

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL DETALJREGULERING FOR
Dyrendal Medisinske Senter

Halden kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER
til
detaljregulering for
Dyrendal Medisinske Senter

Bestemmelsene er datert: 27.06.2025

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 09.04.2026

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. PLANENS HENSIKT

Planens hovedformål er å tilrettelegge for etablering av ny ambulansestasjon i Halden samt utvidelse av Dyrendal Medisinske Senter.

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:

- Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
- Energianlegg: Trafo (EA)
- Renovasjonsanlegg (RA)

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

- Kjøreveg (KV)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Gangveg (GG)
- Annen veggrunn - grøntareal (AVG)
- Holdeplass (HPP)
- Leskur (LPL)
- Parkering (P)
- Kjørbar gang- og sykkelveg (SK)

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

- Naturområde (GN)
- Turveg (TV)
- Vegetasjonsskjerm (VS)

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Bestemmelse for hele planområdet

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

– 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.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at eksisterende, 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.

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.

– 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.

Alternativ plassering av ny transformator

Trafo kan oppføres innenfor VS2 (eksisterende trær skal hensyntas), P2 eller KV4. Det skal i så fall skje under hensyntagen til eksisterende og ny bebyggelse og bruk, og fremgå på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak. Det skal være minimum 3 m fra trafoen til felt TV2 og SK.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet gis, skal det foreligge en detaljert geoteknisk prosjektering som også ivaretar overvannshåndtering og evt. erosjonsproblematikk. (PBL § 12-7 nr. 12).

Krav til stabilitet for planområdet må ivaretas iht. angitte sikkerhetskrav i kapittel 6.10.1 i Geoteknisk rapport 10270854-01-RIG-RAP-002, datert Multiconsult 3.februar 2026. Det vil si at det må dokumenteres sikkerhetsfaktor på $F_{cu} \geq 1,40$ og $F_{c\phi} \geq 1,25$ ved ikke-forverring, og $F_{cu} \geq 1,61$ og $F_{c\phi} \geq 1,25$ ved forverring. Stabiliteten må dokumenteres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.

4.2 Før stengning av veiadkomst i syd

Tilkomstområde i nord, mellom eksisterende bygning (#1) og RA/EA skal være tilrettelagt slik at kommunal slamsugerbil og driftsbiler får tilkomst til Schultzedalen ved TV1, før adkomstmulighet i syd (over P2/ KV4) stenges ved anleggsarbeid.

4.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny ambulansestasjon skal det være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for KV2, P2, TV2, KV4 og SK. (PBL § 12-7 nr. 2)

For at arbeid som berører fylkesvei 220 kan starte, skal Østfold fylkeskommune ha godkjent byggeplan for tiltakene.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for resterende ny bebyggelse (etasjer over ambulansestasjonen) skal det være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for P3 og P4 med tilhørende grøntsoner og det skal være etablert sykkelparkeringsplasser i henhold til bestemmelse om parkering for sykkel.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

- I området kan det oppføres bygning for ambulansestasjon, garasjer for utrykningskjøretøy, samt helse- og omsorgsrelaterte/ -baserte tjenester, legekontorer, laboratorier/ diagnostikk/ undersøkelser, apotek og naturlig tilhørende formål innen helse- og omsorgssektoren.
- Ny bebyggelse skal fremstå som en utvidelse av eksisterende bebyggelse på eiendommen med henblikk på materialbruk og volum. Ny bygning kan forøvrig gis et mer moderne uttrykk.
- Grad av utnyttning: (§ 12-7 nr. 1): BYA=100%.
- Maksimal byggehøyde:
 - a) Sone # 1: Byggehøyder skal ikke overstige høydene på eksisterende bygning med saltak. Maksimale byggehøyder for #1 er 46,5 moh for gesimshøyde og

52,5 moh for mønehøyde. Det tillates oppløft, trappe-/heistårn, ventilasjonsinstallasjoner etc. på inntil 25 % av bebygd areal (BYA), med maks høyde 52,5 moh.

- b) Sone # 2 Flate tak: Maksimalt 51 moh.

Pulttak eller saltak: Mønehøyde/ høyeste side på pulttak maks. 53 moh.

Gesimshøyde for saltak og laveste side av pulttak: Maks. høyde 50 moh.

Det tillates solcellepanel på takflate.

Det tillates tårn/ takoppbygg for heis/trapp, tekniske anlegg, ventilasjonsrom etc. inntil 53 moh. for et areal på inntil 20% av takflaten.

- c) Sone #3: Det tillates tilbygg i en etasje. Tilbygget kan bare romme formål for ambulansestasjonen.

5.2 Renovasjonsanlegg (RA)

I område RA kan det etableres bygning eller støttemurer/ overdekning for avfallsbeholdere.

5.3 Energianlegg (EA)

I område EA tillates oppført bygning eller støttemurer for transformator. Bygning/ støttemur kan sammenbygges med tilliggende renovasjonsanlegg (i område RA).

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Offentlige trafikkområder

Kjøreveg KV1, gang/ sykkelveg GS1-3 og bussholdeplass HPP og leskur LPL, samt sidearealer AVG er offentlige trafikkområder. Kjøre- og gang-arealene skal være asfaltert. Det skal være nedsenket kantsten ved avkjørsler og i ganglinjer.

6.2 Felles trafikkområder

KV2 er eksklusiv avkjørsel/innkjørsel for ambulanser. Denne kan etter behov reguleres med bom. KV3 er adkomst til parkeringsarealene P1 og P3-4, samt adkomst for kommunens driftsbiler til Schultzedalen (jf.4.2).

P1, P3 og P4 er parkeringsarealer tilhørende Dyrendal Medisinske Senter. Kommunens driftsbiler kan benytte P1 for adkomst til Schultzedalen (jf. 4.2).

Allmennheten har ferdselsrett til fots og på sykkel over P1 og GS2 mellom Schultzedalen og Dyrendalsveien.

SK er kjørbare gang/sykkelvei og skal ha fast, trillevennlig dekke og være opplyst.

Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser for bevegelseshemmede, hvorav minst 2 i umiddelbar nærhet til inngang/ heis, alle med bredde 4,5m og 6m dybde.

P4 er parkering for sykler.

Det skal etableres minst 1 sykkelparkeringsplass per nyetablerte 100 m² BRA. Minimum 20% av plassene skal etableres under tak eller i del av bygning. Det skal være mulig å låse fast sykkelens ramme. Minimum 30 % av plassene skal etableres nær inngang. Minimum

5% av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for større sykler og sykler for personer med nedsatt funksjonsevne.

P2 er oppstillingsareal og manøvreringsareal foran ny ambulansestasjon, og skal ikke ha tilkomst for annet enn ambulanser, samt varelevering til ambulansestasjonen. (§ 12-7 nr. 1, 7 og 14)

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Naturområder (GN1-2)

Eksisterende stedlig vegetasjon skal beholdes. Det er kun tillatt med nødvendig og begrunnet trefelling samt eventuell rydding etter trefall. (PBL § 12-7 nr.1, 4 og 6)

7.2 Turveg (TV1-2)

TV1-2 skal holdes åpen for allmenn ferdsel, og skal fungere som forbindelse mellom turveien i Schultzedalen og gang- og sykkelveg-systemet langs Dyrendalsveien. Turveiene skal ha fast, trillevennlig dekke i 2,0 m bredde og være opplyst. (PBL § 12-7 nr.1 og 4)

7.3 Vegetasjonsskjermer (VS1-7)

Områdene skal benyttes til skjermende vegetasjon, i form av busk og treplanting. (PBL § 12-7 nr.1 og 4)

Det skal plantes minimum 3 trær innenfor VS5 og minimum 3 stk. innenfor VS4, med stammeomkrets minimum 14-16. Det skal benyttes edelløvtrær som eik, lind eller bøk.

Eksisterende trær som skal bevares

Trær som er markert i plankartet med symbol skal søkes bevart. Det tillates ikke lagring av masser innenfor VS2 og graving skal begrenses i størst mulig grad. Stamme og rotsone skal beskyttes med gjerde i anleggsperioden. Dersom det viser seg at trær må felles skal disse erstattes med minimum 3 nye trær med stammeomkrets minimum 14-16 innenfor felt VS2. Det skal benyttes edelløvtrær som eik, lind eller bøk.

8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONE

8.1 Hensynssone H140 - frisikt

Innenfor hensynssonen for frisikt tillates det ikke sikthinder høyere enn 0,5 m. Enkeltstående trær, stolper eller lignende tillates.

9. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 # 1, 2 og 3

Se 5.1.

9.2 # 4-5 - underliggende plan av P1 (skravert del)

Bestemmelsesområdet omfatter areal for privat og offentlig tjenesteyting (T) i underliggende plan.