

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Rådhuskvartalet

Detaljregulering Plan-ID G-759

Bestemmelsene er datert:	30.04.2025
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	30.05.2025
Dato for kommunestyrets vedtak:	xx.xx.2025

1. FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å:

- Styrke Halden sentrum
- Gi robuste rammer for en langsiktig, trinnvis utvikling av Rådhuskvartalet
- Ivareta og sikre kommunens rådhusfunksjoner og gode kontorlokaler for kommunens administrasjon og andre offentlige og private leietakere
- Ivareta kulturminneverdier gjennom tilrettelegging for videre bruk
- Bidra til å løfte kvaliteten på uteområdene og legge til rette for opphold, rekreasjon og allmenn ferdsel for alle aldersgrupper
- Sikre fleksibel bruk som gir rom for endret virksomhet over tid
- Etablere fleksible næringsarealer som legger til rette for større og mindre virksomheter
- Bidra til byliv med aktive fasader og tilrettelegging for virksomheter på gateplan
- Forbedre grunnforhold og lokal stabilitet
- Styrke lokal overvannshåndtering
- Legge til rette for en endring av reisevaner slik at flere velger å gå, sykle eller reise kollektivt til og fra planområdet

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:

- Sentrumsformål (felt SF1, SF2 og SF3), SOSI-kode 1130
Innenfor feltene SF1, SF2 og SF3 tillates alle formål innenfor sentrumsformålet, utenom bolig, skole, barnehage og institusjoner med overnatting.

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

- Kjøreveg (o_KV1, o_KV2 og o_KV3), SOSI-kode 2011
- Fortau (o_FO1, o_FO2 og o_FO3), SOSI-kode 2012
- Torg (o_TO1, o_TO2 og o_TO3), SOSI-kode 2013
- Gangveg/gågate (felt o_GG), SOSI-kode 2016
- Parkering (felt o_P1 og o_P2), SOSI-kode 2080
- Renovasjon (felt o_RA1, o_RA2 og o_RA3)

Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:

- Faresone H320 Flomfare (stormflo)
- Hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø (H570_1, 2, 3 og 4)

Andre juridiske flater, linjer og punkter

- Bestemmelsesområde #B1 Portal
- Bestemmelsesområde #B2 Arkade

3. FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet:

- Grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet (§12-7 nr3)

- Begrensning av støy og støv i anleggsperioden
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.

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

- *Massehåndtering*

For å begrense og hindre spredning av forurensede masser og fremmede, svartlistede arter, skal det i størst mulig grad unngås midlertidig lagring av masser.

- *Overvannshåndtering*

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i overvannsveileder for Halden kommune og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Østfold» og skal være minimum 40%.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Det tillates at overskytende mengder fra fordrøyningsiltak ledes videre i åpen flomvei mot Tista, som vist i Overvannsplan HB001 datert 11.04.2025.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

- *Byggegrenser*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og byggehøyder som vist på plankartet.

- *Nettstasjon*

I all prosjektering, utførelse og disponering av bygg og utomhusanlegg må det tas hensyn til nettstasjoner av typen rom-i-bygning, innenfor planområdet. Det må til enhver tid være kjørbart adkomst til nettstasjoner med kranbil og med oppstillingsplass på minimum 10x7 meter.

Eksisterende nettstasjon i bygningene videreføres med dagens plassering og størrelse. Dersom bygningens effektbehov gir behov for ny nettstasjon, skal denne plasseres samme sted, eller ny egnet lokasjon etter avtale med netteier og grunneier. Størrelsen på rommet og adkomst til nettstasjonen skal ivaretas i henhold til nettleverandørens krav.

- *Samfunnssikkerhet*

Det må gjennomføres sikringstiltak mot stormflo og flom ved oppføring av nybygg og ved hovedombygging eller oppgraderinger av eksisterende bygning i Violgata 1, Gnr. 62 Bnr. 223.

- *Byggegrop og gravedybder*

Det tillates ikke graving, eller fjerning av masser under grunnvannsnivå, for å unngå endret vanngjennomstrømming og setninger i sandlag i grunnen. Det må tilstrebes å ikke grave dypere enn eksisterende fundamenter til verneverdig bebyggelse, med mindre særskilte hensyn tilsier det og tiltaket kan gjennomføres med lav risiko for setninger.

- *Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)*

Energibrønn

Det tillates etablert underjordiske brønner for bergvarme og kjøling.

- *Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)*

Kartlegging av grunnvannsnivå og dybde på kjellere og fundamenter

Kartlegging og overvåking av grunnvannsnivå, samt påvisning av dybde på kjellere og fundamenter på eksisterende bygninger i planområdet og på verneverdige nabobygg nært tiltaket skal gjennomføres og legges til grunn for prosjektering og utførelse

Kartlegging, måling og overvåking av bygninger før, under og etter byggeperioden

Før igangsetting av større byggetiltak og større gravearbeider innenfor planområdet skal det gjennomføres kartlegging, måling og overvåking av tilstand og høydeplassering for relevante bygningsdeler i eksisterende bygninger, slik at eventuelle endringer avdekkes og kompensierende tiltak kan iverksettes.

Ved behov skal det gjennomføres supplerende grunnundersøkelser som grunnlag for prosjektering og utførelse, eksempelvis for forurenset grunn.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet er samlet i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

4.1 Før opprettelse eller sammenføring av eiendommer (felt SF1, SF2 og SF3)

4.2 Før rammetillatelse (felt SF1, SF2 og SF3)

4.3 Før igangsettingstillatelse (felt SF1, SF2 og SF3)

4.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt SF1, SF2 og SF3)

- Utearealer

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygning og del av kvartalet i sentrumsformålet (felt SF1, SF2 og SF3), skal utearealer innenfor sentrumsformålet og takarealer være opparbeidet i samsvar med utomhusplan og takplan.

Der del av kvartalet er delt opp i flere bygninger og/eller byggetrinn gjelder bestemmelsen den andelen av utearealene som er tilknyttet bygningene eller byggetrinnet og som utgjør en naturlig tilhørende del av bygningen. Beplantning, utomhusarbeider og grønne tak utføres /ferdigstilles i sommerhalvåret, seinest ett år etter at bygget tas i bruk.

- Overvannsløsning

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygning i sentrumsformålet, skal overvannsløsning være opparbeidet.

- HC biloppstillingsplasser

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygning og del av kvartalet i sentrumsformål felt SF1, skal det være etablert minst 1 ny HC-biloppstillingsplass i felt o_P1 (Violgata), forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygning og del av kvartalet i sentrumsformål felt SF2 og eller felt SF3, skal det (i tillegg til eksisterende HC biloppstillingsplasser), være etablert minst ny 1 HC biloppstillingsplass forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne i felt o_KV 1 (Tordenskjolds gate) og minst ny 1 HC biloppstillingsplass forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne i felt o_P1 (Violgata).

- *Parkering for sykkel*
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygninger og del av kvartalet i sentrumsformål felt SF1, SF2 eller SF3, skal det være etablert sykkelparkeringsplasser i henhold til bestemmelse om parkering for sykkel.
- *Nedgravd renovasjonsløsning*
Ved gjennomføring av byggetrinn ved felt SF1 videreføres eksisterende nedgravd løsning i felt SF2.
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygninger og del av kvartalet i sentrumsformål felt SF2 og, eller felt SF3 skal det etableres ny nedgravd felles avfallsløsning i Tordenskjolds gate og i Øvre Bankegate eller Violgata, som erstatning for eksisterende anlegg i felt SF2.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt SF1, SF2, SF3, o_RA1, o_RA2 og o_RA3)

5.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

Maksimalt tillatt bruttoareal, m² BTA er:

11 500 m²BTA for felt SF1.

8 500 m² BTA for felt SF2.

2 000 m² BTA for felt SF3.

Bruttoareal regnes uten tillegg for tiltenkte plan. Tekniske rom, sykkel- og bilparkering som ligger under terreng regnes ikke med i maksimalt tillatt utnyttelse m² BTA.

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

- *Parkering for bil*
Ved gjennomføring av byggetrinn (nye bygg og større ombygginger) i felt SF1 skal det etableres:
 - 0,3 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA.
 - Minst ny 1 HC-biloppstillingsplass i felt o_P1 (Violgata), forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne.

Ved videre utbygging av byggetrinnene felt SF2 og eller SF3 (nye bygg og større ombygginger), skal det etableres:

- 0,3 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA.

- Minst 1 ny HC biloppstillingsplass i felt o_KV1 (Tordenskjolds gate) og minst 1 ny HC biloppstillingsplass i felt o_P1 (Violgata).
- *Parkering for sykkel*
Det skal etableres minst 1 sykkelparkeringsplass per nyetablerte 100 m² BRA. Sykkelparkeringsplasser skal etableres med mulighet for å låse syklene fast. Minimum 20% av plassene skal etableres under tak, eller i del av bygning. Minimum 5% av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for større sykler og sykler for personer med nedsatt funksjonsevne.
- *Renovasjon*
Ved gjennomføring av byggetrinn felt SF2 og, eller felt SF3 skal det etableres ny nedgravd felles avfallsløsning i felt o_RA1 (Tordenskjolds gate) og i felt o_RA2 (Øvre Bankegate) eller i felt o_RA3 (Violgata).

5.1.3 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 4, 12)

- *Dokumentasjon av overvannshåndtering*
Ved søknad om rammetillatelse for oppføring av nye bygninger og større tiltak, skal det dokumenteres i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele tiltaksområdet i den enkelte søknaden (jf. bestemmelse 1.1). Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert ivarettatt.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelse.

Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

- *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise de forhold som er nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden. Hvilke opplysninger, detaljering, målsetting m.m. som skal tegnes inn

avhenger av tiltakstypen. Som eksempler på opplysninger som kan være relevante ved større tiltak, kan nevnes:

- belegning, utforming og materialbruk i møblering, levegger og støttemurer, gangareal, sykkelparkering, trapper, adkomst til nettstasjon
- håndtering av overvann og snøopplag
- eksisterende og nytt terreng
- belysning og beplantning

– *Takplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av ny bebyggelse, eller hovedombygging, skal det sendes inn takplan i målestokk 1:100. Takplanen skal vise hvordan takarealene på bygget skal utformes. Planen skal vise: Tiltak for overvannshåndtering, materialbruk i overflater, utforming og materialbruk i møblering, heis- og trappeoppbygg, rekkverk, levegger, solskjerming og beplantning.

– *Tiltaksplan for forurenset grunn*

Senest som et ledd i søknad om igangsettingstillatelse (IG), må det utarbeides en endelig og detaljert tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2, som skal godkjennes av Halden kommune som forurensningsmyndighet. Etter endt tiltak i forurenset grunn, skal det utarbeides en sluttrapport med beskrivelse av utførte arbeider og disponering av masser. Denne skal sendes til forurensningsmyndighetene senest 3 måneder etter at tiltak er utført, eller i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

– *Plan for anleggsperioden*

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i sentrumsformålet, skal det sendes inn en plan for anleggsperioden som viser planlagt anleggsområde og riggarealer. I planen skal det redegjøres for hvordan trafiksikkerhet for myke trafikanter, særlig skoleelever og deres skolevei, ivaretas i anleggsfasen. Planen skal også redegjøre for trafikkavvikling og framkommelighet for biler, herunder utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler.

5.2 Sentrumsformål (felt SF1)

Bestemmelser som gjelder spesifikt for felt SF1:

- *Eksisterende bebyggelse tillates transformert innvendig og bygget inntil som markert med gesims i plankart.*
- *Utforming (§12-7 nr. 1):*

- *Bebyggelsens formspråk*

Formspråket i ny bebyggelse skal baseres på tydelig slektskap til den historiske murbebyggelsen fra før 1920. Samtidig kan detaljering, materialbruk og andre arkitektoniske elementer synliggjøre at dette er bygg fra samtiden og ikke rene stilkopier fra en gitt tidsepoke.

All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone stedets karakter. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 25 meter.

Første etasje skal utformes ulik de øvrige etasjer i detaljering, overflate/materialitet og/eller proporsjoner, og som en utadrettet fasade med mulighet for flere innganger for å ivareta fleksibilitet over tid og en tydelig henvendelse mot gatene rundt.

Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal alle tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

- *Grad av utnytting*

Maksimalt tillatt bruttoareal er 11 500 m² BTA for felt SF1.

Bruttoareal regnes uten tillegg for tiltenkte plan. Tekniske rom, sykkel- og bilparkering som ligger under terreng regnes ikke med i maksimalt tillatt utnyttelse m² BTA.

- *Byggehøyder og takform*

All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale, regulerte høyder som angitt på plankartet som gesims og en stedvis inntrukket maks. gesims.

Mellom gesims og inntrukket maks. gesims skal det etableres skrått tak med fall mellom 30 og 55 grader. Øvrig takflate tillates som flatt tak med kotehøyde lik angitt maks. gesims.

Takopplett/takark/takvindu på skrå takflater skal hver for seg eller i kombinasjon ikke overstige 40% av arealet på den enkelte takflate.

Plassering av takopplett, takark og takvinduer skal gis en innbyrdes avstand og rytme som ivaretar takflatens lesbarhet som selvstendig bygningselement. Takopplett, takark og takvinduer skal hensynta, men ikke underordner seg fasaden med tanke på rytme og underinndeling.

På flate tak tillates det overlys, røykluker og takluker som gir adkomst for vedlikehold og ettersyn av takflaten.

Takoppbygg for heis og trapp, solcelleanlegg, luftinntak, tiltak for overvannshåndtering, tiltak knyttet til uteoppholdsareal (som rekkverk, pergola, leegger, møblering og beplantning) og glasstak for overlys skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder angitt i plankartet.

Møneretning og møne defineres som inntrukket maks gesims som angitt i plankartet.

- *Materialbruk*

Fasader skal utformes med tradisjonelle overflater som puss, tegl, fasadetegl, skifer og/eller granitt. Beslag, vinduer, rekkverk og takrenner med mer tillates i zink eller lakkert stål/aluminium.

Skrå takflater inkl takarker og takopplett skal tekkes med rød/brun tegl, dråpeskifer eller zink båndtekking. Takarker og takopplett skal fremstå som del av tak og ikke fasade.

Flate tak skal dekkes med sedum eller andre blå/grønne takløsninger der det ikke er takterrasse.

- *Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):*

Det tillates adkomst til bygninger innenfor feltet fra offentlig gate og byrom og via egne og felles utearealer innenfor sentrumsformål, felt SF1 og SF2.

- *Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)*

Verneverdig bebyggelse skal bevares. Ved brann, totalskade eller annen uopprettelig skade skal ny bygning oppføres i samme volum, størrelse,

plassering og takform som verneverdige bygg og ha tilsvarende materialbruk og detaljering.

Uteområder på bakkeplan skal være felles tilgjengelig for eiendommene i felt SF1 og SF2 og sikres tilgjengelig for allmennheten.

5.3 Sentrumsformål (felt SF2)

Bestemmelser som gjelder spesifikt for felt SF2:

- *Eksisterende bygninger tillates revet, videreført eller transformert.*
- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
- *Bebyggelsens formspråk*
Formspråket i ny bebyggelse skal baseres på tydelig slektskap til den historiske murbebyggelsen fra før 1940. Samtidig kan detaljering, materialbruk og andre arkitektoniske elementer synliggjøre at dette er bygg fra samtiden og ikke rene stilkopier fra en gitt tidsepoke.
Ut mot innvendig gårdsrom/Violgata i SF2 tillates i tillegg fasader med en mer åpen utforming og et arkitektonisk uttrykk som gjenspeiler samtiden, eksempelvis med bruk av større vindusformater.

Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annen fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet. All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone stedets karakter. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 25 meter.

Alle utvendige hjørner på bebyggelsen skal brytes i tilnærmet 45 graders vinkel.

Første etasje skal utformes ulik de øvrige etasjer i detaljering, overflate/materialitet og/eller proporsjoner, og som en utadrettet fasade med mulighet for flere innganger for å ivareta fleksibilitet over tid og en tydelig henvendelse mot gatene rundt.

Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal alle tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

- *Grad av utnyttning*

Maksimalt tillatt bruttoareal er 8 500 m² BTA for felt SF2.

Bruttoareal regnes uten tillegg for tiltenkte plan. Tekniske rom, sykkel- og bilparkering som ligger under terreng regnes ikke med i maksimalt tillat utnyttelse m² BTA.

- *Plassering*

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt med gesims og inntrukket maks gesimshøyde i plankartet. Fasade på nye bygninger skal følge og videreføre fasadelivet til bevaringsverdige bygg.

- *Byggehøyder og takform*

All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale, regulerte høyder som angitt på plankartet som gesims og en stedvis inntrukket maks. gesims.

Mellom gesims og inntrukket maks. gesims skal det i rett linje etableres skrått tak med fall mellom 30 og 55 grader. Øvrig takflate tillates som flatt tak med kotehøyde lik angitt inntrukket maks. gesims.

På skrå takflater mot Tordenskjolds gate, Violgata og Øvre Bankegate tillates takopplett og/eller arker. Ikke mot Ynglingen i vest. Gesims på takopplett eller møne på takark har maks høyde lik angitt inntrukket maks. gesims. Takopplett/takark/takvindu på skrå takflater skal hver for seg eller i kombinasjon ikke overstige 40% av arealet på den enkelte takflate.

Plassering av takopplett, takark og takvinduer skal gis en innbyrdes avstand og rytme som ivaretar takflatens lesbarhet som selvstendig bygningselement. Takopplett, takark og takvinduer skal hensynta, men ikke underordner seg fasaden med tanke på rytme og underinndeling. På flate tak tillates det overlys, røykluker og takluker som gir adkomst for vedlikehold og ettersyn av takflaten.

På hjørnet Tordenskjolds gate/Sven Elvestads plass, samt mot krysset Violgata/Øvre Bankegate åpnes det for fondmotiv / hjørnemarkering i forbindelse med brutt hjørne som bryter med gesims. Her gjelder maks. gesims som maks. byggehøyde ut til fasadelivet.

Takoppbygg for heis og trapp, solcelleanlegg, luftinntak, tiltak for overvannshåndtering, tiltak knyttet til uteoppholdsareal (som rekkverk, pergola, leegger, møblering og beplantning) og glasstak for overlys skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder angitt i plankartet.

Møneretning og møne defineres som øvre gesims som angitt i plankartet.

- *Materialbruk*

Fasader skal utformes med tradisjonelle overflater som puss, tegl, fasadetegl, skifer og/eller granitt. Ut mot innvendig gårdsrom/Violgata i SF2 tillates i tillegg glassfasader og bruk av tre. Beslag, vinduer, rekkverk og takrenner med mer tillates i zink eller lakkert stål/aluminium.

Skrå takflater inkl takarker og takopplett skal tekkes med rød/brun tegl, dråpeskifer eller zink båndtekkning. Takarker og takopplett skal fremstå som del av tak og ikke fasade.

Flate tak skal dekkes med sedum eller andre blå/grønne takløsninger der det ikke er takterrasse.

- *Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):*

Det tillates adkomst til bygninger innenfor feltet fra offentlig gate og byrom og via egne og felles utearealer innenfor sentrumsformål, felt SF1 og SF2.

- Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

Verneverdig bebyggelse skal bevares. Ved brann, totalskade eller annen uopprettelig skade skal ny bygning oppføres i samme volum, størrelse, plassering og takform som verneverdige bygg og ha tilsvarende materialbruk og detaljering.

Uteområder på bakkeplan skal være felles tilgjengelig for eiendommene i felt SF1 og SF2 og sikres tilgjengelig for allmennheten.

5.4 Sentrumsformål (felt SF3)

Bestemmelser som gjelder spesifikt for felt SF3:

- Eksisterende bygning tillates revet, videreført eller transformert.
- Utforming (§12-7 nr. 1):

- *Bebyggelsens formspråk*

Formspråket i ny bebyggelse skal hensynta det historiske by- og bygningsmiljøet i Halden sentrum. Samtidig kan utforming, detaljering, materialbruk og andre arkitektoniske elementer synliggjøre at dette er et bygg fra samtiden.

Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annen fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet. All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone stedets karakter. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 25 meter.

Alle utvendige hjørner på bebyggelsen skal brytes i tilnærmet 45 graders vinkel.

Første etasje skal utformes ulik de øvrige etasjer i detaljering, overflate/materialitet og/eller proporsjoner, og som en utadrettet fasade med mulighet for flere innganger for å ivareta fleksibilitet over tid og en tydelig henvendelse mot gatene rundt.

Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal alle tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres som del av den arkitektoniske utformingen.

- *Grad av utnytting*

Maksimalt tillatt bruttoareal er 2 000 m² BTA for felt SF3.

Bruttoareal regnes uten tillegg for tiltenkte plan. Tekniske rom, sykkel- og bilparkering som ligger under terreng regnes ikke med i maksimalt tillatt utnyttelse m² BTA.

- *Plassering*

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt med gesimshøyder i plankartet.

- *Byggehøyder og takform*

All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale, regulerte høyder som angitt på plankartet som maks. gesims/kotehøyde.

En kombinasjon av flatt tak og skråtak med fall mellom 30 og 55 grader tillates.

På skrå takflater tillates takopplett og/eller arker. Gesims på takopplett eller møne på takark har maks høyde lik angitt inntrukket maks. gesims. Takopplett/takark/takvindu på skrå takflater skal hver for seg eller i kombinasjon ikke overstige 40% av arealet på den enkelte takflate.

Plassering av takopplett, takark og takvinduer skal gis en innbyrdes avstand og rytme som ivaretar takflatens lesbarhet som selvstendig bygningselement. Takopplett, takark og takvinduer skal hensynta, men ikke underordner seg fasaden med tanke på rytme og underinndeling.

På flate tak tillates det overlys, røykluker og takluker som gir adkomst for vedlikehold og ettersyn av takflaten.

Takoppbygg for heis og trapp, solcelleanlegg, luftinntak, tiltak for overvannshåndtering, tiltak knyttet til uteoppholdsareal (som rekkverk, pergola, levegger, møblering og beplantning) og glasstak for overlys skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder angitt i plankartet.

Møneretning og møne defineres som øvre gesims som angitt i plankartet.

- *Materialbruk*

Fasader skal utformes med tradisjonelle overflater som puss, tegl, fasadetegl, skifer og/eller granitt. Beslag, vinduer, rekkverk og takrenner med mer tillates i zink eller lakkert stål/aluminium.

Skrå takflater inkl takarker og takopplett skal tekkes med rød/brun tegl, dråpeskifer eller zink båndtekking. Takarker og takopplett skal fremstå som del av tak og ikke fasade.

Flate tak skal dekkes med sedum eller andre blå/grønne takløsninger der det ikke er takterrasse.

5.5 - Renovasjon (felt o_RA1, o_RA2 og o_RA3)

Innenfor formålet Renovasjon i felt o_RA1, o_RA2 og o_RA3 tillates det nedgravde, felles avfallsløsninger for felt SF1 og SF2 i Rådhuskvartalet, SF3 i Violgata 1 og for nærområdet. Anlegget skal være offentlig.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_FO1, o_FO2, o_FO3, o_TO1, o_TO2, o_TO3, o_GG, o_P1 og o_P2)**

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, hvorav noen av formålene er en videreføring av eksisterende arealbruk og utforming og opparbeidelse.

- *Arealbruk*
Arealene skal være offentlige.
- Det tillates uteservering og bevertning på fortau og torg forutsatt fri ferdsel og god gangbredde.
- Det tillates ikke kjøring og biloppstilling på torg felt o_TO 1, o_TO2 og o_TO3 med unntak for utrykningskjøretøy, kjøretøy knyttet til varelevering/ renovasjon/ drift/ vedlikehold og lignende og for særskilt bruk som tillates med egne skiltvedtak og skilting.
- Utforming (§12-7 nr. 1)
- Krav til opparbeidingen
Eksisterende arealbruk, utforming og opparbeidelse innenfor formålene videreføres.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4))
- Stigningsforhold, krav til type dekke
- Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Byggeplan/teknisk plan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor hovedformål samferdsel og teknisk infrastruktur, skal det sendes inn byggeplan.

Byggeplanen skal ha målestokk 1:200. Byggeplanen skal vise hvordan det

omsøkte tiltaket skal opparbeides, og hvordan overgangene blir mot tilgrensende arealer. Byggeplanen skal vise: belegning, støttemurer, sykkelparkering, håndtering av overvann, snøopplag, eksisterende og nytt terreng, stigningsforhold, plassering og utforming av møblering, rekkverk/sikringstiltak, belysning, trær og beplantning. Byggeplanen skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelse.

6.2 Kjøreveg, (felt o_KV1, o_KV2 og o_KV3)

6.3 Fortau, (felt o_FO1, o_FO2 og o_FO3)

6.4 Torg, (felt o_TO1, o_TO2 og o_TO3)

6.5 Gangveg/gågate, (felt o_GG)

6.6 Parkering, (felt o_P1, o_P2)

7. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

7.1 Faresone H320 Flomfare (stormflo)

Bygninger og konstruksjoner som er helt eller delvis omfattet av faresone H320 Flomfare må utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo oppnås. Ved oppføring av nybygg og ved hovedombygging, bruksendring eller vesentlig oppgraderinger av eksisterende bygning i Violgata 1, eiendom med Gnr. 62 Bnr. 223, må det gjennomføres sikringstiltak mot stormflo og flom.

7.2 Hensynssone H 390 Annen fare (forurensset grunn og mulig forurensset grunn)

Det er påvist forurensning i grunnen innenfor deler av planområdet og det er risiko for at øvrige deler av planområdet kan ha forurensning i grunnen. Forurensset grunn og mulig forurensset grunn må tas hensyn til i planlegging og gjennomføring av tiltak innenfor hensynssonen.

7.3 Hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø H570 1-4

Eventuelle tiltak og endringer innenfor hensynssonen skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator. Områder som inngår i Riksantikvarens register over «Kulturmiljøer av nasjonal interesse, (KULA), K258 Halden Sentrum» skal vies spesiell oppmerksomhet ved prosjektering og utførelse av tiltak som berører kulturmiljø interressene.

Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til de historiske byggenes detaljer bevares, derav material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer. Originale

bygningdeler skal bevares, dersom disse er tapt skal de rekonstrueres etter historiske forbilder og dokumentasjon av bygningen. Den historiske fargepaletten skal videreføres, eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag.

8. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

8.1 #B1 Portal / Passasje (§ 12-7 nr.1)

Innenfor bestemmelsesområdet #B1 Portal / Passasje kan det etableres og skal det opprettholdes en 4 meter bred åpning gjennom bygningsmassen med fri høyde min. 3 meter og fri bredde min. 2,5 meter.

8.2 #B2 Arkade (§ 12-7 nr.1)

Innenfor bestemmelsesområdet #B2 Arkade skal det etableres og opprettholdes en minst 3,5 meter bred arkade med fri høyde minst 3 meter og fri bredde minst 2,5 meter.