

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Omsorgsboliger Karrestadveien

detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 07.08.2026

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak:

§ 1. FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av 10 omsorgsboliger med personalbase. Planen sikrer også utearealer, løsninger for renovasjon og parkering til omsorgsboligene, samt håndtering av overvann og flom. Det er i tillegg regulert inn en turveg som knytter samme stisystemet i Holteskogen og Strupeskogen/Strupe.

§ 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:

- Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

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

- Kjøreveg (o_KV1 og KV2)
- Fortau (o_F)
- Annen veggrunn – grøntstruktur (AVG)
- Parkering (P)

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

- Turveg (o_TV)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF)

Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:

- Frisiktsone mot veg (H140)
- Flomsone (H320)

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Landskapsplan

Ved etablering av omsorgsboliger eller senere endring av utearealer, skal det til søknad utarbeides en landskapsplan for hele planområdet. Landskapsplan med snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Landskapsplan skal minimum vise (jf. pbl. § 12-7 nr.4):

- bebyggelsens plassering og møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
- nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og leegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
- interne gangadkomster
- parkering for sykkel og bil.
- utforming av uteoppholdsarealer og renovasjonsanlegg.
- belysning.
- håndtering av overvann.
- eksisterende vegetasjon som skal ivaretas
- ny vegetasjon
- Oppstillingsplass for brannbil

§ 3.2 Behandling av overvann og flomveier

- a) Overvann/takvann skal håndteres i tråd med tretrinnstrategien, VAO-notat datert 07.08.2026 eller tilsvarende gode løsninger. Endelige løsninger for overvannshåndtering skal ligge ved søknad om tiltak. (jf. pbl. § 12-7 nr.4).
- b) Det skal legges til rette for flomvei gjennom planområdet i tråd med VAO-notat datert 07.08.2026 eller tilsvarende gode løsninger. Flomveien kan gå over parkeringsplassen, men skal primært etableres som en åpen grøft. Deler av flomveien kan håndteres på terreng eller i rør ved behov. Grøften skal ha en minimumsdybde på 0,5 meter og ha stabile erosjonssikre skråninger. (jf. pbl. § 12-7 nr.2).

§ 3.3 Universell utforming

Bebyggelse og utomhusanlegg skal utformes etter prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Dette omfatter også trafikkområder for gående og syklende. (jf. pbl. § 12-7 nr. 5)

§ 3.4 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§3.5 Trafikk i anleggsfasen

Det skal sikres fremkommelighet for alle trafikantgrupper lang hele strekningen i anleggsperioden. (jf. pbl. § 12-7 nr. 3)

§ 3.6 Fremmede arter

Anleggsarbeid og håndtering av masser gjennomføres slik at spredning av fremmede arter unngås. (jf. pbl. § 12-7 nr. 3)

§ 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk, skal uteoppholdsarealene være opparbeidet. Dersom bebyggelse blir tatt i bruk vinterstid, skal tilhørende uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet påfølgende vår. (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)
- b) Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk, skal parkering for sykkel og bil være etablert. (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)
- c) Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk, skal turveg være opparbeidet. Dersom bebyggelse blir tatt i bruk vinterstid, skal tilhørende turveg være ferdig opparbeidet påfølgende vår. (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- a) Innenfor byggeområde BK tillates oppført boliger i kjede, rekkehus og flermannsboliger med tilhørende funksjoner (f.eks. boder, renovasjonsløsning mm.). I tillegg tillates deler av bygningsmassen opparbeidet for ansatte som betjener beboerne. (jf. pbl. § 12-7 nr. 2)
- b) Maksimalt tillatt BYA er 60 %. Dersom det skal etableres nedgravde løsninger for renovasjon, inngår ikke disse i BYA beregningen (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)
- c) Maksimal tillatt høyde til gesims/møne er 9 meter. Høyden måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For boder o.l. er maksimal byggehøyde 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Boder o.l. med størrelse inntil 50 m² BRA kan tillates oppført i strid med viste byggegrenser. (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 2).
- d) Det skal legges etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet, 1 av disse kan etableres i forbindelse med privat bod. (jf. pbl. § 12-7 nr. 7)
- e) Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Arealet kan inngå i felles uteareal, men minst 5 m² skal være privat. Private, ikke-innbygde/innglassede balkonger tillates beregnet som en del av uteoppholdsarealet. Minst 50 % av det totale utearealet skal ligge i støyfri sone, med gode solforhold. Levegg/gjerde i sammenheng med private terrasser på bakkeplan kan tillates inntil 2 meter fra eiendomsgrense (jf. pbl. § 12-7 nr. 2 og 4).

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (P og AVG)

Det tillates forstøtningsmur og parkering i strid med byggegrense, så fremt dette ikke er i konflikt med frisiktsone. (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

§ 6.2 Parkering (P)

- a) All parkering innenfor planområdet skal skje innenfor arealformål parkering (P) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1).
- b) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

§ 6.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Innenfor arealet skal det etableres en grønn buffersone mot landbruksområde på minimum 1 meter fra eiendomsgrensen. Det skal lages et tydelig skille mellom arealformålene slik at arealet ikke kan anvendes til parkering, f.eks. etablering av gjerde eller kantstein. (jf. pbl. § 12-7 nr. 1).

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turveg (o_TV)

- a) Innenfor formålet skal det etableres en turveg som kobler seg på eksisterende stisystem. Turvegen skal ha et grønt preg og skal opparbeides som en sti. Det stilles ikke krav om universell utforming av turvegen. (jf. pbl. § 12-7 nr. 1).
- b) Nødvendige forstøtningsmur for etablering av turvegen, kan etableres i strid med byggegrense. (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

§ 7.2 LNFR

Arealet skal fungere som en buffersone mellom utbyggingsområdet og landbruks- og friluftverdier. Arealet skal være uberørt og ikke hindre eksisterende sti. (jf. pbl. § 12-7 nr. 1).

§ 8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone – frisikt (H140)

I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsone) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Enkeltstolper eller trær med høy oppstamming kan tillates. (jf. pbl. § 12-7 nr. 2)

§ 8.2 Faresone – flomvei (H320)

- a) Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer vannets naturlige avrenning eller som kan redusere kapasiteten i flomvegen. Tilsvarende gjelder dersom flomveien flyttes jf. § 3.2 b). (jf. pbl. § 12-7 nr. 2)
- b) Arealer innfor flomvegen kan medregnes i utregning om uteoppholdsareal. (jf. pbl. § 12-7 nr. 1).