



Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Bjørnstadveien 50 – Del 1



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 27.02.2025

Datert: 26.05.23.

Revidert: 03.03.2025

Planen er utarbeidet av Hille Melbye Arkitekter

Innholdsfortegnelse **SIDE**

1 FORMÅLSPARAGRAF

4

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

4

- 2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. Pbl § 12-5, ledd nr 1:4
- 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. Pbl § 12-5, ledd nr 2:.....4
- 2.3 Grønnstruktur. Jf. Pbl § 12-5, ledd nr 3:.....4
- 2.4 Hensynssoner. Jf. Pbl § 12-6:4

3 FELLESBESTEMMELSER

4

- 3.1 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 3:4
- 3.2 Flom og overvannshåndtering. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4:5
- 3.3 Grunnforurensning Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 3 og 4:5
- 3.4 Håndtering av fremmede arter. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 3 og 4:5
- 3.5 Energiforsyning. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4:5
- 3.6 Plan for anleggsperioden. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 6:6
- 3.7 Byggegrenser. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 2:6
- 3.8 Framføring av infrastruktur. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1:6
- 3.9 Matjordplan. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 6 og 10:.....6
- 3.10 Kulturminner. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 6:.....6
- 3.11 Terreng. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1 og 4:.....6
- 3.12 Geotekniske forhold. Jf. Pbl § 12-5, ledd nr 4 og 12:.....6
- 3.13 Skilt og reklame. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 7.7

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

7

- 4.1 Dokumentasjonskrav – utomhusplan. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1 og 4:.....7
- 4.2 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1 og 4:.....7
- 4.3 Felt K/T. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1, 2, og 7:.....7

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

9

- 5.1 Fellesbestemmelser. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1:.....9
- 5.2 Kjørevei (f_KV1, o_KV2, f_KV3, o_KV4). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 2, 4, 7 og 14: 9
- 5.3 Gang-/sykkelvei (o_GS1). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:9
- 5.4 Fortau (f_FO1, f_FO2, f_FO3). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:10
- 5.5 Gatetun (f_GT). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:10
- 5.6 Gangveg (o_GG1, o_GG2). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:.....10
- 5.7 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3, o_AVT4, o_AVT5, f_AVT6, f_AVT7, o_AVT8, o_AVT9, o_AVT10). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:10
- 5.8 Holdeplass/plattform (o_HPP1, o_HPP2, o_HPP3, o_HPP4). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:10

5.9	Leskur (o_LPL). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:.....	10
5.10	Kollektivholdeplass (o_KH1, o_KH2). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:	10
6	GRØNNSTRUKTUR	
	11	
6.1	Vegetasjonsskjerm (VS1, VS2, VS3). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1 og 4:	11
7	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	
	11	
7.1	Sikringssone – frisikt (H_140). Jf. Pbl § 12-6:	11
8	BESTEMMELSESOMRÅDER	
	11	
8.1	Bestemmelsesområde #1. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1:.....	11
9	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	
	11	
9.1	Før rammetillatelse. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 10: Feil! Bokmerke er ikke definert.	
9.2	Før igangsettingstillatelse. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 10:	11
9.3	Før det gis brukstillatelse. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 10:	12
10	DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE. JF. PBL § 12-7, LEDD NR 12:	
	13	

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for første del av utviklingen av området innenfor Områdeplan for Bjørnstadveien 50. Reguleringsplanen åpner for nytt kontorbygg med parkeringsanlegg under eller delvis under terreng, i tillegg til nye holdeplasser for buss, nødvendige trafikkarealer og vegetasjonsskjermer. Det skal legges vekt på høy kvalitet på arkitektur og uteområder med grønn beplantning, god overvannshåndtering og bevisst bruk av miljøvennlige løsninger i bygg og installasjoner.

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, ledd nr 1:

- Kombinert bebyggelse og anlegg (K/T)
kontor/tjenesteyting

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. Pbl § 12-5, ledd nr 2:

- Kjøreveg (f_KV1, o_KV2, f_KV3, o_KV4)
- Gang-/sykkelvei (o_GS1)
- Fortau (f_FO1, f_FO2, f_FO3)
- Gatetun (f_GT)
- Gangveg (o_GG1, o_GG2)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3, o_AVT4, o_AVT5, f_AVT6, f_AVT7, o_AVT8, o_AVT9, o_AVT10)
- Holdeplass/plattform (o_HPP1, o_HPP2, o_HPP3, o_HPP4)
- Leskur/plattformtak (o_LPL)
- Kollektivholdeplass (o_KH1, o_KH2)

2.3 Grønnstruktur. Jf. Pbl § 12-5, ledd nr 3:

- Vegetasjonsskjerm (VS1, VS2, VS3)

2.4 Hensynssoner. Jf. Pbl § 12-6:

- Frisiktsone mot veg (H140)

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 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 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). De anbefalte støygrensene gitt i tabell 4 i T-1442/21 skal gjelde i bygge- og anleggsperioden. Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på

støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Denne skal inneholde rutiner for støvdemping og renhold av maskiner som skal til og fra området i anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 6 i T-1442/2021 og kap. 6 i T-1520.

3.2 Vann, avløp og overvannshåndtering Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4:

- a) VA-ledninger skal sikres ved anleggsarbeider. Det tillates ikke tiltak og varige konstruksjoner nærmere enn 4 meter fra VA-ledninger.
- b) Det skal avsettes tilstrekkelig plass til infiltrasjon, fordrøyning og drenering av overvann internt i planområdet, samt til håndtering av flom fra områder oppstrøms. Det skal sikres trygge flomveier på planområdet og ut av området.
- c) Overvann skal håndteres åpent og naturbasert som en ressurs lokalt på eget område.
- d) Prinsipper for håndtering av overvann som beskrevet i overvannsnotat datert 24.04.2024 skal være førende for videre prosjektering.
- e) Ved søknad om tillatelse skal detaljert VAO-plan foreligge og være utarbeidet i henhold til Sarpsborg kommune sin VA-norm.

3.3 Grunnforurensning Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 3 og 4:

- a) Sammen med søknad om tiltak for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.
- b) Dersom massene på planområdet skal transporteres utenfor eiendommen skal de håndteres etter veileder M-1243/2018 eller leveres til godkjent mottak som næringsavfall. Masser som inneholder forekomster av fremmedeskadelige arter skal håndteres i tråd med § 3.4.

3.4 Håndtering av fremmede arter. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 3 og 4:

Masser infisert av fremmede arter, som ikke er en del av matjordplanen, skal håndteres i tråd med forskrift om fremmede organismer og Miljødirektoratets rapport «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter» fra 2018. Ved søknad om tiltak skal det foreligge en plan for håndtering av fremmede arter. Planen skal utarbeides av en fagkyndig.

3.5 Energiforsyning. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4:

- a) For ny bebyggelse skal det tilrettelegges for solceller. Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk og bruk av alternative, fornybare energikilder.
- b) Tiltaket skal knytte seg til fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder likevel 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.

3.6 Plan for anleggsperioden. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 6:

Det skal foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden. Planen skal redegjøre for riggareal, massehåndtering og areal for lagring av masser, sikring av trafikkavvikling, sikring av myke trafikanter (inkludert skolevei), støy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode.

3.7 Byggegrenser. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 2:

Byggegrenser følger formålsgrenser der annet ikke er oppgitt. Mellom fylkesvei 118 og byggegrense på 20 meter tillates det oppført støttemurer i tilknytning til holdeplasser og leskur for buss. Mellom Bjørveien og byggegrense på 8 meter tillates det etablert avkjørsler, trapper, støttemurer og rekkverk.

3.8 Framføring av infrastruktur. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1:

Tiltak under bakken, som framføring av vann- og avløp, el-kabler, etablering av overvannshåndtering og lignende tillates i hele planområdet.

3.9 Matjordplan. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 6 og 10:

Flytting av matjorden som befinner seg innenfor planområdet skal skje iht matjordplan datert 05.02.2024. Matjordlaget skal benyttes til forbedring av dyrka mark/dyrkbar mark. Før matjorden flyttes skal egnet mottaksareal være identifisert og godkjent av landbruksmyndighetene i kommunen.

3.10 Kulturminner. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 6:

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

3.11 Terreng. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1 og 4.

Det tillates terrengendringer og støttemurer for å tilrettelegge for ny bebyggelse og infrastruktur. Terreng skal utformes med bl.a. forsenkninger og beplantning i så stor grad at det er egnet til å bidra til overvannshåndtering. Det skal etableres områder med vekstjordlag som er tilrettelagt for planting av store trær. Det tillates kun asfalterte flater på kjøreareal og fortau. Resterende areal hvor det anlegges harde flater skal det benyttes permeabel belegningsstein e.l. Terrengforming, støttemurer, beplantning og dekke skal være av høy estetisk kvalitet.

3.12 Geotekniske forhold. Jf. Pbl § 12-5, ledd nr 4 og 12:

Det skal utføres vurderinger av lokal stabilitet før søknad om tiltak. Områdevurdering kvikkleire for Kalnesparken, datert 07.02.23. skal legges til grunn for videre prosjektering, sammen med gjeldende veileder fra NVE og tekniske forskrifter.

3.13 Skilt og reklame. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 7.

Skilt og reklame skal utføres i løse bokstaver og symboler som festes på vegg. Det skal legges vekt på god tilpasning til arkitektur og omgivelser i form av bruk av lys, farger og materialvalg. Det tillates ikke oppført skilt og reklame som er dominerende.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Dokumentasjonskrav – utomhusplan og estetisk redegjørelse. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1 og 4:

Ved søknad om tillatelse på felt K/T skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i hensiktsmessig målestokk, samt redegjøres for hvordan estetikk er ivaretatt utomhus.

Utomhusplanen skal vise:

- Omsøkt tiltak.
- Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
- Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
- Adkomster.
- Areal for varelevering og innkjøring i parkeringskjeller.
- Parkeringsareal for bil og sykkel.
- Prinsipper for universell utforming.
- Blågrønne kvaliteter og ny vegetasjon.
- Gjerder, støtemurer, trapper og andre konstruksjoner.
- Atkomst for renovasjonsskjøretøy.
- Lokalisering av nettstasjon.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Utforming av gatetun.

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

4.2 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1 og 4:

Ved søknad om tillatelse for felt K/T skal det redegjøres for material – og fargevalg på tiltakets flater og detaljer. Materialer og farger på bebyggelsen skal vises på fasadetegninger. Det skal redegjøres for bruk av klimavennlig materialbruk.

4.3 Felt K/T. Jf. Pbl § 12-7, led nr 1, 2, og 7:

- a) Det tillates oppført ny bebyggelse med kontor og tjenesteyting.
- b) Innenfor formål tjenesteyting tillates det kun:
 - virksomheter som driver med salg av tjenester, som f.eks. rådgivning og konsulentvirksomhet.

- bevertningssteder som kafeer og lignende som har et lokalt marked.
- c) Maksimal tillatt %-BYA er 75 %. Minimum %-BYA er 50 %.
Det tillates opptil 14 000 kvm BRA over terreng og opptil 9 100 kvm BRA i parkeringskjeller helt eller delvis under terreng.
- d) Maksimal tillatt høyde til gesims/ møne for ny bebyggelse innenfor feltet er k+67,5 meter. Minimum 20 % av bebyggelsens samlede takareal skal være nedtrappet og tillates oppført med maksimal gesims-/mønehøyde på k+64,5 meter. Nedtrappet del av bebyggelsen skal vende mot Bjørnstadveien.
Dersom det benyttes massivtre i konstruksjonene tillates høyder på k+69,0 meter med nedtrapping til k+66,0 meter.

Takoppbygg for overlys og tekniske rom som takoppbygg for heis, tekniske installasjoner og andre særskilte innretninger tillates oppført inntil 3,5 m over maksimal mønehøyde/gesimshøyde, og skal utformes som en integrert del av byggets takflate. Tekniske rom skal ikke dekke et større areal enn 20 % av byggets totale takflate og være tilbaketrukket minimum 3 meter fra gesims. Det tillates etablert solcelleanlegg og rekkverk utover grensen på 20 %.

- e) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og formålsgrense der annet ikke er oppgitt.
- f) Det tillates varelevering, terrengendringer, støttemurer, nedkjørsler, parkeringsanlegg for sykkel på terreng, tekniske anlegg, trapper og manøvreringsareal innenfor feltet.
- g) Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging, materialbruk og fargesetting. Mot alle fire himmelretninger skal fasadene være delt opp ved hjelp av enten åpninger i bebyggelsen, fasadesprang eller relieffvirkning. Fasadebredde uten fasadesprang eller oppdeling/variasjon i bygningsvolum, skal være maksimalt 35 meter. Ved oppdeling/variasjon i bygningsvolum skal det være et skifte i detaljering og/eller materiale-/fargebruk. Fasader i 1. etasje skal skille seg fra bebyggelsens hovedfasader med for eksempel annen vindusinndeling og material- eller fargebruk.

Dersom ny bebyggelse utformes med synlig sokkel skal denne dekkes til, slik at den betraktes som del av den arkitektoniske helheten og utformes med kvalitet på materialvalg og farger.

Alle bygningselementer på tak og takterrasser skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Det tillates solcelleanlegg på tak og fasader. Solcelleanlegg på fasader skal ha god teknisk utforming.

- h) Det skal være passasje i bygningsmassen med minimum bredde på 5 meter og minimum høyde på 6 meter, som skal danne en allmenn tilgjengelig forbindelse gjennom planområdet fra øst til vest.
- i) Parkering skal i hovedsak være i parkeringsanlegg under terreng. Det tillates etablert maksimum 2 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum 5 plasser. Parkeringsplasser på terreng tillates kun innenfor feltet gatetun jf. § 5.5.

- j) Det skal etableres minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA. Det skal etableres sykkelanlegg under terreng som ivaretar minimum 50 % av sykkeloppstillingsplassene. For sykkeloppstillingsplassene under terreng skal minimum 20 % av plassene ha etablerte ladepunkter for lading av elektriske sykler. Det skal være plasser for lastesykler og sykkelvogner, og det skal etableres sykkelverksted med vaskestasjon. Det skal være sykkeloppstillingsplasser på terreng ved byggets hovedinngang. Alle sykkeloppstillingsplasser skal sikre forsvarlig låsing av sykkel.
- k) Det tillates oppført transformatorstasjon innenfor feltet.
- l) Det tillates å oppføre bygningsmassen i ulike byggetrinn.
- m) Det skal etableres beplantning og utesitteplasser på minst 2 sider av ny bebyggelse.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

Arealer innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal bidra til lokal overvannshåndtering.

5.1 Fellesbestemmelser. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1:

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Aktuelle veimyndigheter skal godkjenne endringene.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates 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.

5.2 Kjørevei (f_KV1, o_KV2, f_KV3, o_KV4). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 2, 4, 7 og 14:

- a) Kjørevei f_KV1 er privat og skal være adkomst til gatetun og felt K/T. Utforming av veien kan tilpasses gatetun. Veien skal være felles for allmenn ferdsel.
- b) Kjørevei o_KV2 er offentlig.
- c) Kjørevei f_KV3 er privat. Veien skal være felles for brukerne av felt K/T og brukerne av Bjørveien.
- d) Kjørevei o_KV4 er offentlig. Veien skal ha 6,5 meters bredde og samleveistandard. Kryss mellom o_KV4 og f_KV3 skal dimensjoneres for vogntog med siktlinjer iht veinorm.

5.3 Gang-/sykkelvei (o_GS1). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:

- a) Gang- og sykkelveg skal være offentlig.
- b) Gang- og sykkelvei skal opparbeides med bredde på minimum 3,5 meter.

5.4 Fortau (f_FO1, f_FO2, f_FO3). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:

- a) Fortau f_FO1, f_FO2 og f_FO3 er privat. Fortau skal være felles for allmenn ferdsel.
- b) Fortau skal opparbeides med bredde på minimum 2,5 meter.

5.5 Gatetun (f_GT). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:

- a) Gatetun er felles. Gatetun skal være åpen for allmenn ferdsel.
- b) Gatetun skal ha variert belegg som signaliserer ulik bruk
- c) Gatetun skal være møblert, inkludert sitteplasser
- d) Gatetun skal beplantes i den grad at det får et grønt preg. Det skal etableres busker og/eller stauder og minimum seks trær.
- e) Det tillates opptil 14 biloppstillingsplasser for besøkende, med minimum 1 HC-plass.

5.6 Gangveg (o_GG1, o_GG2). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:

- a) Gangveger skal være offentlig.

5.7 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3, o_AVT4, o_AVT5, f_AVT6, f_AVT7, o_AVT8, o_AVT9, o_AVT10). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:

- a) Annen veigrunn – teknisk anlegg o_AVT1-5 er offentlig.
- b) Annen veigrunn – teknisk anlegg f_AVT6-7 er felles.
- c) Annen veigrunn – teknisk anlegg o_AVT8 er offentlig.
- d) Annen veigrunn – tekniske anlegg o_AVT9-10 er offentlig. Feltene skal inneholde kantsteinsrabatt mot vei.
- e) Arealene omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger, snøopplag og overvannshåndtering. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner og fremføring av teknisk infrastruktur.

5.8 Holdeplass/plattform (o_HPP1, o_HPP2, o_HPP3, o_HPP4). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:

- a) Holdeplasser skal være offentlig.
- b) O_HPP1 og o_HPP2 er plattformer med minimum bredde 2,7 meter.
- c) O_HPP1 skal ha leskur og o_HPP2 skal ha leskur i felt o_LPL.
- d) O_HPP3 og o_HPP4 skal være plattformer. O_HPP3 skal ha minimum bredde på 2,7 meter. O_HPP4 skal ha minimum bredde på 4,1 meter og leskur.

5.9 Leskur (o_LPL). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:

- a) Leskur skal være offentlig.

5.10 Kollektivholdeplass (o_KH1, o_KH2). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 4 og 14:

- a) Kollektivholdeplass skal være offentlig.

6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

6.1 Vegetasjonsskjerm (VS1, VS2, VS3). Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1 og 4:

- a) Vegetasjonsskjerm VS1, VS2 og VS3 skal beplantes med trær og variasjon av busker. Ved ny beplantning skal det benyttes arter med liten til begrenset invasjonspotensiale og liten økologisk effekt, iht. enhver tids gjeldende Fremmedartslista fra Artsdatabanken. Det tillates nødvendig teknisk infrastruktur som va-ledning, el-kabler og liknende nedgravd i grunnen. Vegetasjonsskjerm kan benyttes til etablering av anlegg for åpen overvannshåndtering og flomveier. Beplantningsplan som beskriver arter, stammeomkrets og høyder på ny beplantning skal utarbeides av fagkyndig og legges ved søknad om tiltak for bebyggelse.
- b) Innenfor felt VS1 skal det plantes en rekke med større trær mellom bebyggelse og fylkesvei.
- c) Innenfor VS3 skal det etableres minimum syv trær og sitteplasser.
- d) Vegetasjonsskjerm må ikke være til hinder for frisikt.

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-6)

7.1 Sikringssone – frisikt (H_140). Jf. Pbl § 12-6:

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4. Stolper, oppstammede trær og liknende som ikke hindrer frisikt tillates innenfor frisiktsone. Eventuelle trær i frisiktsone skal oppstammes.

8 BESTEMMELSESOMRÅDER

(Jf. pbl § 12-7)

8.1 Bestemmelsesområde #1. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 1:

Innenfor bestemmelsesområde tillates det etablert utvidelse av underjordisk parkeringsanlegg.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

9.1 Før igangsettingstillatelse. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 10:

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal fylkeskommunen godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører deres anlegg.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal matjord flyttes iht. § 3.9.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal overvannsledning Ø500 fra krysset Bjørveien x Bjørnstadveien til kum 17830 flyttes til Bjørveien.
- d) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før gang- og sykkelvei er opparbeidet på nordre side av Bjørnstadveien fra krysset Bjørveien X Bjørnstadveien til krysset Bjørnstadveien X Heimveien.

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene oppfylles.

- e) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før ny samlevei til (dvs. O-V1 i områderegulering for Bjørnstadveien 50) - eller gjennom - Bjørnstadveien er opparbeidet.

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene oppfylles.

- f) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før pumpestasjon KP 225 er opparbeidet med tilstrekkelig kapasitet.

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene oppfylles.

- g) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før separat spillvannsledning mellom KP 225 og KP 209 er opparbeidet med tilstrekkelig kapasitet.

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene oppfylles.

- h) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse, skal ny overvannsledning for flomvann fra Bjørveien mot Vestvannet være opparbeidet.

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene oppfylles. Det legges til grunn at det utarbeides en utbyggingsavtale med en akseptabel forholdsmessighet.

9.2 Før det gis brukstillatelse. Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 10:

- a) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse skal overvannsløsninger være opparbeidet og flomvei fra vest være ivaretatt.
- b) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse skal fortau langs Bjørveien, kollektivholdeplasser, plattformer og leskur i Fylkesvei 118 og Bjørnstadveien, justering av kryssløsning Bjørveien x Bjørnstadveien og avkjørsler, internvei og internt fortau, gatetun, vegetasjonsskjerm, offentlig gang-/sykkelvei og gangareal være opparbeidet som vist i kartet.
- c) Før det gis brukstillatelse skal VS1-3 være opparbeidet i henhold til bestemmelser innen første vekstsesong etter ferdigstillelse av felt K/T.

**10 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.
Jf. Pbl § 12-7, ledd nr 12:**

- Områdevurdering kvikkleire for Kalnesparken, datert 07.02.23.
- Matjordplan, datert 05.02.24.
- Overvannsnotat datert 24.04.24.