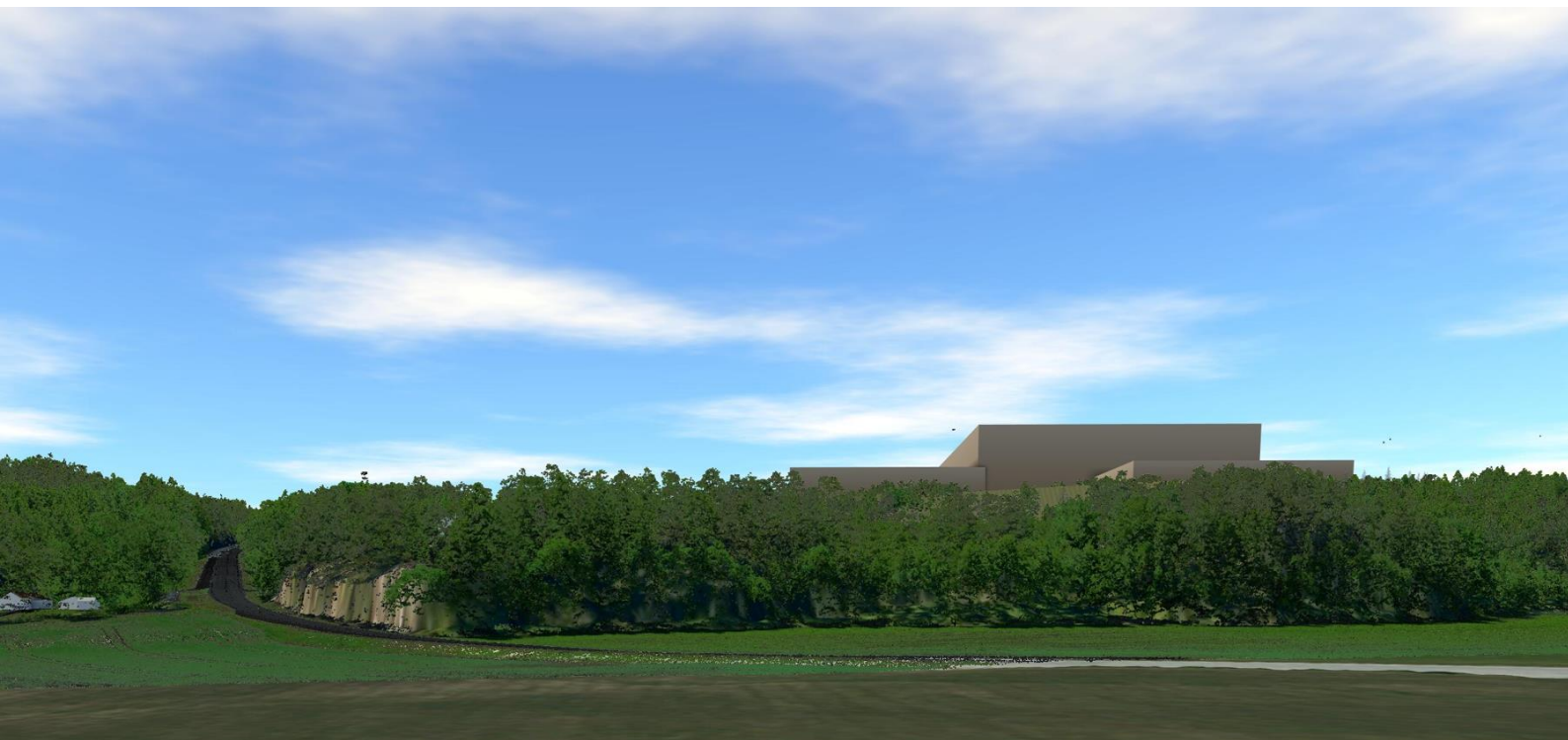


Halden kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Områdeplan for Svinesundplatået næringsområde"



Bestemmelsene er datert: 14.03.2024

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak: 00.00.2024, sak 2000/00.

Utarbeidet av Halden kommune/Stenseth Grimsrud arkitekter AS, 2024

1. REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.**§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse, B1-2 (Rp 1110)

Næringsbebyggelse, NÆ1-3 (Rp 1300)

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

Veg, V1-4 (Rp 2010)

Gang- og sykkelveg, GS (Rp 2015)

Annen veggrunn – tekniske anlegg, AVT1-4 (Rp 2018)

Annen veggrunn – grøntareal, AVG1-8 (Rp 2019)

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

Turveg, TV (Rp 3031)

Vegetasjonsskjerm, VS (Rp 3060)

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

Landbruksformål, L1-6 (Rp 5110)

§ 12-6. - Hensynssone

Frisikt (H140_1-4)

Rød / gul støysone ihht. T-1442 (H210_1-3/H220_1-2),

Flomfare (H320_1-2)

Landskapsvern (H550)

Bevaring av naturmiljø (H560_1-2)

Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

Hensynssoner automatisk fredete kulturminner (H730_1-7)

§ 12-7. Bestemmelseområder

- Bestemmelseområde #1. Midlertidig riggområde.
- Bestemmelseområde #2 – # 7. Bestemmelser for terreng-, og byggehøyde.
- Bestemmelseområde #8. Bestemmelser sedimentasjonsbasseng.
- Bestemmelseområde #9 – # 17. Vilkår for utgraving og frigivelse av automatisk fredete kulturminner.

2. FORMÅLSPARAGRAF

Hovedintensjonen med områdeplan for Svinesundplataet næringsområde er å legge til rette for regional næringsutvikling med arealkrevende virksomheter, og bidra til lokal og regional arbeidsplassvekst.

Planen skal tilrettelegge for etablering av næringer som ikke vil være hensiktsmessig å lokalisere i bysentrum, som følge av at virksomheten har omfattende arealbehov, eller at stedegne kvaliteter danner grunnlaget for virksomheten. Planen skal ikke tilrettelegge for arbeidsplassintensive kontorbaserte foretak, andre næringstyper som ellers kunne vært lokalisert i sentrum, eller virksomheter som på annen måte utarmer eller bremser arbeidsplassvekst i bykjernen.

Planområdet skal disponeres arealeffektivt, og areal til virksomhetene skal disponeres på en måte som sikrer sammenhengende, brukbare arealreserver frem til områdets utbyggingskapasitet er nådd. Dette skal imidlertid ikke være til hinder for å avsette areal til nødvendig utomhusfunksjoner som lagerareal, manøvreringsareal, sikkerhetssoner, m.m.

Ny bebyggelse skal etableres slik at denne ikke dominerer landskapsbildet. Utomhus næringsareal skal så langt det lar seg gjøre skjermes mot innsyn med vegetasjon.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

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

3.2 Estetikk

- a) Ved søknad om byggetillatelse skal det leveres en redegjørelse som visualiserer hvordan man gjennom volumoppbygging, materialbruk og fargevalg kan sikre en best mulig landskapstilpasning. Redegjørelsen skal blant annet inneholde snitt og fotorealistiske visualiseringer sett fra naturlige standpunkt i nærområdet. Landskapsvernssonen (H550) langs E6 skal særskilt vektlegges.
- b) Bygningsvolumer som er synlige fra E6, skal brytes opp slik at det ikke dannes lange sammenhengende fasadeutrykk.
- c) Ved material-, og fargevalg skal det tas hensyn til fjernvirkningen. Store flater skal holdes i farger som ikke dominerer fjernvirkning. Med unntak av glassflater, skal reflekterende materialer unngås.
- d) Lysreklame på fasader som henvender seg mot E6 tillates ikke. Høydeplassing og vinkling av belysning skal utformes å redusere sjenerende strølys og lysforurensning. Der det er hensiktsmessig skal det etableres behovsstyrt belysning, eller belysning med nattsinking.
- e) Reklame og skilt på fasader skal ikke ha et større omfang enn nødvendig for å formidle virksomhetens navn og logo, og skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.

- f) Det tillates solceller/solfangere på takflater eller terreng innenfor byggeområdene.

3.3 Parkmessig grønnstruktur

- a) Minst 5 % av byggeområdene innenfor NÆ1-3 skal gis en parkmessig utforming, bestående av bedd, plen, busker og parkmessige trekker.
- b) Ved etablering av virksomhet som krever store sammenhengende flater til bygg, utendørs lagring, parkering og manøvreringsareal, skal f.eks. vegetasjon, kantmarkering og terrengsprang benyttes for å bryte opp og strukturere store flater. Det er samtidig viktig å sikre trygge og funksjonelle manøvreringsareal for store kjøretøy.
- c) Det skal etableres grøntarealer med minimum 2,5 m bredde mellom tomter og mellom tomtearealer og felles adkomstvei (f_V3), der denne ikke kommer i konflikt med bedriftenes funksjoner. Grøntarealene og sidearealene skal utformes slik at de kan benyttes som vadi for infiltrasjon og fordrøyning av overvann.

3.4 Terrenginngrep

- a) Det tillates nødvendige terrenginngrep ihht. bestemmelseområde #2-7 for opparbeidelse av byggetomt for tiltak etter planen.
- b) Fyllinger og skjæringer som er eksponert fra områdene utenfor byggearealene «NÆ1-3» skal beplantes med skjermende stedegen vegetasjon. Ved opparbeidning av tomtearealet skal deler av jordsmonnet tas vare på, slik at dette kan utnyttes til å revegetere skjæringer og fyllinger, eller benyttes for oppfylling innenfor «L3-4». Jordsmonn som i dag er dyrket mark, og som bygges ned, skal gjenbrukes innenfor «L3-4».
- c) Helning på steinfyllinger skal ikke være brattere enn 1:1. Steinfyllinger skal dekkes med jordlag der skråningsvinkelen skal være slakere enn 1:1,5. Skråning skal dekkes med et topplag med en dybde på minimum 80 cm, som er egnet for planting av stedegen vegetasjon.
- d) Skjæringer som utgjør en fare for fallulykke skal sikres med gjerde der dette er nødvendig. Toppen av skjæringer høyere enn 4 m skal avsluttes med et palletrinn med en høyde på inntil 3 m. og dybde på minst 4 m. Pallene skal tilrettelegges for revegetering og beplantes med stedegne arter.

3.5 Geotekniske forhold

- a) Der det er løsmasser innenfor NÆ1-3 skal byggearealene opparbeides ved at løsmasser erstattes med sprengsten ned til fast fjell. Dersom løsmasser ikke kan skiftes ut på grunn av for store dybder til fast fjell, skal det det gjøres en geoteknikk vurdering av områdestabilitet og fundamentering før det gis tillatelse til tiltak etter planen.
- b) Tiltaksplan som gjør rede for terrengarbeider skal følge søknad om rammetillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, jf. § 11.1, bokstav b).

- c) Ved opparbeidelse av steinfylling/løsmassefylling innenfor arealet «Vegetasjonsskjerm» (VS), skal fyllingen fundamenteres direkte mot fast fjell.

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

- a) Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, i regnbed eller fordrøyes innenfor planområdet. Store sammenhengende flater skal dekkes med permeable materialer, som belegningssten eller permeabel asfalt. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.
- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved plan for overvannshåndtering som følger prinsippene i vedlegg 8 til planen, «*Preliminær rapport for avrenning og overvann - Svinesundplatået. Svendsen & Co, datert 29.11.2023*».
- c) Anlegg for overvannshåndtering tillates lagt i alle deler av planområdet, med unntak av områder underlagt hensynssonene H570_1-2 – bevaring av kulturmiljø.
- d) Vannkvaliteten i overvann som tilføres Hjelmungbekken skal overvåkes før og under anleggsperioden, samt det påfølgende året etter endt anleggsperiode, jf. § 10.3.

3.7 Støy og støv (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Under bygge- og anleggsperioden skal tilstøtende bebyggelse sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.
- b) Ved mindre arbeider kan grenseverdiene i tabell 4, T-1442/2021, fravikes. Som mindre arbeider regnes anleggsaktivitet som kun foregår på dagtid (07-19) på hverdager, der støyende aktivitet har en varighet på maksimalt to uker.
- c) Ved etablering av permanent støyende anlegg og virksomhet skal grenseverdiene i T- 1442/2021, tabell 2, legges til grunn.
- d) For bestemmelser for bebyggelse innenfor hensynssone rød og gul støysone ihht. T-1442 (H210/H220), se bestemmelsenes § 9.2.

4. KRAV OM DETALJREGULERING

Innenfor felt avsatt til boligbebyggelse, B1-2, tillates ikke tiltak ihht PBL § 20-1, bokstav d, g eller m, før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. PBL §12-7 nr. 11.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

Ved søknad om byggetillatelse for oppføring av bebyggelse eller opprettelse av ny grunneiendom skal det for hver tomt vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal omfatte både eksisterende, omsøkte og framtidige tiltak. Ved søknad om byggetillatelse for opparbeidelse av tomtearealer og regulert vei, gjelder bare bokstav a, b og c nedenfor.

Detaljeringsgraden for omsøkte tiltak skal minimum omfatte:

- a) Avgrensninger for planen med adkomstforhold, hovedveisystem og prinsipp for terrengutforming og skjerming mot tilstøtende områder (jf. § 9.4, bokstav b).
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer, naturlige flomveger og håndtering av overflatevann.
- d) Framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert innenfor byggetomten.
- e) Opparbeidelse av utearealer med grønnstruktur, inngjerding, vegdekke/belegning, belysning, skilting, utelagring, renovasjon og skjerming mot tilstøtende områder utenfor planområdet/tilstøtende eiendommer/byggetrinn.
- f) Kjøre- og gangarealer, snumulighet, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, varetransport, parkering for bil og sykkel.

Planen skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk for godkjenning av bygningsmyndigheten. Jf. pbl. §12-7, 1. ledd nr. 1 og 4.

5.2 Utelagring

Arealer for utendørs lagring, samt oppføring av nødvendige konstruksjoner som grenreoler og lignende, kan etableres i områder regulert til næringsbebyggelse (NÆ1-3).

Områder med utendørs lagring, oppstilling av lastebiler mm. skal skjermes for innsyn fra E6. Plassering av utvendig lagring og eventuell innsynsskjerming skal framgå av utomhusplanen ved rammesøknad.

5.3 Krav til parkeringsdekning pr. m² BRA.

- a) Parkering innenfor planområdet skal dimensjoneres etter kravene i tabellen nedenfor. Fiktive plan inngår ikke i m² BRA. Min. 5 % p-plasser skal være dimensjonert for bevegelsehemmede og ligge nær inngangsparti.

Arealkategori	Antall parkeringsplasser min/maks pr. 100 m ² BRA	
	Bil	Sykkel/MC
Kontor	Min. – maks. 0,5 - 1,5	Min. 1,5
Industri/lager	Min. – maks. 0,25 - 1	Min. 0,25

- b) Parkeringsplasser for sykkel skal utformes slik at både ramme og hjul på syklene kan låses fast. Min. 10% av plassene skal være under tak. Det tillates sykkelparkering innenfor alle deler av planområdet, så lenge de ikke er til hinder for andre funksjoner.

5.4 Boligbebyggelse (B1-2), pbl § 12-7. nr. 1

Felt B1-2 omfatter eksisterende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelsesgrad er 700 m² BRA for B1 og 900 m² BRA for B2. Vesentlige utvidelser av bebyggelsen innenfor felt B1-2 må vurderes gjennom detaljreguleringsplan, Jf. § 4.

5.5 Næringsbebyggelse (NÆ1-3), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor formålet NÆ1 tillates næring (transport, spedisjon, engrosbedrifter med tilhørende anlegg), vegserviceanlegg (ladestasjon med sanitæranlegg og rastemulighet), lager og industri med tilhørende anlegg.
- b) Innenfor NÆ2-3 tillates næring som lager, vegserviceanlegg, og industri bevertning og kontor med tilhørende anlegg. Kontorarbeidsplasser med behov for nærhet til riksgrensen, eller som er nødvendig for den øvrige virksomheten innenfor NÆ1-3, tillates, jf. §2.
- c) Utnyttelsesgrad er 80% BYA. Areal benyttet til oppstillingsplasser for store kjøretøy skal ikke inngå ved beregning av utnyttelsesgrad.
- d) Tillatte maksimale byggehøyder og maksimumshøyde på planert terrengnivå er avgrenset med bestemmelsegrense. Bestemmelseområdene framgår av plankartet og er merket #2 – #7. Tekniske installasjoner som f.eks. heis og ventilasjon tillates inntil 4 meter over maksimal byggehøyde og kan utgjøre inntil 10 % av underliggende takflate.
- e) Det tillates etablert transformator, energisentral, pumpestasjon og intern vegstruktur innenfor NÆ1-3, eller i tilknytning til annen infrastruktur. Byggegrense mot transformator er 5 meter, med mindre den er plassert inne i en bygning. Transformator og pumpestasjon skal være tilgjengelig fra veg, jf. PBL § 12-7. nr.2. Vegenes dimensjonering skal vurderes opp mot behovet den skal løse.
- f) Fasader for bebyggelsen innenfor NÆ1 skal gis et material-, og fargevalg som bidrar til å dempe fjernvirkningen, jf. § 3.2.
- g) Bygninger innenfor NÆ2-3 skal gis en god estetisk utforming med materialer av eksempelvis tre, tegl, glass eller fasadeplater av god kvalitet, jf. § 3.2.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg (V1-4)

- a) Vegformålene V1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Vegformålet V3 -4 er felles for eiendommene som er tilknyttet vegene, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) Fylkeskommunen skal godkjenne en byggeplan for alle tiltak som berører fylkesvegnettet, før arbeid kan starte opp.

6.2 Gang- og sykkelveg (GS)

- a) GS er felles for tilknyttede eiendommer, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Det tillates at det opparbeides avkjørsler til byggeområdene over regulert gang- og sykkelveg.

6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-4)

- a) Vegarealene AVT1-4 skal benyttes til nødvendige veganlegg.
- b) AVT1-4 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-8)

- a) Sidearealene AVG1-8 skal benyttes til nødvendige veganlegg.
- b) Sidearealene AVG1-5 er felles for tilknyttede eiendommer. AVG6-8 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) Det tillates at det opparbeides avkjørsler til byggeområdene over regulert annen veggrunn.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Turveg (TV)

- a) Turvegen TV omfatter eksisterende «kongevei».
- b) Ut over trafikk knyttet til landbruksdriften tillates ikke motorferdsel innenfor TV.

7.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

- a) Innenfor området VS skal det etableres en vegetasjonsskjerm av høye dekkende trær slik at landskapsbildet mot E6 og tilstøtende boligområder opprettholdes eller gjenskapes etter endt utbygging. Formålet med skjermen er å hindre innsyn.
- b) Innenfor formålet VS tillates fjellskjæring og oppfylling av steinmasser for opparbeiding av vegformål og byggeområder innenfor NÆ1-3. Det tillates hogst i forbindelse med tomteopparbeidelsen.
- c) Der det bygges opp nytt terreng med steinfyllinger, skal skråning overdekkes med minimum 80 cm topplag som er egnet for planting av stedegen vegetasjon, se også § 3.3 bokstav c). Der terrenget er oppfylt, skal fylling mot NÆ1 avsluttes med en jordvoll med to meters høyde.
- d) Det tillates ikke flatehogst innenfor formålet VS når vegetasjonsskjermen er etablert, men plukkhogst, lukka hogst og nødvendig skjøtsel og lokale tilpassinger av vegetasjonen, for f.eks. vegforbindelser, vedlikehold av overvannssystem og andre nødvendige tiltak tillates så lenge den skjermende funksjonen opprettholdes.

8. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§12-5. NR. 5)

- a) Formålene L1-2 inngår som landbruksareal, men L1 er underlagt hensynssone H730_1 (båndlegging etter lov om kulturminner) og L2 er underlagt bestemmelseområde #10 med krav om arkeologisk undersøkelse.
- b) Formålene L3-4 inngår som landbruksareal. Det tillates terrengendringer innenfor L3-4 for tilpassing til ny veg og heving av dyrkamark, så lenge kulturminner underlagt hensynssonene H730_7 og H570_2 ikke berøres.
- c) Det tillates etablering av sedimentasjonsbasseng innenfor L5, jf. § 10.2.
- d) Deler av L3, og hele L6 er underlagt hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø. Alle inngrep i terreng eller vegetasjon innenfor H570_1-2 må gjøres i samråd med kulturminnestyremaktene, jf. § 9.6.

9. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

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

9.2 Rød og gul støysone ihht. T-1442 (H210/H220), pbl § 12-7. nr. 4.

- a) Det tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse innenfor hensynssone H210, rød støysone.
- b) Det kan tillates støyfølsom bebyggelse innenfor H220, forutsatt at bolig får en stille side (under 55 dB L_{den}) med minst 50 m² MUA, og minst ett soveromsvindu som vender mot stille side.

9.3 Flomfare (H320_1-2), pbl § 12-7. nr. 4.

Faresonene H320_1-2 omfatter områder som er utsatt for flom med 200 års gjentaksintervall. Tiltak som lokaliseres innenfor faresonen for flom skal prosjekteres og bygges slik at det tåler vannpåvirkning. (jf. Teknisk forskrift §7-2).

9.4 Landskapsvern (H550), pbl § 12-7. nr. 4.

- a) Innenfor hensynssone H550 skal tiltak utformes på en måte som begrenser innsyn fra tilstøtende områder. Hensynet til E6, og motorveilandskapet skal vektlegges.
- b) Opparbeidelse av landskapsvernsonene skal følge en egen skjøtselsplan som redegjør for skråningslengder, skråningsvinkel/terrassering, oppbygging og tykkelse på fylling og vekstlag, skjøtsel av vegetasjon, beplantning og istandsetting., jf. § 11.2, bokstav c).

9.5 Bevaring naturmiljø (H560), pbl § 12-7. nr. 4.

- a) Avsatt hensynssone H560_1 omfatter sikringszone rundt et eksisterende hult eiketre som skal bevares. Det tillates ikke gravearbeid innenfor H560_1. Under anleggsperioden i tilstøtende områder skal nedre del av treet tildekkes for å unngå mekaniske skader. Ved nedfall av selve treet eller større grener, skal dette plasseres og råtne opp på stedet.
- b) Avsatt hensynssone H560_2 omfatter et område med «*gammel furuskog med liggende død ved*». Det tillates ikke hogst eller fjerning av døde furutrær fra området. Det tillates skjøtsel av løvskog og tilvekst mot jordekantene.

9.6 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1-2

Hensynssonene H570_1-2 omfatter influensområdene for fredete kulturminner innenfor båndlagt område H730_2-6. Innenfor området tillates ikke tiltak eller arealbruk som kan berøre kulturmiljøet, herunder hogst, lagring av materialer, påføring av masser eller faste installasjoner, uten tillatelse fra kulturminneforvaltningen.

9.7 Hensynssoner automatisk fredete kulturminner H730_1- 7

- a) Avsatte hensynssoner H730_1-7 omfatter båndlagt områder for automatisk fredete kulturminnelokaliteter med tilhørende sikringssone (id 13238, id 146318, id 290385, id 290386, id 290387, id 290398, id 290399), jf. kulturminnelovens § 4. Innenfor hensynssonene er det ikke tillatt med inngrep eller sette i gang med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.
- b) Påkrevd hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor hensynssonene skal avklares med kulturminneforvaltningen.

10. § 12-7. BESTEMMELSEOMRÅDER

10.1 Bestemmelseområde #1. Midlertidig riggområde

Innenfor bestemmelseområde #1 kan det under anleggsperioden anlegges et midlertidig riggområde for brakkerigger og lagring av materialer og utstyr.

10.2 Bestemmelseområde #2 – #7. Bestemmelser for terreng-, og byggehøyde

Innenfor bestemmelsesområdene #2 - #7 vist i plankart, datert 14.03.2024, er det angitt maksimalt tillatt byggehøyde (Maks. BH +) samt tillatt maksimal terrenghøyde (Maks. TH +) for ferdig planert terreng.

10.3 Bestemmelseområde #8. Bestemmelser sedimentasjonsbasseng.

Innenfor bestemmelseområde #8 skal det om nødvendig anlegges en midlertidig fangdam for sedimenter. Fangdammen skal driftes så lenge det er behov, jf. § 3.6, bokstav d).

10.4 Bestemmelseområde #9 – #17. Vilkår for utgraving og frigivelse av automatisk fredete kulturminner.

- a) Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete lokalitetene, #9 - id 290394, #10 - id 290393, #11 - id 290391, #12 - id 290397, #13 - id 290395, #14 - id 290396, #15 - id 290390, #16 - id 290389, #17 - id 290388, som er markert som bestemmelseområde #9 - #17 i plankartet.
- b) Det skal tas kontakt med kulturminneforvaltningen i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

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

11.1 Generelle rekkefølgebestemmelser

- a) Bestemmelsesområdene merket #9 - #17 omfatter automatisk fredete kulturminner – #9 - id 290394, #10 - id 290393, #11 - id 290391, #12 - id 290397, #13 - id 290395, #14 - id 290396, #15 - id 290390, #16 - id 290389 og #17 - id 290388. Før iverksettingen av tiltak etter reguleringsplanen som berører bestemmelseområde #9 - #17 skal det foretas arkeologisk undersøkelse av de berørte automatisk fredete kulturminnene, jf. § 10.4.

- b) Før iverksettingen av tiltak i medhold av reguleringsplanen skal det redegjøres for massehåndtering og valg av fundamenteringsløsning, jf. § 3.5 a)- c). Dersom det ikke er mulig å masseutskifte ned til fast fjell, skal det innhentes geoteknisk kompetanse for å vurdere områdestabilitet. Eventuelle stabiliserende tiltak legges ved rammesøknad.

11.2 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal søknaden i nødvendig omfang vise:

- a) Overordnet utomhusplan for hver tomt, som avklarer rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering av bygg, grønnstruktur og trafikkarealer.
- b) Redegjørelse for arealutnyttelse samt plassering og høyde av nybygg.
- c) Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering, jf. § 3.6.
- d) Løsning for skjermingstiltak for å bevare fjernvirkningen av landskapsbildet der dette er aktuelt (jf. § 9.4., bokstav b), samt visualiseringer av planlagt bebyggelse for hvert byggetrinn., jf. § 3.2.
- e) En redegjørelse for flytting av matjord og andre løsmasser der dette er aktuelt.

11.3 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert byggetrinn vedlegges:

- a) Detaljert utomhusplan med omsøkte og framtidige tiltak, jf. §. 5.1.
- b) Plan for trafikk sikkerhet, framkommelighet og ivaretagelse av krav til støy og støv under bygge- og anleggsperioden.
- c) Estetisk redegjørelse for utforming, terrengtilpassing, fasader og materialbruk, jf. §§ 3.2 og 3.3.
- c) Detaljert plan for overvannshåndtering.
- d) T-kryss ved avkjøringen fra Sponvikveien, FV 118, skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygningsmessige arbeider innenfor NÆ1- 3. Byggeplan for nytt kryss med FV118 skal godkjennes av Fylkeskommunen.

11.4 Ferdigattest

- a) Hovedatkomst, flytting av matjord og terrengarbeider ihht. rammesøknad samt grønnstruktur, overvannshåndtering, parkeringsarealer og gangarealer skal være etablert før det gis ferdigattest for hvert byggetrinn.
- b) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at anlegget er tatt i bruk.

Utarbeidet av: Halden kommune/Stenseth Grimsrud arkitekter AS, 2024.