
Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Konglelund

detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 06.09.2019, revidert 04.04.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. FORMÅLSPARAGRAF

Hovedformålet med planen er å legge til rette for oppføring av to boligblokker på eiendommene gnr./bnr. 63/46 og 63/65. Samtidig sikres eksisterende enebolig på tomtene gnr./bnr. 63/219 og 63/254 reguleringsmessig.

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:

- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-6)
- Blokkbebyggelse (BBB)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (BKL1-2)

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

- Veg (SV1-5)
- Fortau (SF1-4)

- Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-9)
- Parkering (SPA1-2)

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

- Naturområde (GN 1-2)

Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:

- Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø (steingjerde)
- Hensynssone H730 – båndlegging etter kulturminneloven
- Hensynssone H140 – frisikt

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs.

3.2 Verneverdier

Dersom det under anleggsarbeider 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 Viken fylkeskommune varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

3.3 Universell utforming (§ 12 – 7 nr. 4)

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming i henhold til gjeldende lovverk.

3.4 Krav til gangforbindelse

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom planområdet fra Konglelundveien til Holteskogen. Gangforbindelsen skal starte fra/via SV1 og Konglelundveien vest for denne skal ikke inngå i traséen.

3.5 Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

For å hindre spredning av svartlistede arter skal løsmasser og jord som potensielt kan inneholde frø- og rotrester behandles med følgende alternativer:

- Leveres til destruksjon ved et godkjent mottak.
- Brukes som topplag innenfor planområdet i områder som skal slås hyppig. Utstyr og maskiner som har kommet i kontakt med jord fra aktuelle områder skal spyles før de føres ut av anleggsområdet.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Før rammetillatelse (BBB)

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet, som viser opparbeidelse av uteoppholdsarealene både på terreng og over underjordisk parkeringskjeller, lekearealer, atkomst fra boligene til de ulike uteoppholdsarealene, sykkelparkering, renovasjonsløsning, støttemurer, interne gangveier, turstier, gangatkomst fra nordenden av SV1 og inn til Holteskogen, allment tilgjengelig sti/ gangforbindelse gjennom planområdet, faste utemøbler, belysning, beplantning, pergola, gjerder, steingjerdet, le-vegger og håndløper langs atkomstveien, samt eventuelt trafo.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng ved bebyggelsen, terreng og trær som skal bevares, terrengtilpasning og støttemurer mot naboeiendommene, vise nødvendig manøvreringsareal og oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy og tilgjengelighet, samt håndtering av overvann på egen grunn. Med utomhusplanen skal det følge en beskrivelse av hvordan universell utforming er ivaretatt.

Utomhusplanen skal legge opp til møteplasser og sosiale soner som gir gode muligheter og rammer for både planlagte og tilfeldige treff for beboere og deres gjester. Vegetasjon skal brukes bevisst for å skape rom og attraktivitet.

Gangforbindelse

Endelig trasé for allment tilgjengelig sti/gangforbindelse gjennom planområdet fra Konglelundveien til Holteskogen bestemmes i utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

Overvannsplan

Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann i egen overvannsplan ved søknad om byggetillatelse.

Nettstasjon - trafo

Behov for etablering av ny nettstasjon innenfor planområdet, endelig effektbehov og plassering av eventuell ny nettstasjon skal være avklart med netteier ved byggesøknad.

Renovasjon

Renovasjonsløsning skal avklares ved rammesøknad.

Renovasjonsbeholdere skal ikke plasseres i områder inn mot nabobebyggelse.

4.2 Før igangsettingstillatelse (BBB)

Byggeplan

Byggeplan for kryssene Konglelundveien x Frøyas vei, Jotunveien x Frøyas vei, og fortau skal sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse. Byggeplaner må ivareta sporingskurvene og være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

4.3 Under byggeprosessen (BBB)

Sikring av hule eiker

Eksisterende eiketrær, som skal bevares - jf. punkt 5.3, med rotsone skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås. Det tillates ingen tiltak eller lagring innenfor denne sonen.

Eiketrærnes rotsone skal sikres i anleggsfasen med et gjerde i en radius på min. 5 meter fra stammen.

4.4 Under byggeprosessen (BBB/GN1)

Sikring av gravfelt

Området med avsatt hensynssone/båndleggingssone H730 - jf. punkt 8.4, skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås. Det tillates ingen tiltak, lagring eller kjøring med tunge maskiner innenfor denne sonen.

4.5 Før bebyggelse tas i bruk (BBB)

Uteoppholdsareal og lekeareal

Uteareal, lekeplasser og grøntstruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse. Årstidavhengige arbeider som planting og tilsåing kan avventes, men skal gjennomføres så snart værforholdene ligger til rette for gjennomføring.

Avsatt areal til ballslette nord i Holteskogen rustes opp i samråd med Halden kommune før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse.

Veianlegg

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse:

- Krysset Konglelundveien x Frøyas vei skal være ferdig opparbeidet som et T-kryss i henhold til godkjent byggeplan.
- Krysset Jotunveien x Frøyas vei skal være ferdig opparbeidet med fortau og justert gangfelt i henhold til godkjent byggeplan. Gangfelt i Jotunveien skal være ferdig utbedret med ny skilting og oppmerking, samt forsterket belysning.

Gangforbindelse

Allment tilgjengelig sti/gangforbindelse gjennom planområdet fra Konglelundveien til Holteskogen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse.

Støyforhold

Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse.

4.6 Før igangsettingstillatelse (Krysset SV4/SV5)

Arbeid som berører fylkesveien kan ikke starte før Viken fylkeskommune har godkjent byggeplan for arbeidet. Rekkefølgekravet er ikke knyttet til utbyggingen av Konglelundveien 7 m.fl.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende enebolig eller enebolig med utleiedel på inntil 60 m² bruksareal (BRA), samt tomannsbolig.
 - Tillatt maksimalt bebyggd areal er %-BYA = 35 %.
 - Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
 - Innenfor området kan det oppføres bolighus med maksimal gesimshøyde på 8,0 meter og ved saltak maksimal mønehøyde 9,0 meter, beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.
 - Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m² og med en maksimal mønehøyde på 5 meter. Garasje/carport/uthus skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.
 - Plassering av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan vedlagt byggesøknad for bolig, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset.

- Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)
 - Parkeringsplass skal etableres på egen tomt med 2 parkeringsplass pr. boenhet.

5.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS2)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Innenfor bestemmelsesområdet #2 tillates støttemur og skjæringer som er nødvendig for utvidelse av Frøyas vei.

5.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Bebyggelsen skal oppføres som blokkbebyggelse.
 - Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser for underjordisk parkeringsetasje som vist på plankartet.
 - Trapper, ramper og terrengforstøtninger/murer kan oppføres utenfor byggegrenser innenfor arealformålet.
 - Antall leiligheter skal totalt ikke overstige 70 stk.
 - Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet. Dette utgjør K +92,0, K +95,5 og K +99,0 for vestre blokk og K +90,5, K +94,0 og K +97,5 for østre blokk. Over laveste terrengnivå på fasade utgjør dette en tillatt byggehøyde

på henholdsvis maksimum 14,5 meter, 17,8 meter og 18,2 meter for vestre blokk. Tilsvarende 18,0 m, 21,0 m og 20,9 m for østre blokk.

- På øverste nivå i hver blokk tillates oppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg oppført med inntil 1,3 meters høyde over ferdig tak og med en utstrekning på inntil 15 % av takflaten.
 - Bortsett fra øverste takflate tillates det etablert takterrasse, pergola og levegger. Levegg kan oppføres i inntil 2 meters høyde kun mellom takterrasse for ulike boenheter. Pergola kan etableres med en utstrekning på inntil 15 % av berørt takflate/avsats.
 - Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak.
 - Bebyggelse og anlegg skal ha en utforming med god arkitektonisk kvalitet, og sikres variasjon i fasademateriale og fargenyanser. Bebyggelsen skal ha sprang i fasader og gesims i tråd med plankartets byggegrenser og tillatte byggehøyder. Ny bebyggelse skal ved hjelp av utforming, farger og materialbruk gis et helhetlig uttrykk.
Takene skal være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk.
Takoppbygg skal integreres i den arkitektoniske utformingen og ha en ryddig utforming og materialbruk som harmonerer med hovedmaterialet i bygningens fasader.
Fasadene skal i hovedsak utføres i plater med puss/plater og kontrasterende detaljer.
Rekkverk på tak skal være transparent eller ha en åpen struktur/utførelse, og trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv.
 - Fasadefarger skal være i en dempet fargeskala, og skal brukes bevisst for å tone ned bebyggelsens synlighet i landskapet.
 - Fra hver av blokkene skal det etableres utgang fra innvendig heis- og trappeforbindelse til felles uteoppholdsareal mellom bebyggelsen.
- Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette byggeområdet) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - Uteareal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangareal opparbeides parkmessig der bevaring av stedlig vegetasjon ikke er mulig. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
Det skal etableres minimum 50 m² til uteopphold og lekearealer pr. boenhet. Privat balkong eller takterrasse kan inngå i arealet. Regulerte lekeplasser inngår ikke i arealberegningen, heller ikke areal brattere enn 1:3.
Mellom blokkbebyggelsen skal det etableres lekeplass på minimum 110 m². Lekeplassen skal inneholde sandlek. Minimum én av innretningene på lekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Alle innretninger skal som grunnregel være mulig å komme inntil for alle. Lekeplassen skal opparbeides med materialer av god kvalitet.
Nye lekeplasser innenfor planområdet skal være tilpasset alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone med sittemuligheter.
Utearealene skal utformes slik at de inviterer til økt fysisk aktivitet for alle aldersgrupper.

- Parkeringsplasser på terreng skal skjermes med vegetasjon mot naboeiendom.
- Det skal bevares tre eksisterende eiketrær på eiendommen som også skal sikres under anleggsperioden, jf. punkt 4.3. Aktuelle trær er avmerket på plankartet.
 - Det skal etableres en gangatkomst fra nordenden av SV1 inn til Holteskogen.
- Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - Leiligheter mindre enn 35 m² BRA tillates ikke. Det tillates ikke oppført ensidig orienterte boliger mot nord.
 - Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette byggeområdet spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)
 - Støynivå på felles uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne.
 - Tiltakene skal på søknadstidspunktet følge anbefalte grenser for luftkvalitet i retningslinje T-1520.
 - Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)
 - Bilparkering skal anordnes i parkeringsanlegg helt eller delvis under terreng med en parkeringsnorm på minimum 0,9 og maksimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.
 - Gjesteparkering skal avsettes med 0,2 parkeringsplass pr. boenhet. Gjesteparkeringen kan avsettes på terreng langs atkomstvei eller i parkeringsanlegg helt eller delvis under terreng.
 - Det skal avsettes minimum 25 m² pr. biloppstillingsplass i parkeringshus. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, i hovedsak plassert nær målpunkt/hovedinngang og med tilstrekkelig manøvreringsplass for rullestol. Disse plassene skal være minimum 4,5, x 6 m, ha fast dekke, samt være oppmerket og skiltet.
 - Parkeringsanlegget skal ha innkjøring med lysåpningshøyde på minimum 2,5 meter og tilsvarende høyde under tak hvor HC-plasser og deres manøvreringsareal er plassert. Ved eventuelle overgangskurver skal høyden økes og tilpasses stigningsforholdene.
 - Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkeringen skal primært anordnes innendørs med gode låsemuligheter. Det skal i tillegg etableres noen sykkelparkeringsplasser ved inngangsdørene, med mulighet for fastlåsing av sykler.
 - Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha lader montert for el-bil, og tilsvarende 10 % for sykkelplassene.

Det skal tilrettelegges for ladepunkt for alle bilplassene innendørs.

I tillegg skal det avsettes areal for lading av elektriske rullestoler.

- Renovasjon (§12-7 nr. 10):
 - Innenfor areal avsatt til boligformål tillates benyttet nødvendig areal til felles, nedgravd avfallsløsning. Renovasjonsbeholdere skal ikke plasseres i områder inn mot nabobebyggelse. Atkomst og snuplass/vendehammer skal være utformet slik at renovasjonsbil kan manøvrere og ha tilgang til hentested/ renovasjonsanlegg.

5.4 Energianlegg – trafo (BE)

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 2, 4)
 - Ny nettstasjon/trafo kan oppføres innenfor areal avsatt til energianlegg. Nettstasjoner skal ha en avstand på minimum 5 meter fra bygning og minimum 1 meter fra eiendomsgrense. Nettstasjonen kan alternativt integreres i ny bebyggelse.
 - Endelig effektbehov og plassering av nettstasjon avklares med netteier ved rammesøknad.

5.5 Lekeplass - kvartalslekeplass (BLK 1)

- Utforming (§12-7 nr. 4):
 - Kvartalslekeplass skal opparbeides med minimum 500 m².
 - Kvartalslekeplassen kan tilpasses og utformes slik at den oppfattes som en integrert del av hageanlegget. Den skal opparbeides med materialer av god kvalitet og være tilpasset alle aldersgrupper og også inneholde oppholdssone med sittemulighet. Minimum én av innretningene på kvartalslekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Alle innretningene skal som grunnregel være mulig å komme inntil for alle.

5.6 Lekeplass (BLK 2)

- Utforming (§12-7 nr. 4):
 - Lekeplass skal opparbeides med minimum 150 m². Lekeplassen skal opparbeides med materialer av god kvalitet og inneholde sandlek og oppholdssone med sittemulighet. Minimum én av innretningene på lekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Alle innretningene skal som grunnregel være mulig å komme inntil for alle.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg (SV3, SV4, SV5)

- Utforming (§12-7 nr. 10)
 - Krysset Konglelundveien x Frøyas vei skal opparbeides som et T-kryss.

- Arealformålet veg skal være offentlig formål. (§ 12-7 nr. 14).

6.2 Veg (SV1, SV2)

- Utforming (§12-7 nr. 10)
 - Atkomstvei til ny boligbebyggelse på gnr./bnr 63/46 og 63/65 skal opparbeides med bredder som angitt på plankartet.
 - Ved veiskjæring skal murer og støttemurer tilpasses terrenget og utføres i naturstein.
 - Veiskjæring med eksponert fjell kan sømbores og/eller kles med støttemur.
 - Klatreplanter og/eller annen vegetasjon skal benyttes til å dempe virkningen av høye murer/skjæringer.
 - Håndløper skal etableres langs intern atkomstvei i de bratte stigningene.
- SV1 skal være fellesareal for beboere i felt BBB.
SV2 skal være felles vei for eiendommene med gnr./bnr. 63/219, -226, -237, -244 og 254.

6.3 Fortau (SF1, SF2, SF3, SF4)

- Utforming (§12-7 nr. 10)
 - Fortau skal opparbeides med bredder angitt på plankartet.
- Arealformålet fortau skal være offentlig formål. (§ 12-7 nr. 14).

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Naturområde (GN)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Innenfor arealformålet grønnstruktur – naturområde tillates fjerning av kratt og småtrær. Store trær skal i utgangspunktet bevares for å dempe fjernvirkning og skjerme mot nabobebyggelse, men noe tynning kan tillates. Eventuell fjerning av vegetasjon skal avklares med Viken fylkeskommune og kommunens miljøforvaltning.

8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

8.1 Hensynssoner i reguleringsplan – frisiktsone H140

Frisiktsone er markert på plankartet. Frisiktsoner skal være fri for sikthindre høyere enn 0,5 meter.

8.2 Hensynssoner i reguleringsplan – bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende steingjerde tillates ikke flyttet, endret i utforming eller omfang og større trær langs gjerdet skal ikke hogges.

8.3 Hensynssoner i reguleringsplan – båndlegging etter kulturminneloven H730

Innenfor hensynssone – båndlegging etter kulturminneloven, kan det ikke gjennomføres inngrep i bakken eller andre tiltak som kan skade eller forringe det automatisk fredete gravfeltet (id 49922).

Eventuelle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med Avdeling for Kulturarv i Viken fylkeskommune. Eventuell fjerning av vegetasjon skal også avklares med kommunens miljøforvaltning, jf. punkt 7.

9. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 Parkering)

Parkeringsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.

9.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2 Midlertidig bygge- og anleggsområde)

Areal avmerket som midlertidig bygge- og anleggsområde skal være tilgjengelig for anleggsvirksomhet i byggeperioden. Arealet skal være ferdig istandsatt senest førstkommande vekstsesong etter at veien er tatt i bruk, og midlertidig regulering oppheves.