

## Halden kommune

### REGULERINGSBESTEMMELSER

for

### "BRANNSTASJON PÅ REMMEN"

#### detaljregulering

---

Bestemmelsene er datert:	06.08.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	V7: 01.06.2021
Dato for kommunestyrets vedtak:	

---

#### §1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

#### §2 Reguleringsformål, jfr. plan og bygningsloven § 12-5

**1. Bebyggelse og anlegg**

- *Brannstasjon Rp1160 (B)*
- *Energianlegg: Transformatorstasjon Rp1510 (E)*

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- *Kjøreveg: Adkomstveg Rp 2011 (BV)*
- *Gang- og sykkelveg Rp2015 (GS)*
- *Gangveg Rp2016 (GV)*
- *Annen veggrunn: Avskjermende forstøtningsmur Rp2018 (AF)*
- *Annen veggrunn – grøntareal Rp2019 (AV)*
- *Parkering Rp2080 (P)*

**3. Grønnstruktur**

- *Naturområde Rp3020 (N)*
- *Turveg Rp3031 (T)*
- *Vegetasjonsskjerm Rp3060 (VS)*
- *Vannspeil Rp3061 (NV)*

#### §3 Hensynssoner, jfr. plan og bygningsloven § 12-6

- **Frisiktsoner H140**
- **Båndlegging etter lov om kulturminner H730**

## §4 Fellesbestemmelser

- 4.1 **UNIVERSELL UTFORMING:** Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. (Jf Byggeteknisk forskrift §12-7 samt kapittel 8. – TEK17). Også uteoppholdsarealer, adkomst og bussholdeplasser skal planlegges etter prinsippene om universell utforming.
- 4.2 **ESTETIKK:** Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser o.l skal det legges vekt på god og tidstypisk 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.  
Det skal tas hensyn til markante landskapselement og terrengformasjoner, spesielt fjellvegg nordvest for brannstasjonen (B) og øvre parkering (P2), slik at disse ikke forringes eller berøres på en uheldig måte. Forstøtningsmurer (AF) skal holdes lavest mulig og tilpasses terrenget, med materialbruk tilpasset bygning og tilgrensende naturområde. Forstøtningsmur langs intern-veg på nordøst-siden av brannstasjonen skal ikke overstige 1,8 m over planert terreng/ tilliggende gang- og sykkelveg.  
Det skal redegjøres for disse vurderinger og forhold i forbindelse med byggesøknad.
- 4.3 **STØY OG FORURENSNING:** De til enhver tid gjeldende forskrifter eller retningslinjer vedrørende støy og forurensning skal følges, jf Miljødirektoratets veileder T-1442/2016. Det skal oppføres avskjermende mur mot riksveien som avsatt på plankartet.
- 4.4 Støybelastning i gjennomføringsfasen (bygge- og anleggsperioden) skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 4 i T-1442/2016.
- 4.5 **OVERVANN:** 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 drensvann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper. Grunnlag for dimensjonering er:
- Klimafaktor 1,4
  - Takvann og overflatevann skal fordrøyes og infiltreres/tas opp i beplantning på egen tomt/eiendom i henhold til tretrinnsstrategien;  
Trinn 1: Infiltrere mindre regn i grønnstrukturen på tomta for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse i området. Dimensjonering: 2- årsregn.  
Trinn 2: fordrøye og forsinke stormregn lokalt. Maksimalt 15 l/s per ha tomteareal (eiendom) påslipp til offentlig nett. Dimensjonering: 25-årsregn.  
Trinn 3: Ekstreme regn ledes trygt i åpne flomveier. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomta. Dimensjonering: 200-årsregn.
  - For dimensjonering og utførelse av overvannsanlegg gjelder relevante VA/Miljøblad.

- 4.6 SIKTKRAV I AVKJØRSLER: Avkjørsel mot riksvei skal ha frisikt 10m x 78m. Avkjørsel mot BRA-veien skal ha siktkrav 6x70m, og 3x40m i forhold til gang- og sykkelveien. Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthinder høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers plan.
- 4.7 BESTEMMELSESOMRÅDER: Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 befinner det seg to automatisk fredete kulturminner, steinalderboplasser med id 269719 og 269720. Disse skal graves ut arkeologisk før tiltak gjennomføres. Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske undersøkelsene kan fastsettes. Inntil de to lokalitetene er undersøkt er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmet kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3.
- 4.8 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.

#### **§5 Bebyggelse og anlegg – Brannstasjon (B)**

Område B er avsatt til oppføring av ny brannstasjon med tilhørende fasiliteter og funksjoner. I området kan også oppføres beredskapslager for sivilforsvaret. Grad av utnytting er BYA=100%. Maksimal byggehøyde er 65 moh. Byggegrense mot riksvei er 20m målt fra senter veg (vist på plankartet). Deler av område B er avsatt med bestemmelsesområde #1 og skal behandles i henhold til §4.7 før gjennomføring av tiltak..

#### **§6 Bebyggelse og anlegg – Energianlegg (E)**

Areal skal benyttes til transformatorstasjon, og skal være tilrettelagt og sikret for tilkomst med lastebil med kran via område P3 gang- og sykkelveg. Forøvrig kan områdes også beplantes med skjermende vegetasjon, så lenge dette ikke går ut over tilkomst og vedlikehold. Ny frittliggende trafo må plasseres i minst 5m avstand fra øvrig bebyggelse for varig opphold samt bygninger, terrasser eller andre installasjoner med brennbare overflater.

#### **§7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg, adkomstveg (o\_BV1-2)**

Avkjørsel til riksveien fra o\_BV2 skal tilrettelegges for utrykningskjøretøy. Denne skal være stengt med bom.

#### **§8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering (P)**

- 8.1 Alle tiltak som berører riksvei 204 skal godkjennes av Statens vegvesen. Alle tiltak som berører fylkesveien (BRA-veien) skal og godkjennes av Viken fylkeskommune.

- 8.2 Område P1 er brannstasjonens for-plass og manøvreringsområde for utrykningskjøretøy. Plassen skal være avgrenset mot riksveien med skjermende forstøtningsmur som vist på plankartet innenfor område AF.
- 8.3 Område P2 er parkering for ansatte og besøkende. Minimum 2 plasser for personer med funksjonsnedsettelse skal prioriteres nærmest hovedinngang. Minimum 10% av plassene skal være tilrettelagt for lading av el-biler.
- 8.4 Områdene P3 og P4 er avsatt til sykkelparkering. Sykkelparkering tillates utført med overdekkende tak, og skal være utstyrt med låse-muligheter, samt lade-mulighet for el-sykler. På P4 kan det også parkeres moped/ scooter/ motorsykkel.
- 8.5 Etter behov kan det etableres fordryningsbasseng for overvannshåndtering under parkeringsarealene P1-4.

### **§9 Grønnstruktur – Naturområder (N1-5)**

Naturområdene skal så langt det er mulig ligge urørt. All hogst – med unntak av eventuell nødvendig tynning - er forbudt. Deler av områdene N1-4 er avsatt med bestemmelsesområde #2 og skal behandles i henhold til § 4.7. I område N2 ligger også 3 hule eiketrær, avsatt på plankartet. Disse skal bevares etter naturmangfoldlovens forskrift om utvalgte naturtyper. Disse kan ikke felles, og kun eventuelle nødvendige skjøtselstiltak er tillatt. Det skal heller ikke i nærheten et foretas inngrep som kan skade rotsystem, stamme eller krone. I område N5 er det et fornminne som skal bevares (H730 inklusive sikringszone rundt fornminnet). Ethvert inngrep i grunnen, lagring eller plassering av avfall er forbudt i dette området.

### **§10 Grønnstruktur – Vegetasjonsskjermer (VS1-5)**

Områdene skal benyttes som grønn avskjerming mellom brannstasjonen og riksveien/ riksveikrysset. Vegetasjonsskjermene kan suppleres med stedegen vegetasjon for å forsterke den skjermende effekten. Det er ikke tillatt å fjerne eksisterende vegetasjon med mindre de utgjør en fare for sikkerheten, eller er åpenbart skjemmende. Deler av område VS1 er avsatt med bestemmelsesområde #1 og skal behandles i henhold til § 4.7..

### **§11 Grønnstruktur – Vannspeil (NV)**

Eksisterende vannspeil skal opprettholdes, men kan endres i form slik plankartet viser. Eksisterende populasjon med salamandere skal opprettholdes. Kant vannspeil mot BV1 bør utformes slik at salamanderen foretrekker andre ruter ut/inn av dammen.

### **§12 Hensynssoner**

- 12.1 I frisiktsoner H140 er det ikke tillatt med sikthinder høyere enn 0,5m over tilliggende vegs plan.

- 12.2 Hensynssone H730 er båndlagt etter lov om kulturminner. Ingen inngrep eller tiltak som kan true eller skade det registrerte kulturminnet er tillatt. All lagring eller deponering er også forbudt i området.

### §13 Rekkefølgebestemmelser

- 13.1 Før tiltak innfor planområdet kan igangsettes, skal fornminnene innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 være frigitt og ferdig utgravet og registrert iht. § 4.7.
- 13.2 Gangvei (GV) og turvei (T) skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse på brannstasjon.
- 13.3 Eksisterende eiketrær, som skal bevares - jf. § 9, med rotsone skal sikres/ skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås. Det tillates ingen tiltak eller lagring innenfor denne sonen.
- 13.4 **Det skal foreligge brukstillatelse på parkeringsplasser P1-P4 før det kan gis brukstillatelse på brannstasjon.**

### §14 Eieform

- 14.1 Alle områder er offentlige.

Utarbeidet av:

**halden arkitektkontor as**

arkitektur plan design