



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Madam Arnesens vei 30



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 12.03.2026

Revidert: 26.06.26

Planen er utarbeidet av SH Prosjekt AS



Innholdsfortegnelse

SIDE

1 FORMÅLSPARAGRAF

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYSNSONER

2.1	Bebyggelse og anlegg	3
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	3
2.3	Grønnstruktur	3
2.4	Hensynssoner	3

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1	Byggegrenser	3
3.2	Kulturminner	4
3.3	Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.....	4
3.4	Stedstilpassing av tiltak	4
3.5	Overvannshåndtering	4
3.6	Forurensing i grunnen	4
3.7	Naturmangfold.....	5
3.8	Geotekniske forhold.....	5
3.9	Universell utforming.....	5

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1	Dokumentasjonskrav - utomhusplan.....	5
4.2	Boligbebyggelse (B)	6
4.3	Forretning/ tjenesteyting (F/T)	6

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1	Kjørevei (o_KV)	7
5.2	Veg (o_V og f_V2).....	7
5.3	Fortau (o_FO1-2)	7
5.4	Annen veigrunn – grøntareal (f_AVG1-4)	7

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1	Friområde.....	8
-----	----------------	---

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

7.1	Sikringssone – friskt (H_140).....	8
-----	------------------------------------	---

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1	Før igangsettingstillatelse gis skal:	8
8.2	Forretning/ tjenesteyting (F/T)	8
8.3	Vei.....	8
8.4	Kjøreveg	9
8.5	Fortau.....	9
8.6	Annen veigrunn – grøntareal	9
8.7	Overvann.....	9



1 FORMÅLSPARAGRAF

Hovedintensjonen med planen er å tilrettelegge for etablering av dagligvareforretning med tilhørende parkering og adkomst. Videre skal planen sikre ryddige og forutsigbare eiendoms- og formålsgrenser, blant annet ved å regulere arealer til boligformål og å legge til rette for adkomstvei til friområde bak ny dagligvareforretning. Dette skal bidra til samsvar mellom regulering og faktisk bruk, og forebygge konflikter knyttet til eksisterende tiltak.

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

(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)

- Boligbebyggelse (B)
- Forretning/ tjenesteyting (F/T)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg (V1 og f_V2)
- Kjøreveg (o_KV)
- Fortau (o_FO1-2)
- Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG1-4)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde (o_FRI)

2.4 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H140_1-2)

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Byggegrenser

(Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 2)

Utenfor byggegrense tillates oppført regnbed, beplantning og opparbeidet parkeringsplasser innenfor felt F/T. Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 m over veiens plan. Enkeltstående trær, stolper og lignende kan stå i sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrone ikke hindrer sikt.



3.2 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6)

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

3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Klima og miljøverndepartementets krav i tabell 4 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021, skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivået og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse slik at man unngår overskridelse av grenseverdien. Det skal utarbeides en plan for varsling og kommunikasjon med naboer før oppstart, inkludert loggføring av eventuelle klager.

3.4 Stedstilpassing av tiltak

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

Ny bebyggelse skal ha flatt tak og en moderne utforming med en enkel material- og fargebruk.

3.5 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Overvann skal håndteres lokalt innenfor tiltaksområdet i tråd med tretrinnsstrategien. Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal det dokumenteres overfor kommunen at løsningene er prosjektert i samsvar med gjeldende overvannsveileder og anbefalinger i dokumentet «Redegjørelse for overvann – Madam Arnesens vei 30, 1710 Sarpsborg» datert 07.11.24.
- b) Det skal vises trygge flomveier fra planområdet til resipient. Dersom trygge flomveier ikke kan dokumenteres, må tiltaket innarbeide nødvendige avbøtende tiltak for nedbørshendelser opp til 100-års gjentaksintervall, inkludert klimafaktor.
- 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) Påslippsmengde til kommunens overvannsledning skal godkjennes av kommunens VA-myndighet.

3.6 Forurensing i grunnen

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Ved mistanke om forurenset grunn skal det ved behov gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser før det igangsettes bygge- eller gravearbeider. Dersom det påvises forurensning over normverdiene, skal det utarbeides en tiltaksplan som må godkjennes av forurensningsmyndigheten før tiltak kan gjennomføres.



- Prøvetaking og eventuelt utforming av tiltaksplan skal utarbeides av foretak med særlig høy kompetanse jf. § 2-7 i forurensningsforskriften.
- b) Det skal gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser før det igangsettes bygge- eller gravearbeider. Dersom det påvises forurensning over normverdiene, skal det utarbeides en tiltaksplan som må godkjennes av forurensningsmyndigheten før tiltak kan gjennomføres. Prøvetaking og eventuelt utforming av tiltaksplan skal utarbeides av foretak med særlig faglig kompetanse jf. § 2-7 i forurensningsforskriften.
 - c) Forurensede masser skal leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg, jf. § 2-5 tredje ledd, *Krav til tiltak ved terrenginngrep i forurenset grunn* i Forurensningsforskriften (2004).

3.7 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2)

Det tillates ikke bruk eller utplanting av fremmede arter som er oppført med høy eller svært høy risiko i Artsdatabanken sin fremmedartliste. Unntak kan tillates dersom det dokumenteres at arten ikke vil kunne spre seg til omkringliggende naturarealer.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter og infiserte jordmasser. Planen skal beskrive hvordan forekomster i området skal håndteres før og under anleggsarbeid, herunder særskilt håndtering av parkslirekne, samt tiltak for å hindre spredning ved masseflytting og bruk av maskiner og utstyr. Tiltaksplanen skal utarbeides i tråd med Miljødirektoratets veileder M-982..

3.8 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

Løsninger for graving og fundamentering i området skal forholde seg til «Innledende geoteknisk vurdering» datert 08.11.24. Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad.

3.9 Universell utforming

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

Universell utforming skal sikres i henhold til krav i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Dokumentasjonskrav - utomhusplan

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1, 2 og 4)

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



- Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
- Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
- Trafikkforhold med interne kjøreveger, gangveger og plasser. Hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy mm. Samt parkering for bil og sykkel
- Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
- Plassering av skilt og reklame
- Gjerder, støtemurer og andre konstruksjoner.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av belysning
- Plassering og markering av brannkummer

4.2 Boligbebyggelse (B)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)

- Innenfor områder regulert til boligformål tillates kun videreføring av eksisterende tiltak fra tilgrensende eiendommer, som innkjøringer og mindre bygningsmessige installasjoner.

4.3 Forretning/ tjenesteyting (F/T)

- Tillat grad av utnyttning er %-BYA = 60 %
- Tillatt byggehøyde: Inntil 7 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- For bygg med flatt tak eller pulttak gjelder høyden som gesimshøyde (høyde til takflaten).
- Tekniske installasjoner på taket (f.eks. ventilasjonsanlegg eller aggregater) kan stikke inntil 1 meter over tillatt byggehøyde. Dersom anlegget overstiger 0,5 meter over maksimal tillatt kotehøyde, skal det trekkes inn minimum 2 meter fra gesims.
- På de delene av takflatene med flat takform, kan det etableres grønne tak i form av vegetasjonsdekket eller andre løsninger som bidrar til lokal overvannshåndtering.
- Takflaten kan dekkes med solceller.
- I tilknytning til ny bebyggelse skal det avsettes og opparbeides bil- og sykkelparkering iht. følgende tabell:

Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byrområdet		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	
Forretning (små varer)	Per 100 m ² BRA		3 opptil 500 m ² 2 per 100 m ² over 500 m ²	Min 1,5

- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne



- h) Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, plassert nært inngangspartiet, og gi mulighet for å låse syklene fast i et sykkel-stativ. Minst 25 % av sykkelplassene skal være overbygd.
- i) Gangvei foran butikken skal ha en bredde på minimum 1 meter.
- j) Byggets fasade skal bestå av tre/bordkledning og fasadeplater eller en kombinasjon av dette. Hovedmaterialer på fasadene mot Madam Arnesens vei skal være tre/bordkledning.
- k) Fargeelementer og logoer som understreker gjenkjenneligheten og merkevaren til framtidig aktør tillates. Inngangspartiet skal ha en aktiv utadrettet fasade.
- l) Det skal etableres et gangareal mellom parkeringen og nordsiden av bebyggelsen. Minimum bredde skal være 1,0 meter.
- m) På oppmerkede parkeringsplasser og sykkelparkering skal det benyttes dekke som sikrer infiltrasjon av overflatevann.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Kjørevei (o_KV)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 14)

- a) o_Kjøreveg er offentlig.

5.2 Veg (o_V og f_V2)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 14)

- a) Veg1 er privat.
- b) f_Veg2 er adkomstvei til o_FRI, samt g/bnr. 2062/778 og 2062/484.

5.3 Fortau (o_FO1-2)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 14)

- a) Fortau er offentlige arealer.
- b) o_FO1-2 skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2,0 meter, hvorav ensidig 0,25 meter skulder. Det skal etableres avvisende fortauskant som avgrensning mot Madam Arnesens vei (o_KV).

5.4 Annen veigrunn – grøntareal (f_AVG1-4)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1, 2 og 14)

- a) Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget. Løsninger skal fremgå av utomhusplan til byggesøknad.
- b) Det tillates opparbeidelse av dedikert gangareal fra fortau/krysningspunkt til F/T. Gangarealet skal opparbeides i for eksempel belegningsstein, betongheller eller asfalt, slik at gående kan krysse gjennom uten vesentlige nivåforskjeller eller hindringer. Gangarealet skal være universelt utformet.
- c) f_AVG2 tillates beplantet med trær eller annen vegetasjon. Unntak fra dette er der det kommer i strid med frisiktsoner og snøopplag.



6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

6.1 Friområde

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Eksisterende vegetasjon innenfor områdene som ikke blir direkte berørt av bygge- og anleggsarbeider skal søkes ivarettatt så langt det går under bygge- og anleggsarbeider. Etablering av stier og enkle, reversible tiltak for lek i natur og friluftsliv tillates.
- b) Innenfor formålet tillates terrengarrondering for regulerte kjøreveier og gang- og sykkelveier.
- c) Innenfor formålet tillates endringer av VA-ledninger og vedlikehold av eksisterende VA-ledninger.

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

7.1 Sikringssone – frisikt (H_140)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 7)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 m over veiens plan. Enkeltstående trær, stolper og lignende kan stå i sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

8.1 Før igangsettingstillatelse gis skal:

Før grunnarbeider skal det foreligge en tiltaksplan etter forurensningsforskriften § 2. Tiltaksplanen skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse

Før arbeid med vei, vann- og avløpstiltak tillates igangsatt skal tiltakene være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet. Anlegg som skal overtas av Sarpsborg kommune skal utføres etter kommunal norm.

8.2 Forretning/ tjenesteyting (F/T)

Bil- og sykkelparkering skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

8.3 Vei

V1 skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget.

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

Adkomst til eiendommene gnr./bnr. 2062/444, 2062/484 og 2062/778 skal holdes adskilt fra bygge- og anleggsområdet, og tilkomst skal opprettholdes til enhver



tid. Dersom det utføres arbeider på vei som medfører stenging eller midlertidig begrensning av adkomst, skal berørte grunneiere varsles og forholdet avklares i forkant.

8.4 Kjøreveg

Krysningspunkt over o_KV skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Oppmerking kan gjennomføres når årstiden tillater det.

8.5 Fortau

Fortau o_FO1-2 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Det skal etableres nedsenket fortau/kantstein (senket kantstein) ved fotgjengerfelt/overgang over Madam Arnesens vei, slik at gående kan krysse veien trinnfritt eller med minimalt nivåsprang.

8.6 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn grøntareal f_AVG2 skal være etablert før bebyggelse gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

8.7 Overvann

Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.