

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL DETALJREGULERING FOR
OSKLEIVA - MÅNEFJELLET

Halden kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Oskleiva - Månefjellet
detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 16.06.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.10.2023 (§5.1)

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. FORMÅLSPARAGRAF

Planens hovedformål er å tilrettelegge for etablering av terrengetilpasset utbygging med konsentrert småhusbebyggelse langs Oskleiva.

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:*

- Boligbebyggelse (B1-2)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Uteopphold (UTE)
- Lekeplass (LEK)

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

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO1-3)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-2)

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

- Naturområde (GN1-2)
- Friområde (FRI)
- Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

3. FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for hele planområdet.

Funksjons- og kvalitetskrav (PBL § 12-7 nr. 4)

- Estetisk utforming: Ny bebyggelse skal integreres i terrenget, og inneha gode arkitektoniske kvaliteter.
- Terrengbehandling: Store synlige skjæringer skal unngås. Støttemurer skal gis estetisk god utforming og materialbruk. Bruk av og høyde på støttemurer skal begrenses til et nødvendig minimum.
- Håndtering av overvann skal så langt det er mulig skje med naturbaserte løsninger og ses i sammenheng med bevaring/etablering av naturelementer/ utearealer. Overvannsveileder for Halden kommune skal følges. Bortledning av overvann og drenevann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Før bebyggelse tas i bruk

Fortau o_{FO1-2} og lekeplass LEK, skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til bebyggelsen. Dette innebærer at det kreves ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på disse to fortausstrekingene og lekeplass før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen. Tilsvarende krav stilles til utbedring av sti til/på Månefjellet, jf § 7.2. (PBL § 12-7 nr. 2)

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)

- Grad av utnytting BK1 (§ 12-7 nr. 1): BYA=80%. Maksimale byggehøyder: kote 65moh, og i bestemmelsesområder #1-2 kote 62 moh.
- Grad av utnytting BK2 (§ 12-7 nr. 1): BYA=60%. Maksimale byggehøyder: kote 53,5 moh.
- Funksjons- og kvalitetskrav BK1-2 (§ 12-7 nr. 4 og 7):
 - Parkering og sykkelparkering: Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass med lademulighet innomhus pr boenhet. Minimum 2 av plassene (en på hvert felt) skal være 4,5 x 6 m stor (HC-plass) og plasseres nær hovedinngang. Det skal være snumulighet på egen grunn for personbiler, slik at manøvrering eller rygging ikke skjer i eller på offentlig trafikkområde.
 - Det skal avsettes 2 sykkeloppstillingsplasser med overdekning eller innomhus og lade- og låsemulighet pr boenhet.
 - Uteopphold: I tillegg til felles lekeplass LEK, stilles krav til uteopphold på minimum 50 m² MUA pr. boenhet. Av dette arealet skal minst 15 m² være privat areal tilhørende egen boenhet i form av balkonger, terrasser eller på bakkeplan der dette lar seg gjøre. Øvrig andel MUA kan løses på de felles UTE-områdene og/ eller øvrige egnede steder innenfor BK-områdene som ikke er bebygget eller benyttet til parkering.
 - Bebyggelsen skal ha grønne tak (vegetasjon), der det ikke er takterrasser for opphold.

- Funksjons- og kvalitetskrav BK1 (§ 12-7 nr. 4 og 7):
 - Bebyggelsen skal ha oppdeling av volum og sprang i fasader som sikrer variert og spennende arkitektonisk karakter. Bebyggelsen skal ha et moderne uttrykk, som gjenspeiler tidens formspråk.
 - Det skal avsettes diskret og tilpasset avskjerming på BK1 mot friområde o_FRI, for å ivareta eventuelle sikkerhetskrav.
 - Fasadefarger skal være i en dempet fargeskala, og skal brukes bevisst for å tone ned bebyggelsens synlighet i landskapet.
 - Det tillates ikke takterrasse for opphold på øverste taknivå.
 - Det skal avsettes minimum 4 gjesteparkeringsplasser for personbil. Disse kan være utendørs.
- Funksjons- og kvalitetskrav BK2 (§ 12-7 nr. 4 og 7):
 - Forstøtningsmur mot o_FO1 skal utformes og ha materialbruk tilpasset lokale forhold, i naturstein eller granitt. Overkant mur skal om nødvendig sikres med gjerde eller hekk der det er påkrevet (fallsikring). I bestemmelsesområde #3 tillates terrengbearbeiding for etablering av nytt fortau og avkjørsel (herunder frisikt).
 - Plassering av avkjørsel, som er vist med pil på plankartet, er retningsgivende. Adkomsten må tilfredsstillende utformingskravene i kommunens veinormal. Eventuell justering krever godkjenning av vegmyndigheten. Frisikt i avkjørsel er 4 x 20 meter.
 - Det skal avsettes minimum 2 gjesteparkeringsplasser for personbil. Disse kan være utendørs.

5.2 Renovasjonsanlegg (RA)

Område RA skal benyttes til felles renovasjonsanlegg for BK1 og eiendommene Oskleiva 29, 31 og 33. Område RA kan alternativt også benyttes for BK2, men det legges til grunn at det etableres et relativt plant område for avfallsbeholdere i bestemmelsesområde #3 for BK2. Det skal etableres skjermvegger/ gjerde eller bod for trillbare renovasjons-beholdere. (§ 12-7 nr. 1)

5.3 Uteopphold (UTE)

Uteområdet er fellesareal for beboerne i BK1 og BK2, og skal sikre at alle får tilstrekkelige og egnede uteoppholdsarealer (jf MUA i § 5.1). Dette er et område som kan beplantes og møbleres med utebenker, -bord, bålpanne/ grill og utsyr og innretninger som hører naturlig til. (§ 12-7 nr. 1)

5.4 Lekeplass (LEK)

Område LEK er felles lekeplass for BK1 og BK2. Lekeplassen skal opparbeides med sandlek, lekeapparater/-innretninger og oppholdssone med sittemulighet. Minimum én av innretningene på lekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Alle innretningene skal være mulig å komme inntil for alle. Området sikres mot offentlig trafikkområde. (§ 12-7 nr. 1)

5.5 Boligbebyggelse (B1-2)

Feltene B1-2 er uteområder for eksisterende boligbebyggelse og kan ikke bebygges.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Offentlige trafikkområder

Fortau o_FO1-3 og sideareal veg AVG2 er offentlige trafikkområder. AVG2 benyttes til nødvendig etablering av forstøtningsmur. (§ 12-7 nr. 1 og 14)

6.2 Felles trafikkområder

Stikkvei f_KV med tilliggende sideareal AVG1 er felles adkomst for BK1 og boligeiendommene Oskleiva 29, 31 og 33. Stikkveien skal være asfaltert. (§ 12-7 nr. 1 og 14)

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Naturområder (GN1-2)

I naturområdene skal stedegen vegetasjon beholdes, og kan suppleres med tilsvarende etter behov. Nødvendig skjøtsel, tynning og fjerning av trevelt er tillatt. (PBL § 12-7 nr. 9)

7.2 Friområde (FRI)

Stedegen vegetasjon beholdes og skjøttes i forhold til formålet. Området benyttes av allmennheten som friområde til lek, rekreasjon og utsikt. Det skal foretas tilrettelegging og forbedret opparbeidelse av eksisterende sti, slik at fremkommeligheten til Månefjellet forbedres. (PBL § 12-7 nr. 1, 9 og 14)

7.3 Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Arealene benyttes til planting av skjermende vegetasjon og skjøttes i forhold til formålet. Her er også gjerde tillatt. (PBL § 12-7 nr. 1 og 14)