
Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Asakveien 27 og 29

detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 04.12.2023

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 14.11.2024

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med planen er å legge til rette for å benytte eiendom 68/9 og 68/15 til dagligvareforretning med tilhørende utomhusanlegg. Eksisterende bussholdeplass ut mot Asakveien endres fra busslomme til kantsteinstopp og integreres med regulert bestemmelsesområde for gatetun. Eksisterende innkjøringer og fotgjengerovergang flyttes for å forbedre den trafikale løsningen tilknyttet eiendommen.

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:

- Forretning (FOR)
- Bebyggelse og anlegg (BA)

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

- Parkering (P)
- Veg (V)
- Fortau (FO1-3)
- Annen veggrunn teknisk anlegg (AVT)

- Annen veggrunn grøntareal (AVG)

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

- Vegetasjonsskjerm (VS)

Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:

- Frisiktsone mot veg (H140)

3. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet 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, § 8.

3.2 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

3.3 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 4)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.
- b) Overvann og vann fra tak og tette flater forutsettes ivaretatt på egen eiendom. Bebyggelsen skal ikke endre den eksisterende vannbalansen i området. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelser eller andre ulemper, både ved normale og ekstreme nedbørsmengder. Overvann håndteres ved bruk av permeabel belegningsstein på parkeringsplasser og totalt 85 kvm regnbed fordelt på flere områder iht *Fagnotat overvann* datert 18.04.2023 utarbeidet av WSP.

3.4 Grunnforurensning

(jf. pbl. §12-7, ledd nr 10 og 12)

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

3.5 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 3)

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. I forkant av tilkjøring skal masser som tiltransporteres kvalitetsikres. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3.6 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 12)

Løsninger for graving og fundamentering i området skal detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse.

3.7 Støttemur

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 4)

I forbindelse med regulert støttemur tillates det etablert støttemur i terreng i eiendomsgrense. Ved høydeforskjeller over 0,5 meter skal det etableres fallsikring. Det tillates også i forbindelse med regulert støttemur å etablere nødvendig støyskjerming i form av tett gjerde med høyde over 1,5 meter.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Utomhusplan

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 2)

Situasjonsplan skal utarbeides og legges ved byggesøknaden for godkjenning.. Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne skal blant annet vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- Trafikkforhold med adkomst for gående og kjørende, vegbredder, manøvreringsareal for varelevering, fremkommelighet for utrykningskjøretøy samt parkering for bil og sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering og markering av brannkummer.
- Plassering av støttemur og gjerder.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften samt manøvrering ved henting.

- Vegetasjon og grøntanlegg
- Arealer for overvannshåndtering og snøopplag
- Plassering av belysning
- Plassering av skilt og reklame
- Soldiagram som viser tiltakets konsekvenser for omkringliggende bebyggelse

4.2 Forretning (felt FOR)

4.2.1 Utnyttelse (§12-7 ledd nr 1 og 4)

- Innenfor feltet tillates det oppført dagligvareforretning med tilhørende anlegg i én etasje
- Det tillates inntil 85% BYA
- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser avsatt i plankart. Støttemurer, gjerder ol. tillates oppført utenfor byggegrense såfremt det ikke hindrer fri sikt.
- Bebyggelsen tillates med maks byggehøyde gesims kote 112,5 og møne kote 116,5 meter. Inntil 50% av bebyggelse tillates med maks byggehøyde gesims kote 115 meter og maks mønehøyde kote 118 meter

4.2.2 Estetikk (§12-7 ledd nr 1)

Bebyggelsen skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Bebyggelsen skal tilpasses til omgivelsene i material- og fargevalg med dempet fargebruk. Innslag av kontrastfarger tillates. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Det tillates etablert solcellepaneler på tak og/eller vegg.

4.2.3 Parkering (§12-7 ledd nr 7)

- Det skal etableres minimum 1 og maksimum 3 parkeringsplasser for bil pr 100 m² BRA innenfor formål P
- Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Disse skal plasseres med lett tilgjengelighet til inngang.
- Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr 100 m² BRA. Sykkelparkeringsplassene skal ligge tett på inngangsparti og ha mulighet for å låse fast sykkel i ramma. Sykkelparkering kan etableres innenfor formål FOR og P.

4.2.4 Renovasjon (§12-7 ledd nr 1)

Renovasjonsløsning skal være integrert i bebyggelsen eller på annen måte innebygget og skjermet.

4.2.5 Universell utforming (§12-7 ledd nr 4)

Areal ved forretnings- og publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for alle grupper fotgjengere inklusive orienterings- og bevegelseshemmede.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_V, o_FO1-2, o_AVT, AVG og P)

5.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

Samferdselsanlegg skal opparbeides i henhold til plankart. Vegplan utarbeidet av Norconsult ligger til grunn.

5.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr 4)

Innenfor frisisiklinjer skal det ikke oppføres beplantning, støttemur, gjerde e.l. med over 0,5 meter høyde som hindrer frisiko. Lyktestolper, oppstammede trær m.v med diameter maks 15 cm kan tillates.

5.2 Veg, (o_V) (§12-7 ledd nr 1)

Arealet skal nyttes som kjøreareal for Asakveien og Fjellknattveien. Avkjørsel fra Asakveien og avkjørsel fra Fjellknattveien skal opparbeides i tråd med vegtegnninger utarbeidet av Norconsult og geometriske krav i Håndbok N100, Veg- og gateutforming (Statens vegvesen). Eksisterende vei innenfor formålsområdet kan opprettholdes.

5.3 Fortau, (o_FO1-3) (§12-7 ledd nr 1)

Området skal benyttes til fortau med bredde 2,6 m. Fortauet skal ha fast dekke.

5.4 Annen veggrunn teknisk anlegg (o_AVT) (§12-7 ledd nr 1)

Areal innenfor formålet tillates til fremføring av teknisk infrastruktur og etablering av gatelykter, flaggstenger m.v.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm (§ 12-5 nr. 3)

a) Området skal opparbeides slik at det infiltrerer, fordrøyer og leder bort overvann i tråd med fagnotat overvann datert 18.04.2023, utarbeidet av WSP. Arealene skal tilsås og beplantes. Arealene skal ha gode estetiske kvaliteter.

7. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Frisiktsone

Frisiktsone er en del av veiens sideterreng og sikkerhetssone. Vegetasjon i frisiktsonen skal ikke være høyere enn 0,5m over veinivå.

8 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDE

8.1 Bestemmelsesområde #1 (§ 12-5 nr. 1 og 4)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres et gatetun med bredde minimum 10 meter.
- b) Gatetunet skal opparbeides med et materiale som skiller seg fra parkeringsplassen, formål P. Underlaget skal være plant nok for at alle skal kunne ferdes i dette området, inkludert rullestoler, rullatorer mv.
- c) Innenfor bestemmelsesområdet #1 tillates det etablert bussholdeplass i forbindelse med kantsteinstopp.

8.2 Bestemmelsesområde #2 (§ 12-5 nr. 1 og 4)

Bestemmelsesområde #2 markerer plassering av oppstillingsplass for buss i forbindelse med kantsteinstopp. Bestemmelsesområdet tillates sideforskjøvet for å tilpasses endelig plassering av gatetun med ventesone for buss.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§§ 12-7 nr 10)

9.1 Før igangsettingstillatelse

9.1.1 Situasjonsplan

Før byggearbeider kan påbegynnes innenfor formålsfelt forretning skal det foreligge godkjent situasjonsplan.

9.1.2 Fylkesveg

Alle tiltak som berører Fylkesveg, skal avklares med Viken fylkeskommune og Statens vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis.

9.2 Før bebyggelse tas i bruk

9.2.1 Overvann

Nødvendig sikring mot oversvømmelse fra avrenning av overvann skal være etablert før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet.

Anlegg og tiltak for avrenning og overvannshåndtering skal opparbeides med utgangspunkt i overvannsnotat¹ som følger planforslaget. Notatet tar for seg nødvendige tiltak for håndtering av overvann fra planområdet.

9.2.2 Avkjørsel til planområdet

Avkjørsel til planområdet skal opparbeides i tråd med plankart og veitegning C102 utarbeidet av Norconsult (24.10.2023) før brukstillatelse kan gis.

9.2.3 Utomhus

Utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før ferdigattest kan gis.

9.2.4 Gjerde

Mot barnehagen på eiendom 68/7 skal det være satt opp tett gjerde for sikring og støyskjerming før ferdigattest kan gis.

9.2.5 Gangsti

Før bebyggelse kan tas i bruk skal gangsti på sydsiden av Asakveien være flyttet fram til ny fotgjengerovergang iht veitegning C102 utarbeidet av Norconsult (24.10.2023).

¹ Fagnotat overvann, WSP, 18.04.2023