Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Del av Grimsrød boligfelt



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Halden bystyre + dato

Datert: 05.04.2024 **Revidert: 10.04.25 / 23.04.25 /6.8.26**

Planen er utarbeidet av BAS Arkitekter AS

Innholdsfortegnelse **SIDE**

1 FORMÅLSPARAGRAF....4

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER 4

Bebyggelse og anlegg 4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur....4
Grønnstruktur 4
Hensynssoner....4
Bestemmelsesområde....4

3 FELLESBESTEMMELSER 5

3.1 Kulturminner (Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6) 5
3.2 Støy (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3) 5
3.3 Anleggsfasen (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2, 3)....5
3.4 Overvannshåndtering (jf. pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 4) 5
3.5 Forurensing i grunnen (jf. pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 12.)....5
3.6 Naturmangfold (jf. pbl. § 12-7, nr. 3)....6
3.7 Geotekniske forhold (jf. pbl. § 12-7, nr. 12)....6
3.8 Universell utforming (Jf. PBL §12-7, 1 ledd nr. 4)....6
3.9 Estetikk og arkitektur (Jf. PBL §12-7, 1 ledd nr. 1) 6
3.10 Minste uteoppholdsareal (Jf. PBL §12-7, 1 ledd nr. 4)....7

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG....7

4.1 Dokumentasjonskrav (jf. pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 12) 7
4.2 Parkering (jf. pbl. § 12-7, nr. 7) 8
4.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2) (jf. pbl. § 12-7, nr. 1)....8
4.4 Blokkbebyggelse (BB1) (jf. pbl. § 12-7, nr.1) 9
4.5 Blokkbebyggelse (BB2)....10
4.6 Kombinert bebyggelse for bolig og forretning (B/F) (jf. pbl. § 12-7, nr.1)....10
4.7 Lekeplasser (f_LEK1-2) 11
(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4) 11
4.8 Uteopphold (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4) 11
4.9 Energianlegg (BE) (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1) 11
4.10 Renovasjonsanlegg (RA_1-2) (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)....12

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .12

5.1 Fellesbestemmelser (jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 2)....12
5.2 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-4) (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2) 12
5.3 Parkering (f_P1) (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2)....12
5.4 Gatetun (f_GT1-6) (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1, 2). 12

6 GRØNNSTRUKTUR....12

6.1 Fellesbestemmelser (jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 4)....12
6.2 Vegetasjonsskjerm (VS1-2) (Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 4) 13
6.3 Blågrønn struktur (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4) 13

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 13

7.1 Høyspenningsanlegg (Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 2) 13
7.2 Sikringssone H190 (Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 4)....13

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 14

9 BESTEMMELSESOMRÅDER 14

9.1 Bestemmelsesområde #1 (Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 2) 14

9.2 Bestemmelsesområde #2 (Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 2) 15

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å tilrettelegge for arealeffektiv fortetting av fremtidsrettede boliger i kombinasjon med dagligvarebutikk som skal dekke et lokalt marked. Ved tilrettelegging for ulike boligtyper og med krav til fellesarealer tilrettelegger planen for varierte bomiljøer og møteplasser. Planen åpner for utvikling av ulike bokonsepter, som f.eks aldersvennlige boliger, spesifikt gjennom å stille krav til innvendige fellesarealer. Plangrepet minimerer omfang veg og parkering, til fordel for store, sammenhengende utearealer på tun og forbindelser for myke trafikanter mellom ny, urban bebyggelse og eksisterende nabolag.

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):

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BK)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)
- Blokkbebyggelse (BB1-2)
- Kombinert bebyggelse for bolig og forretning (B/F)
- Uteoppholdsareal (f_UTE1-2)
- Lekeplass (f_LEK1-2)
- Renovasjonsanlegg (f_RA1-2)
- Energianlegg – trafo (EA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (o_KV1-3)
- Veg (f_V1)
- Fortau (o_FO 1-3)
- Gangvei (f_GG)
- Gatetun (f_GT1 - 6)
- Parkering (f_P1-2)
- Annen veggrunn- grøntareal (o_AVG1-4)

Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm (f_VS1-2)
- Blågrønnstruktur (f_BG1-2)

Hensynssoner
- Andre sikringssoner (H190)
- Gul støysone iht. T1442 (H210)
- Rød støysone iht. T1442 (H220)
- Høyspenningsanlegg (H_370)

Bestemmelsesområde
- Bestemmelsesområde #1- Parkeringsanlegg i sokkel under BB og f_UTE1.
- Bestemmelsesområde #2 – Frittliggende småhusbebyggelse

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 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 Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, §8.

3.2 Støy (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

a) Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for byggesaken.
b) Ved etablering av nye boliger innenfor planområdet skal disse ha tilgang til naturlig stille side.
c) Unntak fra krav om tilgang til naturlig stille side gjelder: Hjørneleiligheter innenfor BF. Her tillates dempet fasade som erstatning for naturlig stille side, og minst ett soverom skal ha tilgang til denne side. Løsning for dempet fasade skal etableres som veranda/balkong med støydempende rekkverk, himling eller vegger.
d) Stille del av uteoppholdsareal skal være minst 40 m2 pr boenhet, og tilfredsstille krav i T-1442/2021.

3.3 Anleggsfasen (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2, 3)

a) Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.
b) Luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.
c) Anleggsområdet skal sikres og tydelig skilte anleggsvei og gang- og sykkelvei.
d) Ved tiltak som medfører massehåndtering skal det i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse av tiltaket redegjøres for eventuell mellomlagring av masser.

3.4 Overvannshåndtering (jf. pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 4)

a) Overvann skal håndteres med åpne løsninger som håndterer overvann lokalt, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen iht. *Notat - overvann og flom i bekk*, WSP 21.03.2024
b) Overvannsanlegg innenfor området er privat
c) Området skal som ferdig utbygget oppfylle en blågrønn faktor på minst 0,7.

3.5 Forurensing i grunnen (jf. pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 12.)

Før igangsetting av bygge- og gravearbeider innenfor planområdet skal det gjøres vurderinger av grunnforurensning for det aktuelle byggetrinn. Påvises overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskrift av 1. juli 2004, kapittel 2 og det skal redegjøres for behandling av masser.

3.6 Naturmangfold (jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

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) Det er registrert Kanadagullris, Mispel, Farerfredløs, Rødhyll og Japanspirea innenfor planområdet. Dette er fremmedarter som skal fjerne/bekjempes før anleggsarbeid kan igangsettes.
c) Ask ID4 i notat *naturmangfoldrapport WSP 24.05.2024* skal bevares eller felles og bevares som død ved innenfor planområdet.
d) ID 1-3 i notat *naturmangfoldrapport WSP 24.05.2024* bevares der de står eller flyttes innenfor planområdet

3.7 Geotekniske forhold (jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

Grave- og fundamenteringsløsningene skal prosjekteres i samråd med geoteknisk fagkyndig og fremlegges ved søknad om rammetillatelse.

3.8 Universell utforming (Jf. PBL §12-7, 1 ledd nr. 4)

a) Det skal sikres universelt utformet utvendig rampe mellom boliger i B/F, BB1, innvendige fellesarealer og UTE1 og fra UTE1 til LEK2. Rampene skal utføres som integrert i terreng og/eller i bebyggelsen.
b) Parkeringskjeller skal ha fri høyde minimum 220 cm

3.9 Estetikk og arkitektur (Jf. PBL §12-7, 1 ledd nr. 1)

a) Området skal utvikles helhetlig. Alle elementer skal utformes slik at disse spiller sammen estetisk og bruksmessig uavhengig av byggetrinn.
b) Fargebruk og materialer: Materialer og tekniske løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og liten påvirkning på miljøet. Bebyggelsen skal ha tegl og tre som hovedmaterialer. Innslag av andre materialer kan tillates. Materialer og farger skal harmonere og fargepaletten skal være dempet og variert, som beskrevet i planbeskrivelsen kap 6. Materialbruk som bryter med beskrevet palett krever god estetisk begrunnelse. Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås. Solceller på tak/vegg omfattes som hovedregel ikke av dette punktet, men bør ha en utforming og kvalitet som er tilpasset omgivelsene. Deler av prosjektet, som fellesfunksjoner eller andre identitetsbærende bygningsdeler, kan bygges i glass.
c) Form: Saltak skal være den dominerende takformen. Alle saltak skal ha vinkler mellom 25 og 30 grader. Det tillates oppløft på mindre deler av alle saltak innenfor planområdet, med gesims opp til maks mønehøyde. Dette gjelder også utsparinger på mindre deler av alle saltak for å etablere uteplasser med tilhørende rekkverk. Høyde på rekkverk kan gå over maks gesimshøyde. Heiser, trapper og tekniske rom skal i hovedsak legges inn under saltak eller som del av oppløftene. Heis og trappehus tillates ført opp til mønehøyde. Trapper og svalganger skal legges innenfor fasadelivet og ikke som påhengte elementer.
d) Belysning skal etableres for å gi trygghet og behagelig opplevelse av uteområdene på kveldstid. Det skal som et minimum etableres belysning i forbindelser mellom boliger, til utearealer og lekeområder
e) Gatetun, uteoppholdsarealer, lekeplasser og fellesarealer skal opparbeides for å være gode sosiale møteplasser med tilbud for alle aldersgrupper. Utearealer,

dekker, støttemurer og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med god kvalitet. Beplantningen skal sikre skiftende frodig uttrykk gjennom året og ha variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder. Det skal velges arter som er gunstige for pollinerende innsekter.

3.10 Minste uteoppholdsareal (Jf. PBL §12-7, 1 ledd nr. 4)

a) MUA kan etableres innenfor hele planområdet innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg og uteopphold, lek, blågrønn struktur, gatetun og vegetasjonsskjerm og omfatter lekeplasser, felles uteoppholdsareal og private utearealer. Det skal avsettes minimum 50 kvm MUA pr./boenhet. Av disse skal følgende være privat uteopphold:

FELT	BOLIGENS STØRRELSE	KRAV OM PRIVAT UTEOPPHOLD
BB/BF	Opp til 70 kvm BRA	10 kvm
BB/BF	Over 70 kvm BRA	15 kvm
BK1-2		15 kvm

Privat uteoppholdsareal: Balkonger (også innglasset og overdekket), terrasser og hager som er i privat eie.
Felles uteoppholdsarealer: Eies av flere private eiere i fellesskap. Hensyntar alle aldersgrupper.

b) Felles uteoppholdsareal skal i hovedsak ligge på bakkeplan eller på dekke over 1. etasje, men det tillates også takterrasser innenfor hele planområdet såfremt dette er av et begrenset omfang.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Dokumentasjonskrav (jf. pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 12)

a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for disponering av tomta Ved etappevis utbygging skal det utarbeides en utomhusplan for det aktuelle området. Utomhusplanen skal sendes inn samtidig med rammesøknad for det enkelte felt. Utomhusplanen skal som et minimum vise:
   - Omsøkt tiltak.
   - Eksisterende og planlagt terreng, eventuelt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
   - Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
   - Parkeringsareal for bil og manøvreringsareal, inkludert adkomster til felles anlegg.
   - Parkeringsareal for sykkel.
   - Blågrønne kvaliteter, inkludert eventuelle eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
   - Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
   - Renovasjonspunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
   - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.

b) Ved søknad om tiltak for boliger i BB1 skal det utarbeides en planteplan for beplantning på f_UTE 1 i hensiktsmessig målestokk. Planteplanen skal beskrive utforming og plassering av vekster og gi oversikt over type planter, samt sikre at krav til beplantning innenfor f_UTE1 ivaretas.

c) Plan for vann og avløp skal ligge ved søknad om tiltak.

4.2 Parkering (jf. pbl. § 12-7, nr. 7)

a) Parkering skal tilfredsstille følgende krav:

Grunnlag pr	Bil	Sykkel
Bolig <80m^2 BRA	Min 0,5 – maks 2 pr. boenhet	Min 2 pr. boenhet
Bolig >80m^2 BRA	Min 1 – maks 2 pr. boenhet	Min 2 pr. boenhet
Forretning	Min 1 pr. 100 kvm. BRA/maks 2.	Min 2 pr. 100 kvm BRA

Om krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivaretatt, kan ekstra gjesteparkering tillates utover maksimalt antall parkering per boenhet.

b) Minimum 10% av bilparkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass.
c) 30% av parkeringsplassene i felles innendørs parkeringsanlegg skal klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil.
d) Det skal sikres minimum en taxioppstillingsplass og en oppstillingsplass for hjemmesykepleie.
e) Parkering for bil til boligbebyggelsen i felt BK1 og BK2 skal etableres i garasjer tilknyttet boligenes 1. etasje, i felles carportanlegg eller i parkeringsanlegg under terreng. Ved kapasitet i parkeringsanlegg under BB og BF kan denne også benyttes som parkeringsanlegg for BK 1 og 2.
f) Parkering for forretning skal etableres på P1. Parkering for forretning tillates også innenfor B/F. Forretning skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for kunder.
g) Parkering for BB1 og BB2 tillates i sokkel innenfor bestemmelsesområde #1 og i parkeringskjeller under BB1-2 og B/F.
h) Sykkelparkering tillates i parkeringsanlegg og/eller i felles bod. En sykkelparkeringsplass tillates i privat bod. Sykkelparkering kan også etableres UTE1 og 2 og LEK1 og 2, samt GT3,5 og 6. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg og det skal være mulig å låse fast ramma til stativet. Sykkelparkering skal tilby plasser tilpasset ulike typer sykler inkludert lastesykkel og sykkelvogn. Det skal etableres areal til vedlikeholdsmuligheter for sykkel innenfor planområdet (tilgang til vann- og strøm).

4.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2) (jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

a) I felt BK1 og 2 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med inntil 6 boenheter pr. bygningskropp. Innenfor formålsfeltet kan det også etableres parkering i garasje tilknyttet boligen, felles carportanlegg og boder. I kjeller under terreng innenfor BK1-2 kan det etableres parkering, boder og andre tilleggsfunksjoner. Ved etablering av felles parkeringskjeller kan denne legges under terreng innenfor BK1-2 og GT1.
b) Boligene skal plasseres slik at det etableres flere, tydelige åpne korridorer mellom jordet og Grimsrødhøgda. Boligene skal ligge med møneretning vinkelrett på f_GT1. Boder kan plasseres innenfor korridorene.
c) Bebyggelse innenfor BK1 og BK2 skal ha saltak som hovedform med lik møneretning og takvinkel. Underordnede deler av bygningen, boder, garasjer og carporter kan utformes med annen takform, f. eks pulttak, flatt tak eller saltak med annen møneretning.

d) Maks fasadelengde er 35 m. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 20 meter. Variasjon kan oppnås med materialskift, sprang, relieffvirkning og/eller fargevariasjon

e) I felt BK2 tillates synlig sokkel eller oppfylling med maks kotehøyde k+ 113,5. Der det oppstår synlige visflater skal disse utformes slik at de ikke oppfattes som sammenhengende, lange sokler. Sokkelen skal enten brytes opp i felt i form av materialskift, sprang eller avdempes ved bruk av terrengbearbeiding og beplantning. Bebyggelsens fasader kan med fordel trekkes ned for å dempe sokkelens høydevirkning der dette er naturlig.

f) Maksimale høyder for boligene:

Felt	Møne	Gesims	Boligetasjer
BK1	k+126,5	k+124	3
BK2	k+ 126	k+123,5	3

g) Maksimale høyder for boder og carportanlegg er 3 meter over maks kotehøyde for sokkel.

h) Maksimal BYA:

BK1 = 45%.

BK2= 65%.

i) Areal mellom husene skal ha et grønt preg med definerte, grønne forarealer til hvert inngangsparti. Det skal være tydelige skiller mellom intern adkomstveg, manøvreringsareal og disse forarealene. Arealene mellom husene tillates ikke kun asfaltert.

j) Det tillates ikke garasjer i hele byggets lengde i 1. etasje. Det skal være ett eller flere tydelige inngangspartier.

k) Trapper og svalganger skal legges innenfor fasadelivet og takflatens avgrensning.

l) Balkonger skal ligge innenfor bebyggelsens fasadeliv. Det kan etableres delvis utkragede og delvis inntrukket i vegglivet, men ikke kun påhengte balkonger.

m) Skillevegger og skjerming av private uteplasser skal planlegges helhetlig og utformes slik at de oppleves som en del av det arkitektoniske uttrykket.

4.4 Blokkbebyggelse (BB1) (jf. pbl. § 12-7, nr.1)

a) Det tillates etablering av 2 etasjes parkeringsanlegg under bebyggelsen, i sokkel som sammenfaller med bestemmelsesområde #1.

b) Innenfor BB1skal det anlegges minimum 150 kvm BRA samlokalisert innvendige fellesarealer. Fellesarealene skal tilrettelegge for aktiviteter med mulighet for opphold og sosialt samvær mellom beboere. Disse arealene skal fremstå som et identitetsskapende element i prosjektets konsept og arkitektur.

c) Innenfor feltet skal det være variasjoner i høyder, møneretninger og takformer som saltak og flate tak. Utformingen skal bidra til at store bygningsvolumer brytes opp og at vertikaliteten forsterkes. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 40 meter. Variasjon i fasader kan oppnås med materialskift, sprang, relieffvirkning og/eller fargevariasjon, i kombinasjon med varierte takformer, balkongløsninger og høyder.

d) Balkonger kan etableres utkragede og delvis inntrukket i vegglivet, men ikke kun påhengte balkonger.

e) Maksimal BYA sokkel 100%.

Maksimal BYA bebyggelse over sokkel 95%

f) Generelle høyder for boligene:

Felt	Maks møne	Maks gesims	Etasjer*
BB1	k + 133,8	k+ 130,5	4

*sokkeletasje og eventuell loftsetasje kommer i tillegg

4.5 Blokkbebyggelse (BB2)

a) Innenfor feltet skal bebyggelsen ha saltak. Variasjon i møneretning tillates.

b) Det tillates etablert parkeringskjeller under bebyggelsen.

c) Maksimal BYA 90%.

d) Generelle høyder for boligene:

Felt	Maks møne	Maks gesims	Etasjer*
BB2	k + 128	k+ 125	3

* eventuell loftsetasje kommer i tillegg

4.6 Kombinert bebyggelse for bolig og forretning (B/F) (jf. pbl. § 12-7, nr.1)

a) Innenfor B/F kan det det oppføres bolig og forretningsbebyggelse i form av dagligvare.

b) Handelsfunksjonen skal dekke et lokalt behov. Forretningsformål skal begrenses til 1.etasje og maksimalt 1250 m^2 forretningsareal. Areal for varelevering og renovasjon skal integreres i bygningskroppen innenfor formålet og regnes utenom.

c) Det tillates parkeringskjeller under terreng innenfor hele formålsfeltet.

d) Balkonger kan etableres utkraget og delvis inntrukket i vegglivet, men ikke kun som påhengte balkonger.

e) På lokk over forretningsareal skal det i tillegg til boliger etableres felles uterom for beboerne.

f) 1. etasje skal ha høyde som tilfredsstiller til enhver tid gjeldende minimumskrav for næringsarealer.

g) For B/F er maksimal BYA 100% for første etasje.

Fra og med andre etasje og opp er maksimal BYA 80%

h) Bebyggelsen skal ha vertikaloppdelte fasader. Innenfor feltet skal det være variasjoner i høyder, møneretninger og takformer som saltak og flate tak. Utformingen skal bidra til at store bygningsvolumer brytes opp og at vertikaliteten forsterkes. Der bebyggelsen er over generelle høyder, skal maks ensartede fasadelengder begrenses til maks 18 m. Variasjon kan oppnås med materialskift, sprang, relieffvirkning og/eller fargevariasjon, i kombinasjon med varierte takformer og høyder.

i) Generelle høyder for boligene:

Felt	Maks møne	Maks gesims	Etasjer
B/F	k + 128	k+ 127,5	3*

* eventuell loftsetasje kommer i tillegg

Utover dette tillates:

% -andel av BB2	Maks møne	Maks gesims	Etasjer*
Opp til 45%	k +132	k + 127,5	3

*sokkeletasje og eventuell loftsetasje kommer i tillegg

4.7 Lekeplasser (f_LEK1-2)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

a) Innenfor lekeareal (f_LEK1-2) opparbeides felles lekeplass for planområdet. Det skal legges til rette for variert lek med aktiviteter for ulike aldersgrupper, men også åpne arealer som gir rom for uprogrammert, fri lek. Det skal etableres sitteplasser i tilknytning til lekearealene. Innenfor formålet kan det etableres støttemurer, gjerder, rekkverk, ramper, trapper, større blomsterkasser og nivåetableringer i terreng. Det tillates etablert overdekket sykkelparkering og overdekte pergolaer, grillhytter og lignende, så lenge områdets karakter som utvendig lekeområde bevares.
b) Innenfor lekeplass (f_LEK1-2) kan det anlegges og opparbeides teknisk infrastruktur i bakken slik som VA ledninger, El-kabler osv.
c) Det skal etableres flere oppstammede trær tilknyttet lekeplassene.
d) Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.
e) Innenfor f_LEK2 skal overgang opp mot sokkel under f_UTE1 bearbeides slik at platåer, terreng og vegetasjon bidrar til en utjevning av høydeforskjell. Det tillates etablert rampe innenfor f_LEK2, langs sokkelen til bestemmelsesområde #1. Arealer innunder ramper og platåer kan tilknyttes parkeringssokkel eller utnyttes som boder og andre tilleggsfunksjoner.

4.8 Uteopphold (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

a) Uteoppholdsarealene skal utformes som felles møteplasser for beboere og opparbeides med frodig preg. Feltene skal møbleres med flere benker og oppholdssoner med ulik karakter. Innenfor uteoppholdsarealene kan det også oppføres overdekte sykkelparkeringer, støttemurer, gjerder, ramper, trapper, større plantekasser og nivåetableringer i terreng.
b) f_UTE1 skal utvikles som felles hage på lokk over parkeringssokkel (bestemmelsesområde #1). Det skal etableres tilstrekkelig plantekasser med gode jorddybder slik at lokket får variert beplantning med større busker og mindre oppstammede trær. Det skal plantes løkplanter, stauder og blomstrende trær og busker som bidrar til farge- og duftvariasjon gjennom hele året.
c) På f_UTE1 åpnes det for at det kan etableres lette konstruksjoner med tak over gangpassasjer mellom bebyggelsen innenfor BB og BF. Tak skal være transparente. Konstruksjonen skal oppfattes som lett og sekundær i forhold til annen bebyggelse.

4.9 Energianlegg (BE) (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)

Transformatorstasjonen skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

4.10 Renovasjonsanlegg (RA_1-2) (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

Formålsfelt RA skal benyttes som felles renovasjonsanlegg. Anlegget skal utformes i tråd med kommunes renovasjonsveileder.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser (jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 2)

a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål.
b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det etableres veibelysning.

5.2 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-4) (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2)

Annen veigrunn – grøntareal er offentlige arealer. Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Etablering av mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget er i tråd med formålet.

5.3 Parkering (f_P1) (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2)

Innenfor f_P1 skal det sikres tilstrekkelig oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy ved henting av avfall fra f_RA1.

5.4 Gatetun (f_GT1-6) (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1, 2).

a) f_GT1 skal utformes som gårdsplass, med hensikt å senke hastighet og tilrettelegge for myke trafikanter som del av et bomiljø.
b) I overgangen mellom f_GT1 og f_GT4 skal det etableres automatisk eller manuelt åpningsbar bom. Plassering av bommen kan forskyves, men skal ligge før kryssende gang- og sykkelveg.
c) F_GT2 og 3 er forareal i forbindelse med inngang til forretning og gangpassasje til inngang til BB. Område med gatetun skal opparbeides i et materiale som tydelig skiller seg fra vei- og parkeringsareal.
d) I skillet mellom f_GT3 og f_V1 skal det etableres et gjerde eller på annen hindring med hensikt å styre gangtrafikk til tilrettelagt krysningspunkt.
e) F_GT5 skal opparbeides med tradisjonelle materialer som marktegl eller lignende. Asfalt tillates ikke. Det skal være allment tilgjengelig og utformes med urbant uttrykk og variert møblering som er tilpasset ulike aktiviteter. Overgang opp mot sokkel under f_UTE1 bearbeides slik at platåer, terreng og vegetasjon bidrar til en utjevning av høydeforskjell. Arealer innunder ramper og platåer kan tilknyttes parkeringssokkel eller utnyttes som boder og andre tilleggsfunksjoner.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelser (jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 4)

e) Eventuelle eksisterende større trær som ikke er i konflikt med andre arealformål skal søkes bevart. Tre markert med ID4 i notat naturmangfoldrapport WSP 24.05.2024 skal bevares eller felles og bevares som død ved innenfor planområdet

ID 1-3 skal bevares der de står eller flyttes innenfor planområdet.

a) Det tillates skjøtsel innenfor grøntområdene, men områdene skal ha tydelig grønt preg med naturlig vegetasjon. Ved nyplanting skal det plantes busker og mindre, oppstammede trær. Det skal benyttes lokale arter og arter som er til nytte for pollinerende insekter. Det skal legges vekt på bevaring og nyplanting av tresortene Ask og Alm som er registrerte arter innenfor planområdet.
b) Ved graving i forbindelse med opparbeidelse av gang- og sykkelvei, bebyggelse og teknisk infrastruktur som va-ledning, el-kabler og liknende nedgravd i grunnen skal inngrep skje skånsomt for å bevare vegetasjon og landskap. Etter slikt arbeid må landskapet tilbakeføres og beplantes med stedlig vegetasjon.

6.2 Vegetasjonsskjerm (VS1-2) (Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 4)

a) Området VS1 har funksjon som bufferareal mellom jorde og bebyggelsen og skal ha vegetasjon, men det skal være siktlinjer mellom ny bebyggelse og jordet.
b) VS2 skal beplantes med lave busker. Innenfor formålet tillates støttemurer, gjerder og nødvendige støyskjermer.

6.3 Blågrønn struktur (jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

a) Formålsfelt med blågrønn struktur skal tilrettelegges for rekreasjon. Bekkedraget skal utvikles som en del av grønnstrukturen. Bekken inngår som del av den åpne overvannshåndteringen og utvikles som et miljø- og aktivitetsskapende element. Det tillates oppstramming og kultivering av bekkekanten og området generelt. Likevel skal området beholde et naturpreg med naturlig vegetasjon og skånsom bearbeiding. Trapper, bruer, stier, sikring av bekkekant og påkrevde gjerder er i tråd med formålet.
b) Det tillates skjøtsel og tynning slik at området blir lett framkommelig og oversiktlig, men flere eksisterende større trær skal bestå. Etter anleggsarbeider skal det nyplantes med naturlig stedegen vegetasjon.

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

7.1 Høyspenningsanlegg (Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 2)

a) Innenfor hensynssonen skal vegetasjonen holdes tilstrekkelig nede så det ikke blir til hinder for ledningsanleggets drift og sikkerhet.
b) Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.2 Sikringssone H190 (Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 4)

Sikringssone H190 omfatter flomsone for bekkedrag gjennom f_BG1-2. Bekken inngår i overvannshåndteringen innenfor planområdet og skal holdes åpen. Sikringstiltak for å hindre erosjon tillates.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

a) Ny adkomst i vest, fra Grimsrødhøgda, endringer på o_FO 1 og 2 ved denne adkomsten og tilhørende overgangsfelt skal være opparbeidet før brukstillatelse for nye bygninger gis innenfor BB 1-2 eller B/F. Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget.
b) Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører fylkesvei før arbeid igangsettes.
c) Før brukstillatelse på boliger kan gis skal tilhørende renovasjonsanlegg og tilhørende arealer for renovasjonskjøretøy være på plass til det enkelte byggetrinn.
d) Før brukstillatelse for nye boliger innenfor B/F eller BB1-2 gis skal fremføring av gitte andel ladeinfrastruktur på parkeringsplassene være anlagt.
e) f_P1, f_VS2, GG og GT2-3 skal være opparbeidet før brukstillatelse for forretningsbebyggelse gis.
f) f_LEK1 skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boenheter innenfor B/F gis. Vegetasjon skal være opparbeidet innen første vekstsesong etter ferdigstillelse.
g) f_GT4, f_LEK 2 og f_UTE1 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BB1 gis. Vegetasjon skal være opparbeidet innen første vekstsesong etter ferdigstillelse.
h) f_GT5 og f_UTE2 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BB2 gis. Vegetasjon skal være opparbeidet innen første vekstsesong etter ferdigstillelse.
i) Det skal sikres utvendig, universell utformet forbindelse mellom boliger i BB1, innvendige fellesarealer, f_UTE1 og f_LEK2. Forbindelsen skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger i BB1 kan gis.
j) Det skal sikres utvendig, universell utformet forbindelse mellom boliger i B/F og boliger i BB1. Forbindelsen skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for de første boligene innenfor et felt, såfremt det andre feltet allerede er etablert med boliger.
k) Ny forlengelse av Wilhelm Hansens veg f_GT1, inkludert bom skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger innenfor BK1 eller BK2 kan gis.
l) f_BG1 og 2, samt bekkeløp skal være ryddet, opparbeidet og tilgjengelig før brukstillatelse for nye boliger innenfor BK1 og 2 gis.

9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde #1 (Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 2)

a) Innenfor bestemmelsesområdet åpnes det for etablering av parkering i sokkel under BB1 og f_UTE1, med tilhørende ramper og nedkjøringer. Parkeringsanlegget tillates lagt delvis over terreng, med synlige visflater. Boder, sykkelparkering, lager, avfallsrom for næringsvirksomhet, omkledningsrom/garderober, tekniske installasjoner og andre lignende tilleggsfunksjoner tillates etablert i parkeringsanlegget. Der bestemmelsesområdet sammenfaller med BB1 åpnes det

også for boligfunksjoner som for eksempel inngangspartier og fellesarealer i sokkelen innenfor bestemmelsesområdet.

b) Maks kotehøyde for toppdekke på sokkelen er +k 115. Utover dette tillates nødvendig rekkverk og ramper, trapper etc med hensikten å forbinde utearealer på lokk.
c) Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres parkeringskjeller under parkeringssokkel.

9.2 Bestemmelsesområde #2 (Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 2)

Innenfor bestemmelsesområdet gjelder tidligere vedtatt plan: Grimsrødhøgda boligfelt G-605