

Halden kommune  
REGULERINGSBESTEMMELSER

for

«Detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4»



Bestemmelsene er datert: 26.01.2023

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31.03.2023, 07.09.2023, 16.02.2024.

Dato for kommunestyrets vedtak: 00.00.2023, sak 2000/00.

## 1. FORMÅLSPARAGRAF

Hovedintensjonen med detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4 er å legge til rette for en utvidelse av det eksisterende bygningsmiljø, oppruste uteområdene slik at det i større grad framstår som et helhetlig miljø med gode bokvaliteter, og legge til rette for framtidig næringsvirksomhet som kan bidra til aktivitet i området.

## 2. REGULERINGSFORMÅL

### § 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB (Rp 1113)
- Energianlegg, EA (Rp 1510)
- Renovasjonsanlegg, RA (Rp 1550)
- Lekeplass, LEK (Rp 1610)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, KBA1-3 (Rp 1800)

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

- Vei, V1-3 (Rp 2010)
- Gang-, og sykkelveg, GS1-2- (Rp 2015)
- Gangareal SGG1-3 (Rp 2016)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg, AVT1-2 (Rp 2018)
- Annen veigrunn – grøntareal, AVG1-4 (Rp 2019)
- Parkering, P1-2 (Rp 2080)

### § 12-6. - Hensynssone

- Frisikt (H140)

### § 12-7. - Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde #1. Grenseverdier grunnforurensning, krav til tiltaksplan
- Bestemmelsesområde #2-7. Regulert byggehøyde.

### 3. FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Universell utforming

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

#### 3.2 Estetikk

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor planområdet mht. volumoppbygging og materialvalg.

#### 3.3 Krav til parkeringsdekning.

a) Parkering innenfor planområdet skal dimensjoneres etter følgende krav:

Arealkategori	Antall parkeringsplasser	
	Bil min/maks	Sykkel/MC min.
Boligbebyggelse pr. boenhet	Min 0,5 - maks 1	Min 2
Tjenesteyting og kontor pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,2 - maks 1	Min 1

b) Min. 5 % av alle p-plasser for bil skal være HC-dimensjonerte p-plasser nær inngang/heis.

c) Boligparkering skal opparbeides med lademulighet.

d) Parkeringsplasser for sykkel skal utformes slik at både ramme og hjul på syklene kan låses fast. Det tillates sykkelparkering innenfor alle deler av planområdet, så lenge de ikke er til hinder for andre funksjoner. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

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

Overvann fra planområde skal fortrinnsvis håndteres lokalt gjennom fordrøyning og infiltrasjon eller ledes til eksisterende overvannsanlegg som er etablert på eiendommen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Klimafaktor på 1,5 skal legges til grunn for beregningene. Se også rekkefølgebestemmelsenes §. 4.1.

#### 3.5 Støy og støv. (Jf. PBL § 12-7, NR. 3)

a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021 tabell 2 skal gjelde for planen.

b) Luftinntak for ventilasjonsanlegg for bygninger innenfor planområdet skal vende vekk fra. Møllergata.

c) 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. Dersom støygrensene i tabell 4 overskrides, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse, jf. T-1442 kap. 6.3.

---

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

### 4.1 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges:

- a) En redegjørelse for framtidig arealbruk og funksjoner.
- b) Overordnet utomhusplan som avklarer rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering av bygg, eventuelle leke-, og uteoppholdsarealer og trafikkarealer.
- c) Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering, jf. §. 3.4.
- d) Redegjørelse for endring av landskapsbildet opp mot festningen med visualiseringer fra representative standpunkt.
- e) Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
- f) Støyutredning som gjør rede for løsninger som sikrer uteoppholdsarealer og tilfredsstillende planløsninger iht. støykravene, jf. § 3.5 bokstav a).
- g) Fylkesveimyndigheten skal godkjenne byggeplan for eventuelle tiltak som berører fylkeskommunens veigrunn, herunder tiltak i veiens sidearealer og tiltak innenfor en radius av 5 m fra innmålte trær vist i reguleringskartet, jf. 6.5, bokstav b). Ved behov for eventuelle tiltak i krysset mot fv. 21, jf. § 5.4, bokstav c), må disse gjennomføres før det kan åpnes for en større 75 arbeidsplasser.

### 4.2 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert byggetrinn vedlegges:

- a) Endelig, detaljert utomhusplan, jf. §. 5.1.
- b) Plan for trafikkikkerhet, framkommelighet og ivaretagelse av krav til støy og støv under bygge- og anleggsperioden, jf. § 3.5 bokstav c).

### 4.3 Ferdigattest

- a) Hovedatkomst, 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.

## 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

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

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert byggetrinn vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen, jf. § 4.2, bokstav a).

Utomhusplan skal minimum vise:

- a) Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrenghorhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Opparbeidelse av utearealer med grønnstruktur, veidekke/belegning, belysning og skjerming mot tilstøtende områder utenfor planområdet/tilstøtende eiendommer/byggetrinn.
- d) Kjøre- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, varelevering, parkering for bil og sykkel.
- e) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer, naturlige flomveier og håndtering av overflatevann.
- f) Plassering og utforming av oppsamlingsanlegg for avfall.

### 5.2 Byggegrense

- a) Der byggegrense ikke er vist i plankartet, følger byggegrensen formålsgrensen.
- b) Det tillates utkragede balkonger inntil 1 meter ut over byggegrense innenfor felt BB og KBA1 og KBA3, med unntak av byggegrensen mot FV 21.
- c) Det tillates ikke opparbeidet støyskjerming utenfor byggegrensen.
- d) Det tillates parkering utenfor byggegrensen i felt P2.
- e) Ny transformatorstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrænse, med unntak av byggegrensen mot FV 21. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner, med mindre den er plassert inne i en bygning

### 5.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB), pbl § 12-7. nr. 1.

- a) BB omfatter eksisterende blokkbebyggelse med boligformål med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- b) Innenfor felt BB tillates gesimshøyde opp til 22,5 m o. h.

### 5.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1-3), pbl § 12-7. nr. 1.

- a) Innenfor formålet KBA1 tillates etablering av blokkbebyggelse for, offentlig eller privat tjenesteyting (*administrasjon, konsulentvirksomhet, fysioterapi, frisør, hudpleie, tannlege o.l.*), kontor og næring (*håndverks- og lagervirksomhet*), med parkering i underetasje.
- b) Innenfor KBA2 tillates mindre tiltak, som f.eks. plassering av sykkelparkering, transformatorstasjon, renovasjon el.l., så lenge dette ikke kommer i konflikt med frisisone.

- c) Tillatt utnyttelsesgrad er påført plankartene. Det tillates parkering på bakkeplan eller over kjellerplan innenfor KBA1. Før det gis tillatelse for en utnyttelse ut over 75 arbeidsplasser, skal kapasiteten i kryssutformingen vurderes gjennom en trafikkanalyse. Se rekkefølgebestemmelse § 4.1, bokstav g.
- d) Maksimal byggehøyde innenfor KBA1/KBA3 er avgrenset med bestemmelsesgrense i plankartene, merket #2-#7. Plankartet er inndelt i to vertikalnivå der KBA1 ligger på nivå 2, mens KBA3 ligger på nivå 3. Tillatt maksimal byggehøyde framgår av tabellen nedenfor. Utenfor bestemmelsesområdene er byggehøyden maksimum 3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bestemmelse- område	Vertikalnivå	Maksimalt tillatt gesimshøyde
#2	2	15,5 m o. h
#3	2	19,5 m o. h
#4	2	22,5 m o. h., + 3 m, jf. punkt e) nedenfor.
#5	2	8,5 m o. h. Se også punkt g) nedenfor.
#6	2	22,5 m o. h., + 3 m, jf. punkt e) nedenfor
#7	3	26 m o. h

- e) Innenfor bestemmelseområde #4 og # 6 tillates det ved behov for tekniske installasjoner på tak, som f.eks. trapperom, ventilasjon og heissjakter, at maksimumshøyden kan overstiges med 3 m for inntil 25 % av underliggende takflate, men ikke mer enn 50 m<sup>2</sup> i område #4 og 65 m<sup>2</sup> i område #6.
- f) Det tillates integrerte solceller/solfangere på tak/vegg. Ved etablering av solceller skal anlegget være visuelt godt tilpasset bygningen, og organiseres/utformes slik at panelene ikke gir forstyrrende refleksjoner.
- g) Innenfor bestemmelseområde #5 tillates gangbru eller tak for sykkelparkering over maksimalt tillatt gesimshøyde. Tak/gangbru kan sammenbygges med hovedvolumene innenfor #4 og #6, men skal være inntrukket minst 2 m fra bestemmelsesgrensen langs gateløpene.
- h) Nye bygg innenfor KBA1 skal tilpasses bebyggelsen innenfor BB slik at området framstår med et helhetlig preg mht. parkmessig utforming, bygningsutforming og materialbruk- og fargevalg. I fasadene skal tegl benyttes som hovedmateriale, sammen med puss og betong. Deler av fasadene eller inntrukkede bygningselementer kan i likhet med bebyggelsen innenfor BB ha innslag av glass, cortenstål eller båndteking av sink.
- i) Det tillates etablert transformator innenfor KBA1-2. Byggegrense mot transformator er 5 meter, med mindre den er plassert inne i en bygning. Transformator skal være tilgjengelig fra offentlig vei, jf. pbl § 12-7. nr.2.

### 5.5 Energianlegg (EA) pbl § 12-7. nr. 1.

Innenfor (EA) tillates oppført transformatorstasjon. Transformatorstasjonen skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

### 5.6 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) Arealet RA skal benyttes for nedgravd renovasjonsanlegg. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- b) RA er felles for BB, Jf. § 12-7, 1 ledd nr.14.

### 5.7 Lekeplass (LEK)

- a) Lekeplass LEK er felles for BB.
- b) Lekeplassen skal inneholde minst sandlekeplass, et lekeapparat samt bord og benker. Lekeplassen skal sikres mot veien «V2» med gjerde eller tett hekk.

## 6. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

### 6.1 Kjørevei (V1-3)

- a) V1 er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) V2 og V3 er felles for tilknyttede eiendommer, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) Fylkesveimyndigheten skal godkjenne eventuelle tiltak som berører fylkesveien. Tiltakene skal inngå i en godkjent en byggeplan i henhold til Håndbok R700 Tegningsgrunnlag, eller senere utgave, og det skal være inngått en gjennomføringsavtale før tiltak kan igangsettes.

### 6.2 Gang- og sykkelveg (GS1-2)

- a) GS1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Det tillates adkomst til parkeringsplassen P2 over GS1, jf. pbl § 12-7. nr. 1.

### 6.3 Gangareal SGG1-3

- a) SGG1-3 skal opparbeides som felles gangareal, jf. pbl § 12-7. nr. 1.
- b) SGG1-3 er felles for BB. jf. pbl § 12-7. nr. 14.

### 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-2)

- a) Sidearealene AVT1-2 skal benyttes til nødvendige veganlegg, snøopplag mm.
- b) AVT1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

### 6.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-4)

- a) Sidearealene AVG1-4 skal benyttes til nødvendige veianlegg, snøopplag mm. Det tillates opparbeidet gangforbindelser til fortauet GS1 innenfor formålet.
- b) Trær vist som «eksisterende tre som skal bevares» innenfor AVG3-4 skal bevares. Eventuelle tiltak som berører sonen innenfor en radius av 5 m fra trærnes stamme skal godkjennes av fylkesveimyndighetene, jf. 4.1, bokstav g).
- c) AVG2-4 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- d) AVG1 er felles for BB. jf. pbl § 12-7. nr. 14.

## 6.6 Parkering (P1-2)

- a) Parkeringene P1-2, er felles for BB, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) I den eksisterende bygningen som ligger under P1 tillates formålene parkering eller lager.

## 7. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

### 7.1 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 veiformål. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i siktretningen, men kan ikke hindre sikt. jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

## 8. BESTEMMELSEOMRÅDE

### 8.1 Grunnforurensning (§ 12-7 nr.3)

Innenfor bestemmelsesområdene merket #1, skal forurensede masser håndteres ihht. Miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan som skal godkjennes av Halden kommune.

### 8.1 Byggehøyder

Innenfor bestemmelsesområdene 2# - #7 i plankartene er det angitt maksimal byggehøyde, jf. § 5.4, bokstav d).

Utarbeidet av: SG & Co AS