

Halden kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Detaljregulering for Tista senter"



Bestemmelsene er datert: 29.04.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.05.2020, 29.05.2020, 29.09.2020,
15.10.2020.

Dato for kommunestyrets vedtak: 00.00.2000, sak 2000/00.

1. REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.**§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

Bebyggelse og anlegg, BA (Rp 1001)
Kjøpesenter, BJK1-2 (Rp 1140)
Energianlegg, BE1-3 (Rp 1510)
Avløpsanlegg, BAV (Rp 1542)
Lekeplass, BLK1-3 (Rp1610)
Bolig/forretning/kontor, BKB (Rp1802)

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

Kjørevei, SKV (Rp 2011)
Fortau, SF1-20 (Rp 2012)
Torg, ST1-3 (Rp 2013)
Gatetun, SGT (Rp 2014)
Annen veigrunn – tekniske anlegg, SVT1-11 (Rp 2018)
Annen veigrunn – grøntareal, SVG1-19 (Rp 2019)
Parkeringsplasser, SPP1-7 (Rp 2082)
Parkeringsanlegg for sykkel, SPH1-2 (Rp 2083)

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

Turveg, GT (Rp 3031)
Park, GP1-4 (Rp 3050)
Vegetasjonsskjerm, GV1-16 (Rp 3060)

§ 12-6. - Hensynssone

Frisikt (H140)
Flomfare (H320)
Bevaring av kulturmiljø (H570)

§ 12-7. - Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #2, vilkår for bruk av arealer.
Bestemmelsesområde #3, krav vedr. grunnforurensing
Bestemmelsesområde #7, trafikkregulerende tiltak, sykkelprioritet

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

2.1 Forhåndskonferanse

Regional kulturminneforvaltning skal delta på forhåndskonferanse sammen med kommunen for tiltak innenfor felt BA (Spinneriboden).

2.2 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges:

- Overordnet utomhusplan som avklarer rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering av bygg og trafikkarealer.
- Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering, jf. §. 3.5
- Redegjørelse for flomfare, jf. §. 7.2
- Tiltaksplan for håndtering av evt. grunnforurensning, jf. § 8.1.
- For tiltak innenfor felt BA (Spinneriboden) skal regional kulturminneforvaltning gis anledning til å komme med innspill og til å sette vilkår, som skal tillegges avgjørende vekt.

2.3 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert byggetrinn vedlegges:

- Endelig, detaljert utomhusplan, jf. §. 4.1.
- Plan for trafiksikkerhet, framkommelighet og ivaretagelse av krav til støy og støv under bygge- og anleggsperioden
- Estetisk redegjørelse for utforming, fasader og materialbruk, jf. §§. 3.2 og 3.3. Redegjørelsen skal blant annet inneholde fotorealistiske visualiseringer i perspektiv fra øyehøyde, og designmanual for skilt og reklame.
- Regional kulturminneforvaltnings vurdering skal tillegges avgjørende vekt ved ønske om tiltak i interiør og eksteriør innenfor hensynssone H570_1, bevaring av kulturmiljø, jf § 7.3.

2.4 Ferdigattest

- Hovedatkomst, parkeringsarealer og gangarealer skal være etablert før det gis ferdigattest for utvidelse innenfor BKJ1-2.
- Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at anlegget er tatt i bruk.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for utforming av bygninger, uterom og trafikkanlegg. Av vernehensyn gis det unntak for tiltak innenfor delområde BA.

3.2 Reklame/ lys

- a) Skilt og andre reklameeffekter skal være i tråd med «designmanual for skilt og reklame» som skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

- b) Det kreves ikke søknad for utskifting av innholdet i reklameskilt ved f.eks. bytte av logo/aktør eller for reklameskilt/reklameinnretninger som er utformet i tråd med godkjent designmanual.
- c) Frittstående reklameinnretninger som flaggstenger, reklametårn, mv. skal inngå i utomhusplan og designmanual.
- d) Revisjoner av «designmanual for skilt og reklame» skal forelegges den lokale bygningsmyndigheten og veimyndighet for godkjenning som byggesak.
- e) Reklame og lyssetting tillates ikke innenfor felt BA, Spinnerboden, av vernehensyn.

3.3 Estetikk

Det skal legges vekt på estetikk i bygningers form, arkitektur og materialvalg. Materialbruken skal tilpasses bygningsvolumene på en slik måte at bebyggelsen fremstår som et slektskap av individuelle volumer. På bebyggelsens tak skal det benyttes tradisjonelle materialer som teglstein, skifer, båndtekkning eller tilsvarende. Underordnede takpartier kan tekkes med takpapp og glass. Fargebruken skal være variert for å unngå at området fremstår som ensartet. I forbindelse med utarbeiding av byggesøknad ved etablering av virksomhet som krever store utearealer til parkering og trafikkmanøvrering, skal det vurderes og redegjøres for forming av arealene og bruk av vegetasjon, kantmarkering og terrengsprang egnet til å bryte opp og strukturere store ubrutte flater. Det er viktig å visuelt skille ulike trafikkarealer, spesielt fotgjengerarealer fra øvrige trafikkarealer.

I større næringsområder skal det søkes å motvirke barrierer i form av lange gjerder og store trafikkarealer.

For Spinnerboden vises det til egne bestemmelser under § 7.3.

3.4 Krav til parkeringsdekning pr. m² BRA.

- a) Kjøpesenter/detaljvarehandel: 1-2 plasser pr. 100 m² bruksareal. Det skal i tillegg avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.
- b) Kontor, administrasjon: 0,5-1,5 plasser pr. 100 m² kontorareal.
- c) Service, tjenester: 1 plass pr. 100 m² bruksareal. 2 plasser for ansatte pr. service- / tjeneste-enhet.
- d) Bolig:
 - 4-5 roms leilighet: 1 plass pr. leilighet
 - 3 roms leilighet: 0,8 plass pr. leilighet
 - 2 roms leilighet: 0,6 plass pr. leilighet
 - 1 roms hybler og trygde-/ omsorgsboliger: 0,3 plass pr. leilighet/ hybel
- e) For fellesprosjekter/ samarbeid mellom flere bedrifter/ næringsdrivende og boligparkering kan kravene til parkeringsdekning reduseres med 25-50% ved dokumentert sambruk/ fungerende fellesløsninger.
- f) Min. 5 % av alle p-plasser skal være HC-dimensjonerte p-plasser nær inngang/heis.
- g) Min. 6 % av p-plassene skal opparbeides med lademulighet.
- h) Det skal opparbeides 0,25 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA. Plassene skal fordeles ved de ulike inngangspartiene. Plassene skal utformes slik at både

ramme og hjul på syklene kan låses fast. Min. 10% av plassene skal være under tak. Det tillates sykkelparkering innenfor alle deler av planområdet, så lenge de ikke er til hinder for andre funksjoner.

3.5 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen eller fordrøyes på egen grunn før det eventuelt ledes bort i eget avløp. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

3.6 Sikkerhet, støy og støv i byggeperioden, (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Det skal utarbeides plan som sikrer trafiksikkerheten og framkommeligheten for kjørende, syklende og gående i byggeperioden.
- b) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442/2016 og kap. 6 i T-1520.

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

4.1 Utomhusplan for kjøpesenter (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert byggetrinn vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal minimum vise:

- a) Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Opparbeidelse av tur, leke- og uteoppholdsarealer med beplantning, belysning evt. skjerming og adkomster.
- d) Kjøre- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, varelevering, parkering for bil og sykkel.
- e) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer, naturlige flomveier og håndtering av overflatevann.
- f) Plassering og utforming av oppsamlingsanlegg for avfall.
- g) Belysningsplan for utomhus områder inklusive parkeringsareal, fortau og øvrige offentlige areal.

4.2 Kjøpesenter (BKJ1–2), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor formålet BKJ1-2 tillates kjøpesenter med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgrad er 95% BYA for BKJ1 og 30% for BKJ2.
- b) Maksimal høyde på høyeste gesims/møne innenfor BKJ1 er 16 m o. h, og laveste gesims 13 m o.h.
- c) Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge framstå med et helhetlig preg.

- d) Innenfor formålet BKJ2 tillates beplantning, gangarealer og mindre tiltak tilknyttet kjøpesenterets virksomhet, som bevertning mm. Det tillates oppsatt f.eks. plattinger, leegger og overbygg. Eventuelle konstruksjoner skal tilpasses bebyggelsen i form og materialvalg slik at de harmonerer med helheten.
- e) Bygg og anlegg innenfor BKJ1-2 skal utformes på en måte som tar hensyn til eksisterende bygningsmiljø innenfor BA.

4.3 Energianlegg (BE1-3), pbl § 12-7. nr. 1

Det tillates etablert transformator innenfor BE1-3 og innenfor BJK1-2. Trafo inngår ikke i %BYA. Byggegrense mot transformator er 5 meter. Transformator skal være tilgjengelig fra offentlig vei, jf. pbl § 12-7. nr.2.

4.4 Avløpsanlegg (BAV), pbl § 12-7. nr. 1

Det tillates etablert pumpestasjon innenfor BAV. Pumpestasjon skal være tilgjengelig fra offentlig vei, jf. pbl § 12-7. nr.2.

4.5 Lekeplass (BLK1-3) pbl § 12-7. nr. 4 og 14

- a) Lekeplassene BLK1-3 skal møbleres med f.eks. sandkasse, huskestativ og sittebenker, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Lekeplassene skal i nødvendig grad sikres mot tilleggende trafikkområder, varemottak og parkeringsarealer, men sikringen skal ikke bryte tilgjengeligheten.
- c) Lekeplassene BLK1-3 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

4.6 Bebyggelse og anlegg, (BA) , pbl § 12-7. nr. 1

- a) Spinneriboden (BA) kan benyttes til f.eks. kulturinstitusjon, lager, enkel bevertning eller detaljhandel som er forenelig med verneaspektet.
- b) Formål/bruk må vurderes opp mot vernehensyn og kan ikke være i konflikt med Spinneribodens verneverdi, j.f. § 7.3.
- c) Framtidig bruk og eventuelle bygningsmessige tiltak skal legges fram til vurdering for regional kulturminneforvaltning, og vurderingen skal tillegges avgjørende vekt (jf. §§ 2.1 2.2, 2.3, 7.3).

4.7 Bolig/forretning/kontor (BKB), pbl § 12-7. nr. 1, 4 og 14

- a) Felt BKB kan benyttes til forretning, kontor og/eller bolig med tilhørende anlegg. Det tillates ikke boliger i 1. etg. ut mot Fridtjof Nansens gate eller Walkers gate. Det er tillatt med innredning av loftsetasje.
- b) Maksimal høyde på møne og gesims innenfor BKB er hhv. 14,5 og 11,5 m o.h Maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 12 m o.h. Eventuelle arker og/eller takoppløft kan maksimalt utgjøre 1/3 av takflaten.
- c) Tillatt utnyttelsesgrad for BKB er %BYA=80%.
- d) Til hver boenhet innenfor BKB skal det avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal, hvorav opptil 15 m² være på takterrasser.
- e) Utenfor fasader til boliger innenfor planområdet tillates støynivå opp til L_{den} = 60 dB, forutsatt at minst 50% av vinduene i støyfølsomme rom skal et støynivå under grenseverdi (L_{den} ≤ 55 dB). Balkonger eller uterom som inngår i

beregning av uteopphold skal om nødvendig ha lokal støyskjerming i form av tett rekkverk, innglassing el. l. for å sikre en støybelastning under $L_{den} \leq 55$ dB i oppholdssonen.

- f) Ved oppføring av nye boenheter eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdiene for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2016. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak.

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

5.1 Kjørevei (SKV)

Veiformålet SKV er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

5.2 Fortau (SF1-20)

- a) Med unntak av SF 10 er alle fortau offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
b) Det tillates trafikk over SF 5, 10, 11 og 16, samt varelevering, drive-in, og annen nyttetraffic over SF16.

5.3 Torg (ST1-3)

- a) Torg ST1 og tilliggende veiareal skal utformes på en slik måte at kjøreadkomst til eiendommene 62/310 og 62/309 opprettholdes. Bruken av Torg ST1 må heller ikke hindre adkomsten.
b) Torg ST2-3 opparbeides som urban uteplass. Eventuelle benker, sykkelparkering, beplantning og fontene er tillatt.

5.4 Gatetun (SGT)

- a) SGT opparbeides for delt bruk for opphold, gående/syklende og nyttetraffic/varelevering og kjøring til eiendommene. For SGT tillates «drive-in» til hamburgerrestaurant.
b) SGT skal programmeres med vekt på god framkommelighet for syklende og gående, sammenhengende blågrønn struktur og oppholdssoner.
c) Innenfor SGT tillates transportsoner, bilparkering, sykkelparkering, blågrønn struktur, uteservering, torvhandel/vareutstilling, leke- og oppholdssoner og lignende.
d) SGT skal opparbeides med f.eks. beplantning, leke- eller treningsapparater, bord og benker, alt etter behov. Kjørebanelen skal ikke være rettlinjert, og skal ikke markeres med kantstein eller annet som gir høydeforskjell mellom kjørebane og øvrige arealer. Parkeringsplasser må være spesielt oppmerket. Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende vegformål og signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser.
e) Anlegg innenfor SGT skal utformes på en måte som tar hensyn til eksisterende bygningsmiljø innenfor hensynssonen H570_1.

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1-11)

Sidearealene SVT1-11 skal benyttes til nødvendige veganlegg.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-19)

- a) Sidearealene SVG1-19 skal benyttes til nødvendige veianlegg.
- b) Eksisterende vegetasjon og allébeplantning langs kjøreveg skal bevares og suppleres etter behov, men kan justeres for å bedre/oppretholde trafikksikkerheten.

5.7 Parkering (SPP1-7) (pbl § 12-7. nr. 7)

- a) Ved byggesøknad skal det redegjøres nærmere for inndeling av parkering, beplantning, trafikk- og gangsoner området via utomhusplan, jf, rekkefølgebestemmelser §§ 2.1 - 2.2.
- b) Inngangssonen skal gis en tiltalende utforming med gode forbindelser til parkeringsområdene. Det tillates utendørs møblering, uteservering, adkomstramper mm. i tilknytning til kjøpesenteret innenfor SPP6-7.
- c) Det skal opparbeides parkmessig beplantning i tilknytning til gangsonene der dette er naturlig. Beplantningen skal inngå i utomhusplan.
- d) P1-2 er offentlige. P3 er parkering for tilstøtende handelsområde i vest. P4, 5, 6, og 7 er parkering for kjøpesenter innenfor planområdet. jf. pbl § 12-7. nr. 14.

5.8 Parkeringsanlegg for sykkel (SPH1-2) (pbl § 12-7. nr. 7)

Innenfor område avsatt som parkeringsanlegg SPH1-2 tillates sykkelparkering.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveg/bryggepromenade

Turveg langs Tista skal holdes fri for ferdselshindre.

Eksisterende grønnstruktur i området skal i størst mulig grad bevares, og bør danne utgangspunkt for videre utvikling. Det skal, ved byggesøknad, redegjøres for bruk av vegetasjon som romdannende og trivselsskapende elementer, og for behov for skjermvegetasjon og vegetasjon brukt for å skille ulike typer arealer fra hverandre. Ved utvikling av felles uterom og møteplasser, skal det legges vekt på å bevare og videreutvikle vegetasjonselementer som vegetasjonssoner og store enkelttrær som miljøskapende faktor som kan bidra til å skape gode plassdannelser, strukturere og skjerme.

6.2 Park (GP1-4)

Parkene GP1-4 skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates anleggelse av lekeapparater og aktivitetsanlegg.

6.3 Vegetasjonsskjerm (GV1-16)

- a) Vegetasjonsskjermene skal bevares som en del av veianlegget. Det tillates nødvendig skjøtsel og lokale åpninger for gangveger og nødvendige trafikksikkerhetstiltak.

- b) GV1-16 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

7. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

7.1 Frisikt (H140), pbl § 12-7. nr. 4.

Ved kryss og avkjørsler skal det innenfor hensynssone H140 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.

7.2 Flomfare (H320), pbl § 12-7. nr. 4.

- a) Faresone – flomfare H320 omfatter område som er utsatt for flom. Bygningsdeler under kote +2,5 må gis en vannsikker utførelse og kunne tåle oversvømmelse.
- b) Vurderinger og avbøtende tiltak skal fremgå i byggesøknad, jf. § 2.1.

7.3 Bevaring kulturmiljø (H570_1) Pbl § 12-6

- a) Eksisterende bygning (Spinneriets sjøbod) er avsatt som hensynssone H570_1 for bevaring av kulturmiljø. Spinneriboden skal bevares og kan ikke rives.
- b) Byggets eksteriør. Konstruksjoner, fasadeutforming, tak, bygningsdetaljer og materialbruk m.m., skal ikke endres. Det kan tillates vinduer/glass i eksisterende åpninger (glugger m.m). Lemmer foran gluggene skal bevares. Etterisolering er ikke tillatt.

Restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal utføres etter antikvariske prinsipper, ved at opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking, fasademateriale, type overflatebehandling m.m., bevares. Opprinnelige bygningsdeler skal i størst mulig grad repareres fremfor å skiftes ut. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Tilbakeføring gjøres på dokumentert grunnlag og tiltak gjennomføres i dialog med regional kulturminneforvaltning.

- c) Byggets interiør. Bygningens interiør som dører, trapper, listverk m.m, skal bevares og kan ikke rives eller fjernes.

Restaurering eller reparasjon av interiøret skal gjøres etter antikvariske prinsipper. Alle opprinnelige konstruksjoner skal være synlige. Det tillates ikke etterisolering av yttertak og vegger. Mindre nye tiltak kan vurderes tillatt i tett dialog med regional kulturminneforvaltning, forutsatt at det ikke skader bygningens verneverdier. Nye tiltak skal være addisjon og være reversible, og ikke gripe inn i eksisterende konstruksjon. Unntak er trappeløp mellom etasjene. Eventuelt toalett, te-kjøkken med oppvaskmaskin, kjøleskap og kaffemaskin kan vurderes i 1.etasje. Andre tekniske installasjoner som forringer bygningens verneverdi, tillates ikke.

8. BESTEMMELSESONMRÅDE

8.1 Grunnforurensing (§ 12-7 nr.3)

Innenfor bestemmelsesområdene merket #3, skal terrengarbeider skje i henhold til tiltaksplan vedtatt av Halden kommune, j. f. rekkefølgebestemmelser.

8.2 Vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr.2)

Innenfor bestemmelsesområde # 2 tillates landing av gangbro (brofeste). Eventuell broforbindelse skal ha landing i form av ramper med stigningsforhold ikke brattere enn 1:20.

8.3 Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr.7)

Innenfor bestemmelsesområde # 7 skal framkommelighet for sykkeltransport gis prioritet. Sykkeltraseen skal opparbeides med fast, jevnt dekke med god friksjon og tydelig skilting og oppmerking. Det skal tilrettelegges for en sikker og godt oppmerket kryssing over Rødsbergs plass.

Utarbeidet av: Stenseth Grimsrud arkitekter AS