

Halden kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER
for
"Brekkerødåsen"
detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 31.10.2024

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 00.00.0000

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

1. PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2. REGULERINGSFORMÅL, JF. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5 – 12-7.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (Rp 1110)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (Rp 1111)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (Rp 1112)

Energianlegg (Rp 1510)

Lekeplass (Rp1610)

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

Vei (Rp 2010)

Fortau (Rp 2012)

Gang- og sykkelvei (Rp 2015)

Annen veigrunn – grøntareal (Rp 2019)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (Rp 3020)

Turvei (Rp 3031)

§ 12-5. Nr. 5 – Landbruks, natur og friluftsmål

Landbruk (Rp 5110)

§ 12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde (Rp 6700)

§ 12-6. - Hensynssone

Frisikt (H140)

Flomfare (H320)

Høyspenningsanlegg (H370)

Bevaring av naturmiljø (H560)

§ 12-7. - Bestemmelseområde

Bestemmelseområde – jordflytting (#1-2)

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

3.1 Før byggetillatelse

- a) Før det kan gis byggetillatelse for oppføring av boliger, skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann, slukkevann og rensekapasitet for spillvann.
- b) Plan for VA og overvannsplan som redegjør for behandling av overvann, både i anleggsfase og driftsfasen, skal inngå som del av søknad om byggetillatelse.
- c) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i egnet målestokk for hvert delfelt, jf. § 5.1.
- d) Fylkesveimyndigheten skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører fylkeskommunens veigrunn, herunder tiltak i veiens sidearealer.
- e) Høyspentanlegg i faresone 370_1-2, skal saneres før det tillates bebyggelse innenfor faresonen.

3.2 Før brukstillatelse

- a) Hver bolig skal ha ferdig opparbeidet adkomst med tilfredsstillende frisikt før det gis brukstillatelse, jf. § 6.1., bokstav a).
- b) Det skal sikres tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass nær boligen før det gis brukstillatelse.
 - LEK1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor BK1, og før det gis brukstillatelse for mer enn 25 boenheter innenfor planområdet som helhet.
 - LEK2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i B1-B2 og BF1-BF12.
 - LEK3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i BK2, B3 og BF13 – BF35.
 - For feltene B1-3 og BK2 skal det i tillegg opparbeides lekeplass innenfor hvert delfelt, ihht. § 5.4, bokstav c).
- c) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor lekeplassene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.
- d) Turveiene TV1-3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tilstøtende boliger.
- e) Hovedatkomst (V2) med nytt kryss mot fylkesveg 220, og fortau (FO1-2), grønnstruktur og teknisk infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis byggetillatelse for tilhørende boliger innenfor planområdet. Eksisterende hovedadkomst skal fjernes og tilbakeføres til landbruksformål når ny veg etableres.
- f) Før det gis brukstillatelse på boliger må det være gitt brukstillatelse (dvs. midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest) på nødvendig infrastruktur for feltet/delfeltet.

4. FELLESBESTEMMELSER

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

Takvann og overflatevann skal fortrinnsvis fordrøyes og infiltreres på egen grunn, og må ikke tilføres kommunens ledningsnett uten samtykke fra kommunen. Eventuell bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Overvann skal ikke ledes ut i offentlig vei.

Plan for overvannshåndtering skal foreligge ved søknad om byggetillatelse, jf. § 3.1, bokstav b). Kommunens overvannsveileder skal legges til grunn for utformingen.

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

- a) Det tillates utført nødvendige terrengarbeider som skjæringer og fyllinger i forbindelse med veganlegget innenfor byggeområdene. Se ellers § 5.2 om landskapstilpasning.
- b) Innenfor influensområdet til H560 (BF1-3 og tilstøtende veiareal) skal nødvendige terrengarbeider utføres med en skånsom teknikk som ikke medfører varig senkning av vannstanden i tjernet innenfor H560.

4.3 Byggegrenser, (pbl § 12-7, nr. 1)

- a) Det tillates oppført underordnede bygningsselementer som f.eks. bod og renovasjonsanlegg, leegger og støttemurer utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn en meter fra formålsgrensen mot annen veigrunn - grøntareal (AVG). Tiltak utenfor byggegrense må ikke komme i konflikt med friskt i egen eller tilstøtende eiendoms avkjørsel.
- b) Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra tomtegrense og formålsgrense mot annen veigrunn - grøntareal (AVG) dersom innkjøring er lagt parallelt med veien. Garasjeport skal ligge minimum 5 m fra formålsgrense mot vei, dersom innkjøring/port ikke ligger parallelt med vei. Ved felles garasje kan bygg legges over tomtegrensen.

4.4 Framføring av infrastruktur

Det kan legges VA - anlegg i alle deler av planområdet.

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

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

Ved søknad om byggetillatelse skal det for felt «B1-3», for hvert delfeltene «BK1-2» eller hver enkelt tomt innenfor «BF1-35», vedlegges utomhusplan i egnet målestokk. Utomhusplan skal minimum vise:

- a) Avgrensninger for planen med adkomstforhold, gangsoner, inngangsparti med høydeangivelse, uteoppholdsarealer, framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende/naturlig terreng, prosjektert terreng og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Kjørearealer, friskt, snumulighet for personbil, parkering for bil og sykkel dersom disse ikke legges til carport/garasje.
- d) Plassering av renovasjonsløsning.
- e) Plassering av vann- og avløpstrasé samt overvannsløsning.

5.2 Landskapstilpasning og bygningsestetikk

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o. l. skal det legges spesiell vekt på god og stedstilpasset byggeskikk, fargesetting, terrengtilpasning og størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi innenfor byggeområdene.

- a) Byggearealene skal ikke renskes for vegetasjon eller fylles ut med masser før det gis byggetillatelse for hver enkelt tomt.
- b) Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 2,0 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
- c) Boligtype skal være tilpasset eksisterende terreng. Der tomte har et fall på over 2,0 m over boligkroppens lengde skal bebyggelsen ha underetasje eller en planløsning som trappes etter terrenget.
- d) Hovedmøneretning på hovedhus skal i hovedsak ligge parallelt med terrengkotene.
- e) Bebyggelsen innenfor hvert delområde skal gis en enhetlig estetisk utforming, mht. detaljering, farge-, og materialbruk. Fasader skal i hovedsak ha bordkledning. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser ved å benytte avdempede naturfargetoner. Kontrastfarger skal unngås. Synlig grunnmurshøyde tillates med maks 100 cm.

5.3 Parkering og avkjøring (pbl § 12-7. nr. 7)

- a) For boligbebyggelsen innenfor planområdet skal det avsettes maksimum:
 - 1. 2 p-plasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal. For enebolig med uteleiedel skal det i tillegg opparbeides 1 p-plass for utleiedelen.
 - 2. 1 p-plasser pr. boenhet med bruksareal under 80 m².
- b) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser i nærheten av inngangspartiet. Sykkelparkeringen skal være under tak og gi mulighet for å låse fast syklene. Sykkelparkering kan inngå i carport eller sportsbod.

c) I utomhusplan skal det vises friskt og mulighet for å snu på egen tomt. Hver eiendom skal ha avkjørsel etter listen nedenfor. Enkelte eiendommer er listet opp to ganger, og kan da velge.

- Felt BK2, B3 og BF19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 32, 33, 35 har avkjørsel til vei V3
- Felt B1-2 og BF1-6 har avkjørsel til vei V4
- Felt BF9-11 har avkjørsel til vei V6
- Felt BF6 - 8 har avkjørsel til vei V7
- Felt BK1 har avkjørsel til vei V8
- Felt B2 og BF11 - 12 har avkjørsel til vei V9
- Felt BF17, 18 og 20 har avkjørsel til vei V10
- Felt BF29, 30, 31 og 34 har avkjørsel til vei V11
- Felt BF15, 16 og 25 har avkjørsel til vei V12
- Felt BF13 - 14 har avkjørsel til vei V13

5.4 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) For nye boenheter innenfor planområdet skal det opparbeides minst 50 m² tilfredsstillende felles eller privat uteareal for opphold og lek pr. boenhet (MUA). Av dette arealet skal minimum 15 m² inngå som privat uteareal tilhørende egen boenhet.
- b) Følgende areal inngår i MUA: Gangarealer, felles oppholdsplasser, private hager og balkonger/takterrasser. Areal som ikke regnes med er: Atkomst- og samleveier med fortau, kjørearealer og parkeringsplasser for bil og sykkel.
- c) For feltene B1-3 og BK2 skal det innenfor hvert delfelt opparbeides felles lekeplass på minimum 150 m². Lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal maksimalt ligge 100 meter fra boligene de skal betjene.
- d) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over Lden 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

5.5 Definisjoner av bygningstypologi

Frittliggende småhusbebyggelse	Frittliggende småhus med inntil tre målbare plan: Eneboliger, enebolig med utleiedel, horisontalt eller vertikaldelte tomannsboliger.
Konsentrert småhusbebyggelse	Sammenbygde småhus med tre eller flere boenheter, med inntil tre målbare plan: Kjedehus, rekkehus og terrassert bebyggelse.

5.6 Boligbebyggelse (B1-4), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor feltene B1-3 kan det oppføres frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse med carport/garasje og tilhørende anlegg. Det tillates sekundærleilighet på inntil 50 m² i tilknytning til eneboliger. All bebyggelse for

hvert av delfeltene B1-3 skal inngå i en samlet utomhusplan. B4 omfatter en del av en eksisterende boligtomt.

- b) Maksimal utnyttelsesgrad for frittliggende småhusbebyggelse er 30% BYA. Ved fradeling til frittliggende småhusbebyggelse skal ikke tomtene overstige 1,5 daa.
- c) Maksimal utnyttelsesgrad for konsentrert småhusbebyggelse er 45% BYA.
- d) For boligbebyggelse med saltak er maksimal mønehøyde 9 m og gesimshøyde 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For boligbebyggelse med pulttak er maksimal gesimshøyde 9 m for den høyeste gesimsen og 6,5 m for den laveste gesimsen, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- e) Carport/garasje skal tilpasses boligen(e)s utforming. Maksimal byggehøyde er 5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimal størrelse er 50 m² BYA pr. boenhet.

5.7 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – 35), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor feltene BF 1-35 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med carport/garasje og tilhørende anlegg.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad er 30% BYA.
- c) For tomtene 1-12 og 31-33 tillates det én frittliggende enebolig per tomt. For bolig med saltak er maksimal mønehøyde 7 m og gesimshøyde 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For bolig med pulttak er maksimal gesimshøyde 7 m for den høyeste gesimsen og 6 m for den laveste gesimsen, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- d) For tomtene 13-30 og 34 - 35 tillates det én frittliggende enebolig eller én tomannsbolig pr. tomt. For bolig med saltak er maksimal mønehøyde 9 m og gesimshøyde 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For bolig med pulttak er maksimal gesimshøyde 9 m for den høyeste gesimsen og 8 m for den laveste gesimsen, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- e) Det tillates etablert carporter/garasje innenfor formålet. Maksimal byggehøyde er 5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimal størrelse er på frittliggende eller integrert garasje er 50 m² BYA pr. boenhet.
- f) Det tillates sekundærleilighet på inntil 50 m² i tilknytning til eneboliger.

5.8 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – 2), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor feltene BK 1-2 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus og to-, til firemannsboliger med carport/garasje og tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er 35% BYA. Maksimal høyde på møne/høyeste gesims er 9 m, og høyde på laveste gesims på maksimalt 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- b) Maksimal byggehøyde for carport/garasje er 5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimal størrelse er 50 m² BYA pr boenhet.
- c) Innenfor BK2 tillates leilighetsbygg som trappes i terrenget.

5.9 Energianlegg (EA) pbl § 12-7. nr. 1

Område EA er avsatt til energianlegg og skal være tilgjengelige fra offentlig kjøreveg.

5.10 Lekeplass (LEK1-3) pbl § 12-7. nr. 4 og 14

- a) Lekeplassene LEK1-3 skal møbleres med f.eks. sandkasse, huskestativ og minimum ett lekeapparat. Det skal legges til rette med sittebenker. Ballbinge tillates ikke, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Lekeplassene LEK1-3 er felles for beboere innenfor planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) Det tillates opparbeidet grillplass i tilknytning til lekeplassene.
- d) Det skal opparbeides sikring i form av gjerde mellom lekeplass og veiformål.
- e) På lekeplass LEK2 skal oppholdsarealer for de minste barna lokaliseres i trygg avstand fra vannet.

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

6.1 Veg (V1-14)

- a) Kjøreveiene V1-4 og V14 er offentlige. Veiene V5-13 er felles for tilknyttede boenheter, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Det skal opparbeides en amfibietunell i det laveste punktet under veien mellom GN1 og GN2. jf. § 10.3., bokstav d).

6.2 Fortau (FO1-4)

Fortauene FO1-4 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.3 Gang- og sykkelvei (GS1-2)

Gang- og sykkelvei GS1-2 er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.4 Annen veigrunn - grøntareal (AVG1-20)

Sidearealene AVG1-20 skal benyttes til snøopplag og nødvendige veianlegg som belysning og annen infrastruktur. Ved behov kan skjæringer og fyllinger videreføres inn i byggeområdene. Området bør tilsåes med gress der dette er naturlig. Arealene AVG1-20 skal være offentlige, med unntak av AVG3-4 som er felles for BK1, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

7. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

7.1 Naturområde (GN1-2) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

- a) Områdene GN1-2 skal opprettholdes som naturområder. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Skjøtsel i tråd med formålet tillates, jf. pbl § 12-7. nr. 9.
- b) Det tillates ikke lagring av f.eks. masser, materialer o.l. innenfor GN1-2. I anleggsperioden skal området avmerkes med merkebånd el.l.
- c) GN1-2 skal være åpen for allmennheten. GN1 er felles for tomt 1-11, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

7.2 Turvei (TV1-3)

Turveiene TV1-3 skal tilrettelegges med f.eks. trapper eller grus over duk, der dette er nødvendig. Se også rekkefølgekrav, § 3.3, bokstav c). TV1- 3 er felles for beboere innen planområdet, men skal være åpen for allmennheten, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

8. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

8.1 Landbruksformål (L1-3)

Innen felt L1-3 gjelder jordloven.

9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

9.1 Friluftsområde i vann (FV)

FV skal være tilgjengelig for allmennheten. Se ellers § 10.3.

10. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

10.1 Frisiktsone (H140_1-22)

- a) Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiens planum mellom frisiktslinje og veiformål. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4.
- b) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av frisiktsoner. Jf. § 3.3, bokstav a).

10.2 Flomfare (H320_1-17)

Hensynssone H320_1-17 viser områder der det er kartlagt flomfare i forbindelse med ekstrem nedbør. Tiltak innenfor flomsone skal gis en flomsikker utførelse.

10.3 Faresone, høyspenningsanlegg, (H370_1-2)

- a) Det må ikke gjøres tiltak som medfører oppfylling av terrenget og redusert høyde opp til eksisterende luftledningsanlegg så lenge anlegget er i drift. Eventuelle tiltak i hensynssone H370_1-2 skal godkjennes av netteier, jf. pbl § 12-7. nr. 12.
- b) Høyspenningsanlegg innenfor H370_1 skal legges som jordkabel eller fjernes før utbygging tillates innenfor felt B1. Det tillates byggetiltak over jordkabel i hensynssone H370_2, men det må ikke utføres sprengningsarbeider over kabelen, jf. pbl § 12-7. nr. 2.

10.4 Bevaring av naturmiljø (H-560)

- a) Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, H-560, skal arealene FV og GN1- 2 opprettholdes som naturområde. Det tillates at det føres opp gjerde mot dammen (FV) for å hindre drukningsulykker, der dette er nødvendig.
- b) Før det gjøres terrenginngrep innenfor arealformålene som grenser mot naturområde GN1, skal vannstanden i dammen (FV) registreres.
- c) Dersom vannstanden i dammen synker vesentlig i forbindelse med terrenginngrep, skal det gjøres avbøtende tiltak.
- d) Områdene GN1-2 skal forbindes med en amfibietunnel under veien V4.

11. BESTEMMELSEOMRÅDE (PBL § 12-7)

11.1 Bestemmelseområde – jordflytting

- a) Innenfor bestemmelseområde #1-2, skal vekstjordlaget fjernes og tas vare på ved utbygging. Landbruksmyndighetene skal kontaktes før tiltak iverksettes for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte før tiltak igangsettes.
- b) Det tillates mellomagring av løsmasser/sprengsten innenfor #1 i anleggsperioden.

Utarbeidet av: Stenseth Grimsrud arkitekter AS