

REGULERINGSBESTEMMELSER

til detaljregulering for

Kvartalet Bjerkelundveien – Orødveien – Tangenveien

Halden kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

til detaljregulering for

Kvartalet Bjerkelundveien – Orødveien – Tangenveien

Bestemmelsene er datert: 29.06.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 07.11.2023

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med omreguleringen er å tilrettelegge for småhusbebyggelse på tidligere barnehagetomt.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Boligbebyggelse (BF)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Uthus for småhusbebyggelse (BGF)
- Energianlegg (EA)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass (LEK)
- Gårdsplass (GPL1-4)
- Parsellhage (HA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturanlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjøreveg (KV1-2)
- Fortau (FO1-2)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)
- Parkering (P)

Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 3:

- Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:

- H-140 Frisiktsone mot veg
- H- 570 Bevaring kulturmiljø

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 OVERVANNSHÅNDTERING

Håndtering av overvann skal i utgangspunktet skje med naturbaserte løsninger, og ses i sammenheng med bevaring/ etablering av naturelementer/ utearealer.

Ved byggetiltak skal utvendige anlegg dimensjoneres i samsvar med Overvannsveileder for Halden kommune. Overvann/ takvann må ikke tilføres kommunalt nett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drencvann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

3.2 UNIVERSELL UTFORMING

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer legges til grunn.

3.3 ESTETISK UTFORMING

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser o.l skal det legges vekt på god arkitektur, der nye elementer/ tilbygg forholder seg på en bevisst måte til eksisterende bygninger – både i forhold til materialbruk, fargevalg og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen skal være enhetlig og homogen både i utforming og fargebruk.

3.4 BYGGEGRENSER

Byggegrenser er vist i plankartet. Der byggegrenser ikke er vist i plankartet gjelder plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser. Plattinger, parkeringsplasser, støttemurer og renovasjonsanlegg kan oppføres utenfor byggegrense.

3.5 KJELLER/ ROM UNDER TERRENG

Bebyggelsen skal ikke ha kjellere/ rom under terreng av flom-/ overvanns-hensyn.

3.6 PARKERING OG MANØVRERING

Det skal legges til rette for at man kan snu på egen grunn.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse BF

Boligen innenfor formålet Boligbebyggelse BF er verneverdig (hensynssone H-570) og kan ikke rives eller ombygges.

Grad av utnytting: BYA=35%. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje og/ eller uthus skal oppføres som frittliggende bygning(er), og tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m², med en maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5 og 3,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse BK

I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av frittliggende boliger, to- eller firemannsboliger (horisontal eller vertikaldelte), rekkehus (bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i sammenhengende rekke

med vertikal skillevegg mellom de enkelte boenhetene), eller kjedehus (to eller flere selvstendige boenheter som er bygget sammen med mellombygg som garasje, carport eller boder).

BYA=50%. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bygningene skal ha saltak eller pulttak.

I tillegg til boliger kan det oppføres car-porter/ garasjer i tilknytning til boligene, men også som frittliggende garasjer/ carporter for flere brukere (herunder også sykkelparkering med overdekning). Videre kan det oppføres felleshus, som sportsboder, uthus, tekniske rom (jordvarme etc.) felles paviljong/ lysthus eller drivhus. Plassering vises på situasjonsplan ved byggemelding.

Det stilles krav til uteopphold på minimum 50 m² pr. boenhet. Det skal etableres en sentralt beliggende og felles lekeplass på minimum 150 m², som skal inneholde sandkasse, lekestativ og hvilebenk. Uteoppholdsarealene skal også inneholde vegetasjon.

4.3 Uthus for småhusbebyggelse BGF

På område BGF kan det oppføres bygning til felles bruk for beboerne i område BK. BYA=100%. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningen skal ha saltak eller pulttak.

4.4 Renovasjonsanlegg RA

System for avfallshåndtering/ plassering av avfallsbeholdere skal skje på område RA. Det skal benyttes felles nedgravd renovasjonsløsning for beboerne i BK-området.

4.5 Lekeplass LEK

Lekeplassen er offentlig og skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Eventuell ballbane må ikke opparbeides nærmere jernbanen enn 30m. Før søknad om støyskjerm må det gjennomføres en støyberegning for å bestemme nødvendig høyde på støyskjermen slik at støynivået på lekeplassen ikke overskrider 55 L_{den} dB.

4.6 Gårdsplasser GPL1-4

Gårdsplassene GPL1-2 skal benyttes til manøvrering på egen grunn i forbindelse med parkering. Avgrensning mot KV1 gjøres med høy kantsten, og utkjørsel styres og markeres med nedsenket kantsten.

I GPL3-4 kan det etableres overdekket sykkelparkering.

GPL-områdene er felles for BK.

4.7 Parsellhage HA

Området benyttes som felles dyrknings-areal. Det kan oppføres drivhus og hagebod med maksimal mønehøyde på 2,5 meter.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg KV1-2 og fortau FO1-2

Kjøreveg o_KV1 og fortau o_FO1-2 er offentlige trafikkområder, og opparbeides med asfalt og kantsten med bredder slik det fremgår av plankartet. f_KV2 er felles avkjørsel for de sydlige boligene i BK-området, samt gjesteparkering f_P for BK-området.

5.2 Parkering P

På parkeringsområde f_P er det 4 felles gjesteparkeringsplasser for BK-området.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm VS1-2

VS-områdene benyttes til skjermende vintergrønn beplantning/ hekk mot naboer.

7. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone H-140

Kommunens vei- og gatenorm skal legges til grunn for frisiktsone mot veg. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5m over kjørebanelivå.

7.2 Bevaring kulturmiljø H-570

Bevaringsverdig bolig tillates ikke revet uten at særlige grunner taler for det, og det skal da innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet på forhånd. Bygningen tillates bare ombygget under forutsetning av at uttrykk, hovedform og dimensjoner ikke endres. Tilføring av nye elementer må underordne seg helhetsinntrykket, og alle inngrep skal foretas med fagkyndig bistand, og i samråd med antikvarisk myndighet.