

Halden kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER
for
"Brattskott"

Bestemmelsene er datert: 24.10.2024.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 02.04.2025.

Dato for kommunestyrets vedtak: 00.00.2024, sak 000/00.

1. PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2. REGULERINGSFORMÅL, JF. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, B1-2 (Rp 1110)
Renovasjonsanlegg, RA (Rp 1550)
Uteoppholdsareal, UTE (Rp 1600)
Lekeplass, LEK (Rp1610)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei, V1-3 (Rp 2010)
Fortau, FO (Rp 2012)
Annen veggrunn, grøntarealer, AVG1-4 (Rp 2019)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Turdrag, TD (Rp 3030)

§ 12-6. - Hensynssone

Gul Støysone ihht. T-1442 (H220)
Frisikt H140_1-2

§ 12-7. - Bestemmelsesområder

Overvannshåndtering, #1-2.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, NR. 10)

- a) Hovedatkomst (V2), frisktsoner (H140_1-2), lekeplass (LEK) og uteoppholdsarealer (UTE) og renovasjonsanlegg (RA) skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for boliger innenfor planområdet.
- b) Bepantning, tilsåing og evt. andre arbeider på lekeplassen (LEK) og uteoppholdsarealet (UTE) som er årstidsavhengig, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner (pbl § 12-7, 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 Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

4.2 Miljø og støy, (pbl § 12-7, nr. 3)

- a) De anbefalte grenseverdiene for trafikkstøy, i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 tabell 2, skal gjelde for planen.
- b) Under bygge- og anleggsperioden skal tilstøtende bebyggelse sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1. Dersom støygrensene i tabell 4 overskrides, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse, jf. T-1442 kap. 6.3.

4.3 Overvannshåndtering (PBL § 12-7, nr. 2)

Det skal gjøres rede- for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om byggetillatelse.

Håndtering og bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper internt i planområdet eller nedstrøms planområdet ved dimensjonerende regnintensitet. En klimafaktor på 1,4 skal legges til grunn for beregning av overvannsmengde og dimensjonering av avbøtende tiltak. En overvannsløsning skal følge prinsippene i overvannsplan for Brattskott, datert 23.10.2024 (vedlegg 3). Påslipp til kommunal overvannsledning vurderes i samråd med Halden kommune.

4.4 Terrengebearbeiding (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Byggearealene skal ikke renskes for vegetasjon eller fylles ut med masser før det er gitt byggetillatelse for hvert enkelt delfelt.
- b) Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 2 m fra eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger skal avsluttes mot terreng slik at sideområdene får en estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig. Tiltak innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng, eventuelt med trapping, for å unngå unødig høye fyllinger og skjæringer.

4.5 Framføring av infrastruktur

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

4.6 Byggegrenser, (pbl § 12-7, nr. 1)

- a) Byggegrenser er angitt i plankartet.
- b) Det tillates oppført levegger på inntil 2 m høyde og støttemurer på inntil 1,5 m høyde utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn en meter fra formålsgrensen mot vegformålene AVG1-4 og vei V2.
- c) Byggegrense mot nettstasjon er 5 meter. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, nr. 1)

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal minimum vise:

- a) Avgrensninger for tiltaket med uteoppholdsarealer, eventuelle framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Utforming av lekeplass og uteoppholdsarealer.
- c) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- d) Kjøre- og gangarealer, samt parkering for bil sykkel.
- e) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall.
- f) Løsning for overvannshåndtering

5.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

- a) For hver bolig innenfor B1–2 skal det avsettes:
 - 1. 1 - 2 p-plasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal.
 - 2. 0,5 - 2 p-plasser pr. boenhet med bruksareal under 80 m².
- b) Parkering kan skje som felles parkering eller i individuell carport/garasje.
- c) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² bruksareal i nærheten av inngangspartiet. Sykkelparkeringen skal være under tak og gi mulighet for å låse fast syklene. Sykkelparkering kan inngå i carport eller sportsbod.

5.3 Uteoppholdsareal, MUA (pbl § 12-7. nr. 4)

Det skal opparbeides minst 50 m² tilfredsstillende felles eller privat uteareal for opphold (MUA) og lek for hver boenhet innenfor B1–2. Av dette skal minimum 30 m² være privat areal i tilknytning til boligene.

5.4 Boligbebyggelse (B1–2), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor felt B1–2 kan det oppføres konsentrert og/eller frittliggende. småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus eller tomannsboliger med tilhørende anlegg. Minst 75% av antallet boenheter skal være konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates inntil 12 boenheter. Det tillates også oppført nettstasjon innenfor området.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- c) Ved pulttaksløsning er tillatt byggehøyde/øverste gesims maksimum 7 m, og tillatt nedre gesimshøyde er maksimum 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak er tillatt gesimshøyde maksimum 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Ved saltaksløsning er tillatt mønehøyde maksimum 9 m, og tillatt gesimshøyde er maksimum 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det tillates etablert parkering innenfor formålet.
- f) Bebyggelsen innenfor planområdet skal i takform, volumoppbygging, materialbruk og farge framstå med et helhetlig preg.
- g) Carport/garasje skal tilpasses boligen(e)s utforming. Maksimal byggehøyde er 5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal størrelse er 50 m² BYA pr. boenhet. Det tillates takterrasse over carport.

5.5 Renovasjonsanlegg (RA) pbl § 12-7. nr. 1, 4 og 14

- a) Innenfor areal avsatt for renovasjonsanlegg (RA) skal det opparbeides bod for avfallscontainere. Alternativt kan det tilrettelegges for en nedgravd renovasjonsløsning. Renovasjonsanlegget (RA) er felles for boligene innenfor planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14
- b) Boden skal utformes på en måte som harmonerer med den øvrige bebyggelsen innenfor planrådet. Maks tillatt byggehøyde er 3 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Innendørs takhøyde skal være min. 2,20 meter. Dører skal være terskelfrie og ha min. 1,20 meter lysåpning. Høyde på dør/åpning skal være min. 2,0 meter. Det skal opparbeides trinn-, og terskelfri adkomst fra Fiskeklevveien til renovasjonsboden, jf. pbl § 12-7. nr. 1 og 4.

5.6 Uteoppholdsareal (UTE) pbl § 12-7. nr. 4 og 14

- a) Uteoppholdsarealet UTE skal tilrettelegges for uteopphold med f.eks. sittebenker, bord og stasjonær grillplass, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Uteoppholdsarealet UTE er felles for beboere innenfor planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

5.7 Lekeplass (LEK) pbl § 12-7. nr. 4 og 14

- a) Lekeplassen LEK skal møbleres med minst ett lekeapparat, sandkasse og sittebenker, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Lekeplassene LEK er felles for beboere innenfor planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

- c) Lekeplassen skal tilføres ny jord som tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.
- d) Det skal opparbeides et tett gjerde eller hekk mellom lekeplass og kjørearealer.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

6.1 Fellesbestemmelser

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensynet til trafiksikkerhet, miljø, tilgjengelighet m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og veimyndighet skal orienteres om endringene før utførelse.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning.

6.2 Veg (V1-3)

- a) Veien V1 er offentlig vei, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Veien V2 er felles for boliger innenfor planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) Veien V3 er felles for tilknyttede boliger, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.3 Fortau (FO)

- a) Fortauet FO er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Det tillates at adkomstvei til planområdet (V1) krysser over fortauet FO.
- c) Det tillates at det opparbeides nedfelt kantsten ved adkomsten til renovasjonsanlegget (RA).

6.4 Annen veigrunn (AVG1-4)

- a) Sidearealene AVG1-4 skal benyttes til snøopplag og nødvendige veganlegg. Området skal tilsåes med gress der dette er naturlig.
- b) AVG1-3 er offentlig. AVG4 er felles for beboere tilknyttet veien V3, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

7. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.3)

7.1 Turdrag (TD)

- a) Turdraget (TD) er felles for beboere i området og skal holdes åpent for allmennheten, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Turdraget skal opparbeides med f.eks. bark eller duk og grus der dette er nødvendig for framkommeligheten.
- c) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Vegetasjon som hindrer framkommelighet, kan tynnes eller fjernes.

8. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

8.1 Frisiktsone (H140_1-2)

- a) Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål. Enkeltstående trær og stolper kan tillates. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4.
- b) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av frisiktsoner. Jf. §3, bokstav b).

8.2 Gul støyzone (H220), pbl § 12-7. nr. 4.

Tiltak innenfor støysonen H220 skal gjøres i henhold til tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)., jf. § 4.2, bokstav a).

9. BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL § 12-7)

9.1 Bestemmelseområde #1-2. Overvannshåndtering

Innenfor bestemmelsesområdene #1-2 tillates etablering av anlegg for fordrøyning av overvann fra øvrige deler av planområdet. Anleggene kan samlokaliseres med andre boligfunksjoner, som f.eks. parkeringsarealer og uteoppholdsarealer.

Utarbeidet av: Stenseth Grimsrud arkitekter AS