsene, arkitektur, estetikk, planlagt material- og fargebruk, kvalitet og hensynet til universell utforming.
- b) Taktekking og fasader skal ikke ha reflekterende materialer. Fargebruk skal ikke medføre dominerende fjernvirkning.

3.5 Byggehøyder

(Jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

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



av takarealet. Tekniske installasjoner skal trekkes inn minimum 2 meter fra gesims.

- c) Det tillates solceller/solfangere på takflater inntil 2 meter over tillatt byggehøyde. Dersom anlegget overstiger 0,5 meter over maksimal tillatt kotehøyde, skal det trekkes inn minimum 2 meter fra gesims.

3.6 Overvannshåndtering

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 4 og 9)

- a) Overvannsnotat datert 14.06.2024 er retningsgivende for detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

3.7 Naturmangfold

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 6)

- a) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.
- b) Ved ny beplantning skal det prioriteres lokale og/eller pollinatorvennlige arter. Det skal etableres vekstgrunnlag for tre- og buskbeplantning av ulike størrelser.

3.8 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

- c) Det skal gjennomføres grunnundersøkelser for å vurdere lokal stabilitet mot fv. 118 Tuneveien.
- d) Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad i tiltakskategori K4.

3.9 Avkjørselspiler

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

3.10 Infrastruktur

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



3.11 Gangsoner

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

3.12 Fjernvarme

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 8)

Det er krav om tilknytning til fjernvarme for følgende:

- Nybygg over 500 m².
- Til- og påbygg over 500 m².
- Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging.

Tilknytningsplikten gjelder ikke dersom:

Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, eller: Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-5, nr. 1)

4.1 Dokumentasjonskrav - utomhusplan

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 4)

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

- Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
- Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Gangareal, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
- Adkomster.
- Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
- Parkeringsareal for sykkel.
- Blågrønne kvaliteter, inkludert ny vegetasjon/antall trær.
- Gjerder, støtemurer, leegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.

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



4.2 Dokumentasjonskrav – plan for anleggsfasen

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 4)

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

- Sikring av bygge- og anleggsområdet.
- Tiltak mot forurensning.
- Ivaretagelse av myke trafikanter.
- Trafikksikkerhet og trafikkavvikling.
- Varsling og informasjon til naboer om særlig støyende og/eller risikofylte aktiviteter.
- Avbøtende tiltak mot støy iht. T-1442/2021.
- Framlegges en detaljplan for vann, avløp og overvann, som skal godkjennes av kommunens VA-ansvarlig.

4.3 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for material – og fargevalg på tiltakets flater og detaljer (f.eks. ved hjelp av bilder av materialer og/eller NCS-koder), jf. § 3.4.

4.4 Dokumentasjonskrav – estetisk redegjørelse

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

Det skal legges ved en estetisk redegjørelse for ny bebyggelse sammen med søknad om rammetillatelse, jf. § 3.4.

4.5 Dokumentasjonskrav – støy

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

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

4.6 Dokumentasjonskrav - grunnforurensning

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye tiltak/bygg skal det foreligge undersøkelse av grunnforurensning og redegjørelse for behandling av masser. Dersom det påvises forurenset grunn, skal tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften § 2-5 og 2-6 godkjennes av forurensningsmyndighet i kommunen. Tiltaksplanen skal være godkjent før det kan gis igangsettelsestillatelse.

4.7 Dokumentasjonskrav - geoteknikk

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

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



4.8 Dokumentasjonskrav - teknisk plan

Det skal utarbeides tekniske planer for tiltak jf. pbl. § 1-6 som berører offentlig veianlegg. Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesvei 118 før de igangsettes.

4.9 Dokumentasjonskrav - luftkvalitet

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

4.10 Dokumentasjonskrav - overvannshåndtering

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal endelig løsning for håndtering av overvann dokumenteres.

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

(Jf. pbl. § 12-5 nr.1)

- a) Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart. Der byggegrense ikke er synlig på plankart, er denne satt i formålsgrense.
- b) Interne veier, parkering, mur, skjæringer og fyllinger opptil 1,5 meters høyde tillates utenfor byggegrenser, så langt ikke bestemmelser til arealformål sier noe annet.
- c) Lett industri, herunder matvareindustri, tekstilindustri, elektronisk industri, møbelproduksjon o.l. er tillatt. Tung industri, herunder metallindustri, olje og kjemikalier, produksjon av tyngre varer eller råmaterialer o.l. tillates ikke.
- d) Støttemurer i direkte tilknytning til bygg skal kles med egnet materiale slik at disse fremstår som en del av bygget. Andre støttemurer skal ha beplantning som for eksempel grønne klatreplanter.
- e) Illustrasjonsplan er veiledende for plassering av bebyggelse.
- f) Maksimal tillatt utnyttelse er angitt på plankart.
- g) Behov for ny nettstasjon avklares med aktuell netteier. Nettstasjon kan plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg, og kan etableres som frittstående eller som integrert del av bygg. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Ved plassering av nettstasjon langs offentlig vei, skal dette godkjennes av rette veimyndighet.
- h) Det tillates etablert parkeringsplasser iht. til tabellen nedenfor. Parkering for bil er maksimumskrav og parkering for sykkel er minimumskrav.

Formål	Bil (maks.)	Sykkel (min.)
Forretning	1,5 pr. 100 m ² BRA	1 pr. 100 m ² BRA
Kontor	2 pr. 100 m ² BRA	3 pr. 100 m ² BRA
Industri	0,5 pr. 100 m ² BRA	1 pr. 100 m ² BRA



Lager	0,1 pr. 100 m ² BRA	1 pr. 100 m ² BRA
-------	--------------------------------	------------------------------

- i) Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være utformet og tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse skal ha kortest mulig gangavstand til inngangsparti.
- j) Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg og klargjøres for ladeanlegg til elektriske sykler. Sykkelparkering skal utformes med mulighet til å låse syklene fast. Sykkelparkeringsplasser skal fordeles på en hensiktsmessig måte ut ifra tiltenkte brukere.
- k) Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Valg av renovasjonsløsning skal vises ved søknad om tiltak.

4.12 Forretning/industri (F/I)

(Jf. pbl. § 12-7)

- a) Det kan oppføres bygg for forretning, lett industri og lager med tilhørende funksjoner, herunder vei, parkering for bil og sykkel, renovasjon utelagring, støyskjerm o.l.
- b) Nødvendige kontorfunksjoner tilknyttet driften er tillatt.
- c) Forretning kan utgjøre maksimalt 5 000 m² BRA. Av dette tillates maksimalt 1 500 m² detaljvarehandel. Resterende forretningsareal skal utgjøre plasskrevende varehandel.
- d) Industri kan utgjøre maksimalt 2 000 m² BRA.

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

(Jf. pbl. § 12-7)

- a) Det kan oppføres bygg for forretning, kontor, lager og lett industri med tilhørende funksjoner, herunder vei, parkering for bil og sykkel, renovasjon utelagring, støyskjerm o.l.
- b) Forretning kan utgjøre maksimalt 4 500 m² BRA. Av dette tillates maksimalt 1 500 m² detaljvarehandel. Resterende forretningsareal skal utgjøre plasskrevende varehandel.
- c) Kontor kan utgjøre maksimalt 2 500 m² BRA.
- d) Industri kan utgjøre maksimalt 1 000 m² BRA.
- e) Ny bebyggelse skal fremstå med variasjon i bygningskropp eller fasadeuttrykk mot Tuneveien. Plan 1 skal fremstå med publikumsrettet fasade mot Tuneveien.
- f) Bebyggelsens hjørne skal være avrundet eller skrå mot veikryss i nordøst.
- g) Bebyggelsens øverste etasje være tilbaketrukket minimum 2 meter. Det kan tillates mindre avvik.
- h) Internvei mot fylkesvei 118, som illustrert i illustrasjonsplan datert 23.10.2025, tillates i strid med byggegrense dersom det dokumenteres i utomhusplanen at byggets plassering, hovedadkomst og funksjoner er uavhengig av internveien. Internvei i strid med byggegrensen skal ikke være en forutsetning for byggets bruk eller drift.
- i) Innganger til bebyggelse skal ikke vende mot fylkesvei 118.



- j) Ved konflikt mellom planlagt internvei mot fv. 118 og Østfold Fylkeskommune sitt arealbehov tilknyttet utvidelse av fylkesveien, skal alternativ illustrasjonsplan datert 23.10.2025 være retningsgivende for utforming av internveien.

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

(Jf. pbl. § 12-7)

- a) Det kan oppføres bygg for forretning, kontor, lager og lett industri med tilhørende funksjoner, herunder vei, parkering for bil og sykkel, renovasjon utelagring, støyskjerm o.l. Forretning, kontor og industri kan hver for seg utgjøre maksimalt 1 000 m² BRA.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-5, nr. 2)

5.1 Fellesbestemmelser

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1 og 2)

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning og andre tekniske installasjoner som anses som en del av veianlegget.
- c) Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med unntak av o_KV1 og o_KV2, kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.

5.2 Kjørevei (o_KV)

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

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

5.3 Vei (f_V)

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

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

5.4 Gang-/sykkelvei (o_GS)

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)



- a) Gang- og sykkelvei er offentlig. Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesvei 118 før de igangsettes.

5.5 Fortau (o_FO1 og o_FO2)

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

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

5.6 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1, o_AVG2, o_AVG5, o_AVG6 og o_AVG7)

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) o_AVG1, o_AVG2, o_AVG5, o_AVG6 og o_AVG7 er offentlige arealer.
- b) Arealene omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.
- c) o_AVG6 og o_AVG7 langs Herbergveien og skal opparbeides med vegetasjon og fremstå sammenhengende med f_VS1 og f_VS2.

5.7 Annen veigrunn – grøntareal (f_AVG4)

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

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

5.8 Annen veigrunn – grøntareal (AVG3)

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.

5.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (o_SK)

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) o_SK er kombinert formål for kjørevei og fortau. Fortau skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

6.1 Vegetasjonsskjerm (f_VS1, f_VS2)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 2)



- a) Feltene skal ha funksjon som visuell skjerming mellom offentlig vei og ny bebyggelse.
- b) Arealene skal opparbeides med vegetasjon tilpasset dens funksjon.
- c) Ved valg av vegetasjonstyper skal det prioriteres lokale arter.
- d) Vegetasjonen skal opprettholdes og skjøttes i nødvendig grad.
- e) Felt f_VS1 og f_VS2 er felles for F/K/I1 og F/I.
- f) Det er tillatt å etablere teknisk infrastruktur i vegetasjonsskjermene.

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

7.1 Sikringssone – friskt (H_140)

(Jf. pbl § 12-7, nr. 2)

Innenfor frisktsonen tillates ikke busker, gjerder eller andre sikthindrende elementer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens kjørebanelnivå. Oppstammede trær tillates i frisktsoner.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

8.1 Vei

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

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

Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget.

8.2 Renovasjon

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

Renovasjonsanlegg skal være ferdigstilt før brukstillatelse for ny bebyggelse gis.

8.3 Vegetasjonsskjerm

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

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

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan opparbeiding av vegetasjonsskjermene utsettes til veksts sesongen.



8.4 Parkering

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

8.5 Gangforbindelser

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

8.6 Vann, avløp og overvann

Før det gis igangsettingstillatelse, skal anlegg for VA og overvann fra kum 08161 i Albert Moeskausvei frem til kum 15840 i Hunnskinneveien være sikret opparbeidet.

8.7 Gang- og sykkelvei

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

8.8 Fortau

Fortau o_FO1-4 med tilhørende annen veggrunn skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Overvannsnotat datert 14.06.2024 er retningsgivende for håndtering av overvann.
- Illustrasjonsplan datert 23.10.2025 er retningsgivende for utforming av bygg og anlegg.