
Halden kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER

for

«Detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4»



Bestemmelsene er datert: 26.01.2023

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31.03.2023

Dato for kommunestyrets vedtak: 00.00.2023, sak 2000/00.

1. FORMÅLSPARAGRAF

Hovedintensjonen med detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4 er å legge til rette for en utvidelse av det eksisterende bygningsmiljø, oppruste uteområdene slik at det i større grad framstår som et helhetlig miljø med gode bokvaliteter, og legge til rette for framtidig næringsvirksomhet som kan bidra til aktivitet i området.

2. REGULERINGSFORMÅL

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BBB (Rp 1113)
- Energianlegg, BE (Rp 1510)
- Renovasjonsanlegg, BRE (Rp 1550)
- Lekeplass, BLK (Rp 1610)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB (Rp 1800)

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

- Vei, SV1-2 (Rp 2010)
- Gang-, og sykkelveg, SGS1-2- (Rp 2015)
- Gangareal SGG1-3 (Rp 2016)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg, SVT1-2 (Rp 2018)
- Annen veigrunn – grøntareal, SVG1-4 (Rp 2019)
- Parkering, SPA1-2 (Rp 2080)

§ 12-6. - Hensynssone

- Frisikt (H140)
- Gul støysone iht. T-1442 (H220)
- Rød støysone iht. T-1442 (H210)

§ 12-7. - Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde #1. Grenseverdier grunnforurensning, krav til tiltaksplan
- Bestemmelsesområde #2-3. Regulert byggehøyde.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for utforming av bygninger, uterom og trafikkanlegg.

3.2 Estetikk

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor planområdet mht. volumoppbygging og materialvalg.

3.3 Krav til parkeringsdekning pr. m² BRA.

- a) Parkering innenfor planområdet skal dimensjoneres etter følgende krav:

Arealkategori	Antall parkeringsplasser	
	Bil min/maks	Sykkel/MC min.
Boligbebyggelse pr. boenhet	Min 0,5 - maks 1	Min 2
Tjenesteyting og kontor pr. 100 m ² BRA	Min 0,2 - maks 1	Min 1

- b) Min. 5 % av alle p-plasser for bil skal være HC-dimensjonerte p-plasser nær inngang/heis.
- c) Boligparkering skal opparbeides med lademulighet.
- d) Parkeringsplasser for sykkel skal utformes slik at både ramme og hjul på syklene kan låses fast. Det tillates sykkelparkering innenfor alle deler av planområdet, så lenge de ikke er til hinder for andre funksjoner.

3.4 Krav til MUA og lekeareal.

- a) For nye boenheter innenfor planområdet skal MUA være minimum 30 m². Det tillates opparbeidet uteoppholdsareal på takterrasser, overbygde balkonger og over p-kjeller.
- b) Ved etablering av mer enn 6 nye boenheter skal det etableres felles lekeplass på minimum 150 m². Lekeplassen skal inneholde minst sandlekeplass, et lekeapparat samt bord og benker. Lekeplassen skal ligge maksimalt 100 meter fra boligene den skal betjene, og skal fortrinnsvis ligge på bakkeplan.

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

Overvann fra planområde skal fortrinnsvis håndteres lokalt gjennom fordrøyning og infiltrasjon. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Klimafaktor på 1,5 skal legges til grunn for beregningene. Plan for håndtering av overvann skal godkjennes av kommunen. Se også rekkefølgebestemmelsenes §. 4.1.

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

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. gjeldende anbefalinger for håndtering av støy i kap. 6 i T-1442/2021 og kap. 6 i T-1520.

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

4.1 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges:

- En redegjørelse for framtidig arealbruk og funksjoner.
- Overordnet utomhusplan som avklarer rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering av bygg, eventuelle leke-, og uteoppholdsarealer og trafikkarealer.
- Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering, jf. §. 3.5.
- Redegjørelse for endring av landskapsbildet opp mot festningen.
- Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
- Støyutredning som gjør rede for løsninger som sikrer uteoppholdsarealer og tilfredsstillende planløsninger iht. støykravene, jf. §§ 3.6 og 7.2, bokstav a - e).

4.2 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.

4.3 Ferdigattest

- Hovedatkomst, grønnstruktur, lekearealer, renovasjon, overvannshåndtering, parkeringsarealer og gangarealer skal være etablert før det gis ferdigattest for hvert byggetrinn.
- Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at anlegget er tatt i bruk.

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

5.1 Utomhusplan (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) Plassering av eventuelle leke- og uteoppholdsarealer.
- c) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- d) Opparbeidelse av utearealer med grønnstruktur, veidekke/belegning, belysning og skjerming mot tilstøtende områder utenfor planområdet/tilstøtende eiendommer/byggetrinn.

- e) Kjøre- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, varelevering, parkering for bil og sykkel.
- f) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer, naturlige flomveier og håndtering av overflatevann.
- g) Plassering og utforming av oppsamlingsanlegg for avfall.

5.2 Byggegrense

- a) Der byggegrense ikke er vist i plankartet, følger byggegrensen formålsgrensen.
- b) Det tillates utkragede balkonger inntil 1 meter ut over byggegrense innenfor felt BBB og BKB.
- c) Det tillates parkering utenfor byggegrensen i felt BKB og SPA1-2 mot SV1 og SV2, der den ikke kommer i konflikt med frisiktsonen.
- d) Transformator tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner, med mindre den er plassert inne i en bygning

5.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB), pbl § 12-7. nr. 1.

- a) BBB omfatter eksisterende blokkbebyggelse med boligformål med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- b) Innenfor felt BBB tillates gesimshøyde opp til 22,5 m o. h.

5.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB), pbl § 12-7. nr. 1.

- a) Innenfor formålet BKB tillates etablering av blokkbebyggelse med boligformål, tjenesteyting (helse-/omsorgsinstitusjon), kontor, med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelsesgrad er påført plankartet. Ved kombinert formål, skal boligformålet legges til de øverste etasjene. Parkering for beboere eller ansatte skal løses i p-kjeller. Den det tillates HC-parkering, parkering for besøkende og publikumsparkering på bakkeplan eller mellom blokkene over kjellerplan innenfor BKB.
- b) Maksimal byggehøyde innenfor BKB er avgrenset med bestemmelsesområde i plankartet, merket #2 - #3. Maksimal gesimshøyde er 22,5 m o. h. for bestemmelsesområde #2, 15 m o. h. for bestemmelsesområde #3 og 26,5 m o. h. for bestemmelsesområde #4.
- c) Ved behov for tekniske installasjoner på tak, som f.eks. trapperom og heissjakter, tillates det at 15 % av takflaten kan overstige angitt maksimumshøyde med 4 m. Det tillates integrerte solceller/solfangere i taket. Ved etablering av solceller skal fjernvirkningen av refleksjoner vurderes.
- d) Fasadelengden for hvert hovedbygningvolum mot gateløpet (SV1) skal ikke overstige 25 m o. h. Hovedvolumene kan sammenbygges med underordnede bygningsdeler opp til 15 m o. h. Disse skal være inntrukket fra gateløpet. Det tillates en sammenhengende underetasje innenfor byggegrensen mot Sykehusgata (SV2).
- e) Nye bygg innenfor BKB skal tilpasses bebyggelsen innenfor BBB slik at området framstår med et helhetlig preg mht. parkmessig utforming, bygningsutforming,

materialbruk- og fargevalg. I fasadene kan tegl, puss eller fasadeplater av god kvalitet benyttes som hovedmateriale opp til gesims. Fasadene kan i likhet med bebyggelsen innenfor BBB ha innslag av glass og cortenstål. Inntrukkede etasjer eller bygningselementer kan ha annen materialbruk.

- f) Det tillates etablert transformator innenfor BKB. Byggegrense mot transformator er 5 meter, med mindre den er plassert inne i en bygning. Transformator skal være tilgjengelig fra offentlig vei, jf. pbl § 12-7. nr.2.
- g) Ved etablering av nye boliger skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for husholdningsavfall. Planen skal godkjennes av Halden kommune før det gis rammetillatelse.

5.5 Energianlegg (BE) pbl § 12-7. nr. 1.

Innenfor (BE) tillates oppført transformatorstasjon. Transformatorstasjonen skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

5.6 Renovasjonsanlegg (BRE)

- a) Arealet BRE skal benyttes for nedgravd renovasjonsanlegg. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- b) BRE er felles for BBB, jf. § 12-7, 1 ledd nr.14.

5.7 Lekeplass (BLK)

- a) Lekeplass BLK er felles for BBB.
- b) Lekeplassen skal inneholde minst sandlekeplass, et lekeapparat samt bord og benker.

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

6.1 Kjørevei (SV1-2)

- a) SV1 er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) SV2 er felles for tilknyttede eiendommer, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.2 Gang- og sykkelveg (SGS1-2)

- a) SGS1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Det tillates adkomst til parkeringsplassen SPA2 over SGS1, jf. pbl § 12-7. nr. 1.

6.3 Gangareal SGG1-3

- a) SGG1-3 skal opparbeides som felles gangareal, jf. pbl § 12-7. nr. 1.
- b) SGG1-3 er felles for BBB. jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1-2)

- a) Sidearealene SVT1-2 skal benyttes til nødvendige veganlegg, snøopplag mm.
- b) SVT1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-4)

- a) Sidearealene SVG1-3 skal benyttes til nødvendige veianlegg, snøopplag mm.

- b) Områdene innenfor SVG1-4 skal opparbeides som steinbed eller med gress og annen vegetasjon. Det tillates opparbeidet støyskjerming og gangforbindelser til fortauet SGS2 innenfor formålet.
- c) SVG1-3 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- d) SVG4 er felles for BBB. jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.6 Parkering (SPA1-2)

- a) Parkeringene SPA1-2, er felles for BBB, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) I den eksisterende bygningen som ligger under SPA1 tillates formålene parkering eller lager.

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. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten, men kan ikke hindre sikt. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

7.2 Støysoner (H210 og H220)

Det tillates bebyggelse innenfor H210 og H220 under følgende forutsetninger:

- a) I hver boenhet, og ved funksjoner med annen støyfølsom bruk, skal fasaden til minst halvparten av oppholdsrommene, deriblant minst ett soverom, vende mot en side der bane-, og trafikkstøy er beregnet til under L_{DEN} 55 dB.
- b) Dempet fasade tillates som erstatning for stille side for 20% av boenhetene, for å unngå at boligens samlede bokvalitet forringes vesentlig, dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompensierende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
- c) Dersom soverom legges i rød støyzone (over L_{DEN} 65 dB), må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støyzone.
- d) Alt areal som inngår i MUA skal tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442/2021. Nødvendige støyskjermingstiltak skal utformes på en estetisk god måte tilpasset arkitektur og landskap.
- e) Ved etablering av boligformål skal det ved søknad om rammetillatelse framlegges en oppdatert støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til støynivå utenfor vinduer og på utendørs oppholdsareal overholdes. Avbøtende tiltak skal framgå av støyvurderingen.

8. BESTEMMELSEOMRÅDE

8.1 Grunnforurensning (§ 12-7 nr.3)

Innenfor bestemmelsesområdene merket #1, skal forurensede masser håndteres ihht. Miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan som skal godkjennes av Halden kommune.

8.1 Byggehøyder

Innenfor bestemmelsesområde 2# - #3 i plankartet er det angitt maksimal byggehøyde, jf § 5.4, bokstav b).

Utarbeidet av: SG & Co AS