

## Reguleringsbestemmelser til områdeplan for Kvartal 400 (Pappen)



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 18.06.2026

Datert: 11/9-23

Revidert: 19/05-26

<b>Innholdsfortegnelse</b>	<b>SIDE</b>
<b>1 FORMÅLSPARAGRAF</b>	
4	
<b>2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER</b>	
4	
2.1 Bebyggelse og anlegg.....	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	4
2.3 Grønnstruktur .....	4
2.4 Hensynssoner.....	4
<b>3 PLANKRAV</b>	
5	
<b>4 DOKUMENTASJONSKRAV</b>	
5	
4.1 Dokumentasjonskrav - før rammetillatelse .....	5
4.2 Dokumentasjonskrav – før igangsettingstillatelse.....	6
4.3 Dokumentasjonskrav – før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse .....	7
<b>5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER</b>	
7	
5.1 Rekkefølgekrav - før igangsettingstillatelse .....	7
5.2 Rekkefølgekrav - før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse .....	7
<b>6 FELLESBESTEMMELSER</b>	
9	
6.1 Kulturminner .....	9
6.2 Universell utforming .....	9
6.3 Uteareal og uteoppholdsareal (MUA) .....	9
6.4 Lek.....	9
6.5 Bilparkering.....	10
6.6 Sykkelparkering.....	10
6.7 Vann og avløp .....	10
6.8 Overvann .....	11
6.9 Støy – bebyggelse.....	11
6.10 Støy - utomhus.....	11
6.11 Støy - anleggsfase.....	11
6.12 Luftkvalitet .....	11
6.13 Naturmangfold.....	12
6.14 Energiforsyning.....	12
<b>7 BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>	
12	
7.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg.....	12
7.1.1. Grad av utnyttning.....	12
7.1.2. Høyder .....	12
7.1.3. Utforming .....	13
7.1.4. Materiale.....	13
7.1.5. Skilt.....	13
7.1.6. Plassering.....	13
7.1.7. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger og arealer .....	14
7.1.8. Fellesfunksjoner .....	14
7.2 Boligbebyggelse (B1-B3).....	14

7.3	Sentrumsformål (SF1-SF7) .....	14
7.4	Energianlegg (EA1-EA4) .....	15
7.5	Renovasjonsanlegg (o_RA1-o_RA6) .....	15
7.6	Bebyggelse og anlegg (BA) .....	15

## **8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **15**

8.1	Fellesbestemmelser .....	15
8.2	Kjørevei (o_KV1, KV2, o_KV3-6) .....	15
8.3	Fortau (o_FO1-14) .....	16
8.4	Gatetun (o_GT1, f_GT2-8, o_GT9-11) .....	16
8.5	Gang- og sykkelvei (o_GS) .....	16
8.6	Sykkelfelt (o_SA1-6) .....	16
8.7	Gangveg/gangareal (o_GG) .....	16
8.8	Torg (f_TO 1-3) .....	16
8.9	Annen veggrun - grøntareal (o_AVG1-3) .....	16
8.10	Overvannsnett (o_OVN) .....	16
8.11	Trasé for jernbane (o_JB1-2) .....	16
8.12	Industri/lager (I/L) .....	15

## **9 GRØNNSTRUKTUR**

### **16**

9.1	Vegetasjonsskjerm (o_VS1-2) .....	16
9.2	Blågrønn struktur (o_BG1-2, f_BG3, BG4-5) .....	17
9.3	Park (f_PA1-3) .....	17

## **10 HENSYNSSONER**

### **17**

10.1	Sikringssone – frisikt (H_140_1-3) .....	17
10.2	Andre sikringssoner (H_190) .....	17
10.3	Krav vedrørende infrastruktur (H_410) .....	17
10.4	Hensynssone – naturmiljø (H_560) .....	17

## **11 BESTEMMELSESOMRÅDER**

### **18**

11.1	Bestemmellesområde #1: Ventesone busstopp .....	18
11.2	Bestemmellesområde #2: Gangvei .....	18
11.3	Bestemmellesområde #3: Lekeplass .....	18
11.4	Bestemmellesområde #4 og #5: Kulturverdi .....	18
11.4	Bestemmellesområde #6: Offentlig tilgjengelig passasje – Olav Haraldssons gate .....	18
11.5	Bestemmellesområde #7: Snuplass .....	18
11.6	Bestemmellesområde #8: Overbygget gatetun .....	18
11.7	Bestemmellesområde #9: Bru Olav Haraldssons gate .....	18

## **12 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSER**

### **18**

# 1 FORMÅLSPARAGRAF

Områdeplan for Pappen skal sikre at stedet transformeres fra et lukket industriområde til en integrert del av Sarpsborg sentrum og bydelene rundt. Planen skal legge til rette for attraktive forbindelser til og gjennom området, og legge grunnlaget for en levende bydel som kombinerer gode bomiljø med attraktive tilbud for beboere og resten av Sarpsborgs befolkning. Pappen skal ha en tydelig miljø- og kulturhistorisk profil, med stor grad av bevaring og ombruk i samspill med ny bebyggelse. Områdeplan for Pappen skal sikre og videreutvikle eksisterende verdier, blågrønne kvaliteter, areal for bolig- og næringsutvikling samt sosial- og teknisk infrastruktur. Planen er fleksibel mht. utbyggingsrekkefølge.

## 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

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

### 2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Bebyggelse og anlegg (1001)
- Boligbebyggelse (1113)
- Sentrumsformål (1130)
- Nærmiljøanlegg (1440)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Industri/lager (1826)

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelvei (2015)
- Gangvei (2016)
- Sykkelfelt (2017)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Trasé for jernbane (2021)
- Overvannsnett (2143)

### 2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Blågrønn struktur (3002)
- Park (3050)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

### 2.4 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Andre sikringssoner (H190)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Naturmiljø (H560)

### 3 PLANKRAV

Jf. pbl. § 12-7 nr. 11

For utbyggingsfeltene SF5, SF6 og SF7, med tilliggende arealer for samferdsel, teknisk infrastruktur, uteopphold og lek, kan ny bebyggelse ikke tillates før det foreligger en detaljreguleringsplan.

*Retningslinjer:*

*For utbyggingsfelt uten maksimal BYA angitt i m<sup>2</sup> i plankart, skal påfølgende detaljreguleringer avklare utnyttelsesgrad og byggegrenser. Bebygd areal innenfor feltgrense skal ikke overskride:*

*SF5 = 60 %-BYA*

*SF6 = 85 %-BYA*

*SF7 = 65 %-BYA*

*Parkering skal etableres i felles mobilitetshus i SF6.*

*Nærmiljøanlegg (f\_NMA) skal opparbeides med aktivitetsskapende utforming og følge prinsipper i Designmanual pkt. 6.7. Nærmiljøanlegg skal plasseres og bygges slik at støykrav ved støyfølsom nabobebyggelse er tilfredsstilt. I videre detaljregulering skal støy fra de enkelte aktiviteter vurderes og begrenses for å sikre at krav er tilfredsstilt ved støyfølsom bebyggelse i og utenfor området, ved ulike tider av døgnet. Eventuelle støydempende tiltak skal vurderes som en del av utformingen.*

### 4 DOKUMENTASJONSKRAV

(Jf. pbl § 12-7)

#### 4.1 Dokumentasjonskrav - før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- a) Situasjonsplan som viser tiltakets plassering.
- b) Overordnet utomhusplan som viser plassering og organisering av bygninger, gangarealer, renovasjon og trafikkarealer, samt oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.
- c) Løsning for sykkelparkeringsplasser definert for det konkrete utbyggingsfelt.
- d) Løsning for atkomst, varelevering og parkering, som skal godkjennes av kommunal veimyndighet.
- e) Redegjørelse for hvordan *Designmanual* er fulgt opp.
- f) Leilighetsfordeling, samt plassering, størrelse og kvalitet av fellesarealer for boliger.
- g) Miljøgeologisk grunnundersøkelse iht. «*Miljøteknisk grunnundersøkelse, innledende fase 1*».
- h) Vurdering fra geoteknisk prosjekterende av behov for supplerende grunnundersøkelse, utover *Områdestabilitetsvurdering\_10224127-RIG-RAP-002\_rev01*.
- i) Brannteknisk konsept med vurdering av rømning og innsatsveger.
- j) Miljøoppfølgingsplan (MOP) som svarer ut følgende tema:
  - Vegetasjon og beplantning
  - Overvann
  - Materialvalg og utslipp
  - Transport
  - Inne- og utemiljø
  - Energibruk og utslipp
  - Arealbruk og massehåndtering
  - Støy, avfall og utslipp i byggefasen

- k) Støyfaglig vurdering og redegjørelse for avbøtende tiltak mot støy. Inntil 10 % av boenheter tillates å ha dempet fasade som erstatning for stille side.
- l) Redegjørelse for avbøtende tiltak for luftkvalitet og lokalklimatiske forhold.
- m) Redegjørelse for løsning for atkomst, varelevering, lek, parkering, renovasjon, brann/redning, vann og avløp, overvannshåndtering og sykkelparkering.
- n) Plan for teknisk infrastruktur, herunder vei, energiforsyning og renovasjon, som skal godkjennes av kommunal/fylkeskommunal veimyndighet, kommunal renovasjonsmyndighet og netteier.
- o) Overordnet VAO-plan. Tilkobling til offentlig VA-nett og påslippmengder for overvann skal godkjennes av kommunal VA-myndighet.
- p) Samtykke fra Østfold Fylkeskommune for alle tiltak som berører FV118.
- q) Tillatelse fra Bane NOR for alle tiltak innenfor 30 meter fra midtlinje spor.
- r) Dokumentasjon for at det planlagte tiltaket ikke medfører økt setnings- eller skredfare for jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak skal beskrives, og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare.

#### 4.2 Dokumentasjonskrav – før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende foreligge eller være godkjent i tillegg til kravene i pkt. 4.1

- a) Endelig, detaljert utomhusplan for disponering av byggetomta i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal vise:
  - Tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
  - Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
  - Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot tilliggende arealer.
  - Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
  - Adkomster.
  - Brannoppstillingsplasser og planlagt sambruk for disse.
  - Kantsoner og definisjon av disse.
  - Materialbruk.
  - Parkeringsareal for sykkel.
  - Blågrønne kvaliteter.
  - 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.
  - Avbøtende tiltak for støy på uteareal.
- b) Detaljert renovasjonsløsning, jf. *renovasjonsteknisk plan*, som skal godkjennes av kommunal renovasjonsmyndighet.
- c) Detaljplan for VAO. Redegjørelse for overvannsløsninger. Byggeplan for offentlig VA-nett og påslippmengder for overvann skal godkjennes av kommunal VA-myndighet.
- d) Tiltaksplan på bakgrunn av funn av forurensede masser. Tiltaksplanen må være godkjent før IG kan gis. Prøver skal tas som beskrevet i TA-2553/2009, og tiltaksplanen skal utarbeides som beskrevet i M-820 og M-811.
- e) For arealer som berører kommunal veigrunn, skal riggplan godkjennes av kommunal veimyndighet.
- f) Plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, kriminalitetsforebyggende tiltak, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt nabovarsling.
- g) Kartlegging av fremmede arter på det aktuelle utbyggingsarealet. Basert på de kartlagte artene må det etableres en plan for håndtering iht. forskrift om fremmede organismer.
- h) Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg, som skal godkjennes av kommunal/fylkeskommunal veimyndighet.
- i) Estetisk redegjørelse: Arkitektonisk kvalitet, stedstilpasning, utforming og estetikk.

Prinsippene i Designmanual skal følges ved søknad og opparbeidelse av tiltak. Følgende tema skal belyses særlig i henhold til manualens innhold:

- Byrom og uteoppholdsarealer
- Historisk forankring
- Arkitektur, herunder:
  - Volum og prinsipper
  - Tak; takform, takvinkler, grønne tak, solceller, møne- og gesimshøyder og brudd
  - Kantsoner
  - Forbindelser og portrom
  - Innganger og gårdsrom
  - Fasadeutforming
  - Balkonger, utkrageringer og inntrekkninger
- Material- og fargebruk
- Vegetasjon og vann

#### 4.3 Dokumentasjonskrav – før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Det skal foreligge godkjent ferdigmelding for vann-, avløp- og overvannsløsning.
- b) Påslippstillatelse for eventuell fett- og oljeutskiller skal være godkjent av kommunen.
- c) Prosjektfaseplan for blå, grønn og teknisk infrastruktur.

## 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7. pkt. 10)

### 5.1 Rekkefølgekrav - før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse på B1, B2, B3, SF1, SF2 og del av SF4 eller endring av bebyggelse på #4 (SF3) og #5 (del av SF4) skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- a) Oppheving av eksisterende eiendomsgrenser og fradeling av nye tomter/grenser skal være gjennomført.
- b) Fortau på nordre side av Olav Haraldssons gate, strekning mellom Follogata og Roald Amundsens gate, skal være sikret opparbeidet med minimum 2,8 meter bredde.
- c) Fortau på østre side av Ringgata, strekning mellom Olav Haraldssons gate og Thranes gate, skal være sikret opparbeidet med minimum 3 meter bredde.
- d) Sykkelfelt og fortau i Nordkappsgate, strekning mellom Follogata og Bryggeriveien, skal være sikret opparbeidet.
- e) Ventesone for busstopp #1 skal være opparbeidet før eksisterende bussholdeplass i Follogata tillates fjernet.

### 5.2 Rekkefølgekrav - før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse på B1, B2, B3, SF1, SF2 og del av SF4 eller endring av bebyggelse på #4 (del av SF3) og #5 (SF4) skal følgende være opparbeidet:

- a) Arealer iht. tabell 1 *Rekkefølgekrav*.
- b) Offentlig VAO-nett i Follogata jf. 6.7 og 6.8 og beplantning i gate jf. 8.3.b) skal opparbeides samtidig med samferdselstiltakene i Follogata, ref. tabell 1 og 5.2 I).
- c) Uteoppholdsareal, jf. 6.3.
- d) Lekeareal, jf. 6.4.
- e) Fellesareal for boliger, jf. 7.1.8:
  - minimum 50 m<sup>2</sup>, fra bolig nr. 100
  - minimum 100 m<sup>2</sup> fra bolig nr. 200
  - minimum 150 m<sup>2</sup> fra bolig nr. 300
  - minimum 200 m<sup>2</sup> fra bolig nr. 400

- f) Sykkelparkering, jf. 6.8.
- g) Hovedatkomst, gangatkomst, støyskjerming, renovasjonsanlegg, fellesfunksjoner og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis ferdigattest.
- h) Dersom bebyggelse fullføres om vinteren tillates opparbeidelse av utearealer å ferdigstilles førstkommande vår.
- i) Vegbelysning skal ferdigstilles samtidig med samferdselsformål.
- j) Støydempende tiltak skal være ferdigstilt.
- k) Avbøtende tiltak for luftkvalitet skal være ferdigstilt.
- l) B1, B2, B3, SF1, SF2, SF3 og SF4 tilsvarer syv felt. Før det gis første brukstillatelse i det tredje feltet innenfor B1, B2, B3, SF1 og SF2, skal følgende være opparbeidet:
- Park f\_PA1-3
  - o\_GT 1, 9, 10, 11
  - f\_TO 1 og 2
  - o\_GS, o\_VS1-2 og o\_BG1 og 2,
  - o\_GG og gangvei i bestemmelsesområde #2
  - Jernbaneundergang og overvannskulvert i o\_JB1, samt tilkobling av overvannsanlegg til Glengshølen
  - o\_KV1, 4, 5 og 6, o\_FO1-7 og 14-15, o\_AVG1-3, o\_SA1-6

Felt	Samferdsel	Uteopphold	Renovasjon	Grønnstruktur
B1	o_GT1, f_GT2*, o_FO1, o_FO13, o_FO14 o_KV6 o_AVG1,2,3	f_UTE1	o_RA4, o_RA5	f_PA1 o_BG2
B2	f_GT2*, f_GT3* o_FO2, o_FO5 o_SA1, o_SA6 o_KV5,	f_UTE2	o_RA1	f_PA2
B3	f_GT3*, f_GT4*, o_FO3, o_FO6 o_SA2, o_SA5, o_KV4	f_UTE3	o_RA2	f_PA3
SF1	o_FO4, o_FO7, o_FO8, f_TO1, f_TO2, ventesone busstopp i #1, o_SA3, o_SA4, o_KV1 o_KV3: den delen som går langs o_FO8 f_GT4*, o_GT10,	f_UTE4	Ved etablering av bolig skal renovasjon være opparbeidet på felt o_RA3. Ved etablering av annet enn bolig, skal renovasjonsløsning være etablert.	
SF2	f_GT5, f_GT6 (delene langs SF2), o_GT9	f_UTE5	Ved etablering av bolig skal renovasjon være opparbeidet på felt o_RA6. Ved etablering av annet enn bolig, skal renovasjonsløsning være etablert.	f_BG3

SF3 (#4)	f_TO3, f_GT6, o_GT10		Etablering av renovasjonsløsning.	
Del av SF4: #5	f_TO1 f_GT6: delen langs #5, f_GT10 o_FO9: del langs #5, o_KV3: del langs #5		Etablering av renovasjonsløsning.	
Del av SF4: nybygg i vest	#6 o_FO9 f_GT6: del langs SF4 og #6), f_KV3: del langs f_FO9		Etablering av renovasjonsløsning.	
SF5	Krav om detaljregulering med tilhørende arealer for opphold, lek, samferdsel og teknisk infrastruktur (f_NMA, GT7-8, BG4-5, KV2, o_FO10, 12 og 13)			
SF6				
SF7				
*	Minimum 50% av arealformål. 100% av følgende arealformål skal være ferdig opparbeidet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- f_GT2 når både B1 og B2 tas i bruk</li> <li>- f_GT3 når både B2 og B3 tas i bruk</li> <li>- F_GT4 når både B3 og SF1 tas i bruk</li> </ul>			

Tabell 1 Rekkefølgekrav

## 6 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

### 6.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid 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.

### 6.2 Universell utforming

Torg, gatetun, park og uteoppholdsarealer skal være tilgjengelige, ved at det er tilrettelagt for rullestol og barnevogn. Alle gatetun skal være universelt utformet. GT2-4 er unntatt fra kravet om tilgjengelighet og universell utforming.

### 6.3 Uteareal og uteoppholdsareal (MUA)

- a) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 15 m<sup>2</sup> per boenhet.
- b) Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke i beregningen av uteoppholdsareal.
- c) Minimum 30 % av uteoppholdsareal skal ligge på bakken og være sammenhengende.
- d) Gårdsrom skal opparbeides med grønn beplantning med jorddybde tilstrekkelig for beplantning av busker og trær. Det skal etableres minimum 2 trær per gårdsrom.
- e) Inngjerding tillates ikke, unntatt der det av andre sikkerhetsmessige grunner er nødvendig.
- f) Brannoppstillingsplasser skal utformes integrert i landskapet.

### 6.4 Lek

- a) Det skal etableres minimum 100 m<sup>2</sup> lekeareal per 50 boenheter, med minimumsareal 100 m<sup>2</sup>.
- b) Arealene skal være egnet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.

- c) Det skal etableres minimum en lekeplass innenfor hvert felt der det etableres bolig.
- d) Løsninger for lek skal baseres på *Designmanualen*.
- e) Arealer brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i størrelsesberegningen av lekeareal.
- f) Lekeareal tillates inkludert i MUA-beregningen.
- g) Alle lekeplasser skal etableres med:
  - trinnfritt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn
  - aktivitetsskapende elementer, som minimum inkluderer elementer for klatring, balansering, huske, sklie, motorikk, fantasi og sanseselek
  - treningsapparater for voksne
  - møblering for opphold
  - vegetasjon og/eller romdannende element for å bidra til solskjerming, beskyttelse mot luftforurensning og støyskjerming
  - belysning
  - støtdempende underlag bestående av naturmaterialer eller andre plastfrie materialer med EPD-deklarasjon

## 6.5 Bilparkering

Jf. pbl. § 12-7 nr. 7

- a) Parkering skal etableres i felles parkeringskjeller under B1-3 og SF1.
- b) Parkering tillates opptil:
  - 0,9 plasser per boenhet, av disse skal minimum 2 % være gjesteparkering
  - 0,9 plasser per 100 m<sup>2</sup> kontor
  - 0,9 plasser per 100 m<sup>2</sup> offentlig/privat tjenesteyting/handel/forretning
- c) Minimum 10 % av parkeringsplassene innenfor hvert utbyggingsfelt skal tilpasses forflytningshemmede, minimum en plass.
- d) Det tillates etablert parkeringsplasser for forflytningshemmede og hjemmetjeneste innenfor formål gatetun.

## 6.6 Sykkelparkering

Jf. pbl. § 12-7 nr. 7

- a) Parkering for sykkel skal være minimum:
  - 1 plass per boenhet under 50m<sup>2</sup>
  - 2 plasser per boenhet over 50m<sup>2</sup>
  - 4 plasser per 100m<sup>2</sup> handel
  - 5 plasser per 100 m<sup>2</sup> kontor/administrasjon
  - 3 plasser per 100m<sup>2</sup> tjenesteyting
- b) Minimum 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg.
- c) Alle utendørs sykkelplasser skal ha innretning med mulighet for å låse fast sykkelen.
- d) Minimum 10 % av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykler, sykler med vogn ol.
- e) Det tillates etablert utendørs sykkelparkering, sykkeldelingsordning og definerte arealer for mikromobilitet på felles og offentlige utearealer.

## 6.7 Vann og avløp

Jf. pbl. § 12-7 nr. 4

- a) Kommunale vann- og avløpsledninger i planområdet skal sikres og ivaretas ved ny utbygging.
- b) Spillvann- og overvannsledning skal opparbeides fra kum 13845 til kum 10965. Vannledning skal opparbeides fra kum 13845 til kum 10977. Opparbeidelsen skal gjennomføres iht. kommunal vannstandard.
- c) Fagrapport for VAO datert 07.08.2025 skal legges til grunn for detaljprosjektering av VA-anlegg.

## 6.8 Overvann

Jf. pbl. § 12-7 nr. 4

- a) Det skal sikres trygge flomveier fra planområdet til resipient.
- b) Overvann fra planområdet, fra Olav Haraldssons gate og nordover, skal føres til åpen vannveg i Torsbekkparken (o\_PA1-3) med utløp til Glengshølen.
- c) Overvann skal håndteres lokalt/på egen tomt eller gjennom åpne vannveger med utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- d) Overvannshåndtering skal opparbeides som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.
- e) Fagrapport for VAO datert 07.08.2025 skal legges til grunn for detaljprosjektering av overvannshåndtering.
- f) Påslippmengde til kommunens overvannsledning skal godkjennes av kommunens VA-myndighet.

## 6.9 Støy – bebyggelse

Jf. pbl. § 12-7 nr. 3

- a) Bebyggelse med støyfølsom bruk kan tillates innenfor rød og gul støysone innenfor planområdet.
- b) Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjelder for støyfølsom bebyggelse. Avvik tillates kun dersom følgende vilkår er oppfylt:
  - For boenheter som ligger i nedre del av gul støysone (Lden 55-60 dB) skal alle boenheter ha stille side.
  - For boenheter som ligger i øvre del av gul støysone (Lden 60-65 dB) skal alle boenheter ha stille side og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.
  - For boenheter som ligger i rød støysone skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
  - Inntil 10 % av boenheter tillates å ha en dempet fasade som erstatning for en stille side. Ettromsleiligheter tillates ikke etablert med dempet fasade som erstatning for naturlig stille side.

## 6.10 Støy - utomhus

- a) Stille del av uteoppholdsareal skal være minst 6 m<sup>2</sup> pr boenhet, og tilfredsstillende krav i T-1442/ 2021.
- b) Arealer for lek skal ha støy under grenseverdien for gul sone som angitt i tabell 2 i T-1442/2021.
- c) Støy fra næringsvirksomhet innenfor reguleringsområdet, inkludert bruk av lasteramper, skal til enhver tid tilfredsstillende støykravene ved støyfølsom bebyggelse, og begrenses til ulike tider av døgnet.

## 6.11 Støy - anleggsfase

- a) Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442); kap. 6. *Bygge- og anleggsstøy*. 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. Plan for håndtering av støy skal dokumenteres i rammetillatelse, iht. punkt 4.1.

## 6.12 Luftkvalitet

Jf. pbl. § 12-7 nr. 3

- a) Innenfor f\_TO1 skal det etableres skjerm mot svevestøv, ved bruk av beplantning, mot o\_FO8/o\_KV3.
- b) Luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T1520, skal tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

### 6.13 Naturmangfold

- a) Det skal benyttes variert og lokalklimatilpasset vegetasjon som styrker grøntanleggenes robusthet, biologiske mangfold og estetiske kvalitet. Beplantningen skal bestå av et balansert mangfold av arter, sorter og sjikt. Både stede egne og fremmede arter kan brukes, forutsatt at de samlet bidrar til økologisk verdi og et resilient grøntmiljø.
- b) Det tillates ikke bruk eller utplanting av fremmede arter som er oppført med høy eller svært høy risiko i Artsdatabanken sin fremmedartsliste. Unntak kan kun tillates dersom det dokumenteres at arten ikke vil kunne spre seg til omkringliggende naturarealer.
- c) Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring.
- d) Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

### 6.14 Energiforsyning

Jf. pbl. § 12-7 nr. 8

Nye byggverk og hovedombygging av eksisterende byggverk skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten kan gjøres der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

## 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

### 7.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

#### 7.1.1. Grad av utnyttning

Jf. pbl. § 12-7 nr. 1

- a) Utnyttelsesgrad skal ikke overstige maksimal BYA som angitt:
  - B1\_a: BYA = 810 m<sup>2</sup>
  - B1\_b: BYA = 610 m<sup>2</sup>
  - B1\_c: BYA = 590 m<sup>2</sup>
  - B2\_a: BYA = 700 m<sup>2</sup>
  - B2\_b: BYA = 610 m<sup>2</sup>
  - B2\_c: BYA = 740 m<sup>2</sup>
  - B3\_a: BYA = 790 m<sup>2</sup>
  - B3\_b: BYA = 610 m<sup>2</sup>
  - B3\_c: BYA = 740 m<sup>2</sup>
  - SF1\_a: BYA = 430 m<sup>2</sup>
  - SF1\_b: BYA = 430 m<sup>2</sup>
  - SF1\_c: BYA = 850 m<sup>2</sup>
  - SF2\_a: BYA = 710 m<sup>2</sup>
  - SF2\_b: BYA = 720 m<sup>2</sup>
  - SF2\_c: BYA = 985 m<sup>2</sup>
  - SF3: BYA = 4600 m<sup>2</sup>
  - SF4: BYA = 2950 m<sup>2</sup>

#### 7.1.2. Høyder

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som angitt i plankart.

- b) For feltene B1, B2, B3 og SF1 angir maksimal kotehøyde i plankart topp møne.
- c) For bebyggelse langs Follogata er maksimal kotehøyde for gesims angitt i plankart, tilsvarende maksimalt 3-4 etasjer.
- d) For feltene SF2, del av SF4, SF5, SF6 og SF7 angir maksimal kotehøyde i plankart topp gesims. For feltene SF3 (#4) og del av SF4 (#5) med krav om bevaring kan det tillates utvidelse av dagens høyder med påbygg inntil 2 meter.
- e) Over maksimale høyder tillates rekkverk for takterrasse og solenergianlegg, disse skal være trukket minst 1 meter inn fra fasade.
- f) I tillegg til byggehøyden tillates det, ved flate tak, konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterrasser/takflater gjennom trapp/heis og tekniske installasjoner. Takoppbygg på flate tak skal ikke være høyere enn 4,2 meter over takflate. Takkoppbygg skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader, unntatt takoppbygg for heis/trapp som tillates i fasadeliv. Arealet for takoppbygg skal ikke overstige 10 % av samlet takflate.

### 7.1.3. Utforming

- a) Tak skal utformes som spesifisert i *Designmanual kap. 4*.
- b) Feltene B1, B2, B3 og SF1 skal ha saltak. Møneretning skal være som angitt i plankart. Takvinkel skal være som angitt i *Designmanual*. Det skal være 2-3 møner per bygning.
- c) For bebyggelse langs Follogata skal gavlene mot kryss (kvartalshjørner) være takets laveste punkt.
- d) SF2, del av SF4, SF5 (nybygg i vest), SF6 og SF7 skal ha en blanding av flate tak og andre takform, som spesifisert i *Designmanualen*. For SF3 (#4) og del av SF4 (#5) skal dagens takform videreføres.
- e) Inntrukket øvre etasje skal trekkes inn minimum 2,5 meter fra fasade ved maksimalt 15 meters gesimshøyde, eller som angitt i *Designmanual pkt. 4.1*.
- f) Det tillates grønne tak og/eller solceller på all bebyggelse.
- g) Tekniske installasjoner og bygningselementer på tak skal integreres i arkitektur/utformes i tråd med bygningens øvrige arkitektur og uttrykk.
- h) Under bakkeplan tillates inntil 2 kjelleretasjer/sokkeletasjer. Kjeller er definert som areal under plan 1, også der terrengforskjell medfører at deler av kjellerplan/sokkeletasje ligger på terreng. Kjelleretasjer/sokkeletasjer tillates sammenkoblet mellom utbyggingsfelt B1, B2, B3 og SF1, der dette er angitt i plankart.
- i) Ved endring av konstruksjonspremisser som fører til forbedret klimagassregnskap eller økt grad av gjenbruk, tillates økte gesims-/mønehøyder med inntil 0,5 meter der ny konstruksjon krever dette.
- j) For ny bebyggelse skal ensartete fasader ikke overstige 15-20 meter. Fasadeutforming skal baseres på føringer i *Designmanual, pkt. 4.4 og 5.2*. For eksisterende bebyggelse gjelder føringer i *Designmanual pkt. 3.1*.

### 7.1.4. Materiale

- A) Hovedmateriale på all ny bebyggelse skal være tegl eller tre.
- B) Material- og fargebruk skal baseres på føringer i *Designmanual, pkt. 6.1 og 6.2*.

### 7.1.5. Skilt

Skilt skal utformes i tråd med føringer i *Designmanualen 6.4.*, og integreres med fasade og utformes i tråd med bygningens arkitektur og uttrykk. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt.

### 7.1.6. Plassering

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankart.

- b) Balkonger, baldakin og takutspring tillates utkraget utenfor fasadeliv med inntil 2,5 meter. Der byggegrense og feltgrense er sammenfallende, tillates balkonger kraget 1,5 meter ut over fasadeliv og minimum 4,5 meter over gateplan, som anvist i *Designmanual pkt. 5.3*.
- c) Parkeringskjeller tillates etablert under bakken som angitt i plankart, uavhengig av overliggende formål.
- d) Utenfor byggegrense tillates på bakkeplan:
  - Sykkelparkeringsplasser med og uten overbygg
  - Private uteplasser
  - Terrengkonstruksjoner
  - Murer inntil 1 meter høyde
  - Støttemurer ved innganger til P-kjeller inntil 2,5 meter høyde
  - Trapper og ramper, inkludert nødvendig rekkverk

#### 7.1.7. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger og arealer

- a) Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller nord-øst.
- b) Svalgangsløsninger tillates for inntil 10 % av boenhetene per felt.
- c) Hvert felt skal ha variasjon innenfor ulike leilighetstyper, der det etableres boliger.  
Leilighetsfordeling skal forholde seg til følgende sammensetning:
  - a. 2-roms leiligheter: 20-50 %
  - b. 3-roms leiligheter: 25-50 %
  - c. 4-roms leiligheter eller større: minimum 10%

Sammensetning gjelder for hvert felt. Det tillates justeringer mellom delfelt dersom det utbygges flere delfelt samtidig i ett trinn.

#### 7.1.8. Fellesfunksjoner

- a) Det skal etableres fellesarealer for alle boliger. Arealene skal minimum inneholde bord og sitteplasser, kjøkken, toalett og aktivitetsskapende elementer. Det kan i tillegg etableres sykkelverksted eller lignende fellesfunksjoner.
- b) Lokaler tillates etablert samlet innenfor planområdet, maksimalt oppdelt i 4 ulike plasseringer.
- c) Samlet areal for fellesfunksjoner skal være minimum 200 m<sup>2</sup> for boliger på B1, B2, B3, SF1 og SF2.
- d) Fellesfunksjoner for bolig kan løses innenfor respektive felt og i SF3 og SF4. Det skal være tilgjengelig fra hvert boligfelt til fellesfunksjoner.

#### 7.2 Boligbebyggelse (B1-B3)

Bebyggelsen skal inneholde bolig, innendørs fellesfunksjoner og uteoppholdsarealer tilknyttet disse.

#### 7.3 Sentrumsformål (SF1-SF7)

- a) Bebyggelsen skal inneholde sentrumsformål, bortsett fra følgende:
  - Parkering tillates kun i parkeringskjeller og SF6 (mobilitetshus).
  - Det tillates ikke storhandel som byggevarer, bilforretning etc. over 1500 m<sup>2</sup>.
  - For bebyggelse som ligger med fasade direkte mot Olav Haraldssons gate, tillates ikke bolig.
- b) Utbyggingsfeltene kan tilrettelegges for boligformål der dette kan løses med god bokvalitet.
- c) Fasader i 1. etasje skal være aktive på bakkeplan mot offentlig torg, gatetun og park, utenom for boligformål, i henhold til *Designmanual pkt. 3.1 og 5.2*.
- d) Det tillates kjeller under ny bebyggelse for boder, tekniske rom og sykkelparkering, men ikke under gårdsrom der dette ikke er angitt i plankart.

#### 7.4 Energianlegg (EA1-EA4)

- a) I plankartet er det angitt formål for nettstasjoner/trafo. Tiltaket skal godkjennes av netteier.
- b) Gulvhøyden og tilkomst på trafoen må tilfredsstille krav til sikker høyde for 200 års flom.

#### 7.5 Renovasjonsanlegg (o\_RA1-o\_RA6)

- a) Det skal etableres nedgravd renovasjonsanlegg innenfor formål o\_RA1-6.
- b) Renovasjonsanlegg o\_RA 1-6 skal være offentlig.
- c) Deler av regulert areal som ikke benyttes til renovasjon skal beplantes i tilstrekkelig avstand til nedkast.

#### 7.6 Bebyggelse og anlegg (BA)

- a) Det tillates etablering av inntil 3 boenheter. Fortetting skal tilpasse seg eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder.
- b) Minste uteoppholdsareal (MUA):
  - a. Enebolig = minimum 150 m<sup>2</sup> pr enhet
  - b. Bygg med flere boenheter = minimum 100 m<sup>2</sup> pr boenhet
  - c. Minimum 75 % av MUA skal etableres på terreng
- c) Parkering bil: maks. 1 plass per boenhet.
- d) Parkering sykkel: min. 2 plasser per boenhet.

#### 7.7 Industri/lager (I/L)

Arealet tillates benyttet til formål industri/lager. Tiltak i formål I/L må ikke komme i konflikt med infrastrukturer for overvann i hensynsone H\_190.

## 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7.)

### 8.1 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 trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det etableres gatebelysning. For kommunale samferdselsanlegg skal belysning monteres på master etablert på kommunal eiendom. Belysningen for øvrig kan monteres på bebyggelse. Belysning skal prosjekteres samtidig med samferdselsanlegg ved søknad om byggetillatelse.
- c) Avkjørsler er vist med pil på plankartet. Avkjørsler kan forskyves på samme side som vist atkomstpil. Endelig plassering og utforming av avkjørsler med tilhørende frisiktsone må godkjennes av kommunal veimyndighet.
- d) Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet, med unntak av Olav Haraldssons gate og kjørebanelen i Follogata, samt areal nærmere jernbanen enn 15 meter fra spormidtd.

### 8.2 Kjørevei (o\_KV1, KV2, o\_KV3-6)

- a) Kjørevei o\_KV1, o\_KV3, o\_KV4, o\_KV5 og o\_KV6 skal være offentlige arealer.
- b) Kjørevei KV2 skal detaljreguleres samtidig med SF5-7.

**8.3 Fortau (o\_FO1-14)**

- a) Fortau o\_FO1-13 skal være offentlige arealer.
- b) Det skal etableres minimum 10 gatetrær, samt plantefelt, innenfor arealformålet o\_FO1-4.

**8.4 Gatetun (o\_GT1, f\_GT2-8, o\_GT9-11)**

- a) Gatetun o\_GT1, og o\_GT9-11 skal være offentlige arealer.
- b) Gatetun f\_GT2-8 skal være felles arealer.
- c) Gatetun skal opparbeides med framkommelighet for renovasjonsbil, oppstillingsplasser for brannbil, sitteplasser og beplantning. Det skal utformes med fri bredde variert mellom 4-6 m for fleksibel bruk.

**8.5 Gang- og sykkelvei (o\_GS)**

- Gang- og sykkelvei o\_GS skal være offentlige arealer.

**8.6 Sykkelfelt (o\_SA1-6)**

- Sykkelfelt o\_SA1-6 skal være offentlige arealer.

**8.7 Gangveg/gangareal (o\_GG)**

- a) Gangveg/gangareal o\_GG skal være offentlige arealer.
- b) Eksisterende, godkjente avkjørslar til boligeiendommene langs o\_GG kan videreføres. Det tillates mindre justeringer av avkjørslar i forbindelse med opparbeidelse av gangveien.

**8.8 Torg (f\_TO 1-3)**

- a) Torg f\_TO1-3 skal være felles arealer.
- b) Det tillates etablert vannelement som vannspeilbasseng/fontene på torgareal.
- c) Det tillates etablering av vegetasjonsskjerm mot Olav Haraldssons gate.

**8.9 Annen veggrun - grøntareal (o\_AVG1-3)**

- a) Annen veggrun – grøntareal o\_AVG1-3 skal være offentlige arealer.
- b) Arealer omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg/konstruksjoner som er del av veianlegget og beplantning.

**8.10 Overvannnett (o\_OVN)**

- a) Overvannnett o\_OVN skal være offentlige arealer under bakken (vertikalnivå 1).
- b) Det tillates etablering av overvannskulvert innenfor o\_OVN.

**8.11 Trasé for jernbane (o\_JB1-2)**

- a) Trasé for jernbane o\_JB1-2 skal være offentlige arealer.
- b) For tiltak tilknyttet formål JB skal det søkes særskilt tillatelse i henhold til Jernbanelovens § 10.

## 9 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

**9.1 Vegetasjonsskjerm (o\_VS1-2)**

- a) Arealet o\_VS1-2 skal være offentlig.
- b) Det tillates etablert gangforbindelse/turveg/sti som forbindelse fra o\_GS til Kjennshaugveien innenfor #2.

- c) Endring av terreng og/eller fjerning av vegetasjon skal ikke skje uten godkjenning fra kommunen. Det skal utøves særlig varsomhet rundt vegetasjon i anleggsfase for tiliggende arealer.

### 9.2 Blågrønn struktur (o\_BG1-2, f\_BG3, BG4-5)

- a) Arealene o\_BG1-2 skal være offentlige. Arealene skal ivareta åpen overvannshåndtering langs gang- og sykkelvei o\_GS og gatetun o\_GT1. Arealer omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet gang- og sykkelanlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg/konstruksjoner som er del av veianlegget og beplantning.
- b) Areal f\_BG3 skal være felles. Arealene skal benyttes til overvannshåndtering langs gatetun f\_GT5.
- c) Arealene BG4 og BG5 skal benyttes til overvannshåndtering langs gatetun GT7.
- d) Overvann skal håndteres i henhold til *Overvannsplan*.

### 9.3 Park (f\_PA1-3)

- a) Arealene f\_PA1-3 skal være felles.
- b) Parkarealer skal opparbeides som en grønn akse og skal beplantes med variert vegetasjon.
- c) Arealene skal ivareta åpen overvannshåndtering. Overvann skal håndteres i henhold til *Overvannsplan*.
- d) Arealet skal være tilgjengelig. Inngjerding tillates ikke i noen del av park, unntatt der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde/rekkverk.
- e) Det tillates etablering av gangveier, benker, pergola, o.l.
- f) Parkfeltene skal opparbeides i tråd med krav og føringer angitt i *Designmanualen pkt. 1.2*.

## 10 HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

### 10.1 Sikringszone – frisikt (H\_140\_1-3)

- a) Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
- b) Enkeltstående trær og stolper kan tillates.

### 10.2 Andre sikringssoner (H\_190)

Innenfor hensynssonen tillates rørføring for å koble sammen åpen overvannsløsning i o\_BG1 til overvannsrør mot Glengshølen i o\_OVN.

### 10.3 Krav vedrørende infrastruktur (H\_410)

Innenfor hensynssonen tillates gang- og sykkelvei for sammenkobling o\_GS1 og o\_GT1 og stikkrenne for føring av overvann fra o\_BG2 til o\_BG1 under jernbanen. Et hvert tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes iht. jernbanelovens § 10.

### 10.4 Hensynssone – naturmiljø (H\_560)

Det tillates opparbeidet gang- og sykkelvei innenfor arealet, og opparbeidelse og drift av denne skal vise særlig hensyn til naturmiljøet. For den delen av svartorsumpskog som ikke berøres skal det utarbeides marksikringsplan for anleggsperioden.

## 11 BESTEMMELSESOMRÅDER

(Jf. pbl § 12-7)

### 11.1 Bestemmelsesområde #1: Ventesone busstopp

- a) Innenfor arealet skal det etableres ventesone for busstopp.
- b) Bebyggelse i SF1 tillates kraget 2 meter ut over ventesone.
- c) Fri høyde over ventesone skal være min 3 meter.

### 11.2 Bestemmelsesområde #2: Gangvei

- a) Arealet skal være offentlig tilgjengelig.
- b) Arealet skal sikre ferdsel mellom o\_GS1 og Kjennshaugveien nord.
- c) Arealet skal tilrettelegges med turveg/gangsti.

### 11.3 Bestemmelsesområde #3: Lekeplass

- a) Innenfor arealet tillates etablert lekeplass og funksjoner knyttet til spill og opphold, i tråd med *Designmanual kap.2*.

### 11.4 Bestemmelsesområde #4 og #5: Kulturverdi

- a) Innenfor #4 og #5 skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene, nyere tids spor etter bygninger og industridrift, og på en slik måte at det helhetlige kulturmiljøet ivaretas eller ombrukes/ anvendes i ny utbygging.
- b) Det tillates utvidelse av dagens høyder med påbygg inntil 2 meter for deler av bebyggelsen. Andel og plassering skal begrunnes i rammesøknad.

### 11.4 Bestemmelsesområde #6: Offentlig tilgjengelig passasje – Olav Haraldssons gate

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres offentlig tilgjengelig passasje på vestsiden av bebyggelse i SF4. Passasjen skal forbinde fortau i Olav Haraldssons gate og gatetun (o\_GT6).

### 11.5 Bestemmelsesområde #7: Snuplass

Innenfor bestemmelsesområde #7 skal det etableres snuplass for større kjøretøy. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter.

### 11.6 Bestemmelsesområde #8: Overbygget gatetun

- a) Bebyggelse i SF2 tillates kraget ut over gatetun innenfor bestemmelsesområdet.
- b) Fri høyde i gatetunet skal være min 4,5 meter.

### 11.7 Bestemmelsesområde #9: Bru Olav Haraldssons gate

- a) Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal godkjennes av veieier (ØFK).
- b) Tiltak innenfor bestemmelsesområdet kan ikke påføre skade på bruens konstruksjon eller hindre inspeksjon og vedlikehold.

## 12 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSER

- *Designmanual\_A3\_20230704, rev. 20260420*
- *Fagrapport VA- og Overvann\_20220115, rev. 20250807*
- *Renovasjonsteknisk plan\_20230823, rev. 20260226*
- *Områdestabilitetsvurdering\_10224127-RIG-RAP-002\_rev01\_20230306*