

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Tryms veg 32

detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 23.06.2023

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 29.11.2023 / 08.12.2023 / 25.02.2025 / 25.05.21

Dato for kommunestyrets vedtak: 28.08.2025

1. FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for å utvide dagligvarebutikken med tilhørende anlegg for parkering, varelevering med videre innenfor planområdet. Adkomst til Tryms vei 26, 28 og 30 skal ivaretas og forholdene for myke trafikanter langs eiendommen mot BRA veien utbedres.

2. REGULERINGSFORMÅL

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor planområdet er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Forretning (1150)
- Energianlegg (1510)

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

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

- Parkering (2080)

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

- Vegetasjonsskjerm (3060)

3. FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

3.2 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 4)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.
- b) Overvann og vann fra tak og tette flater forutsettes ivaretatt på egen eiendom. Bebyggelsen skal ikke endre den eksisterende vannbalansen i området. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelser eller andre ulemper, både ved normale og ekstreme nedbørsmengder. Overvann håndteres ved bruk av permeabel belegningsstein på parkeringsplasser og totalt 85 kvm regnbed fordelt på flere områder iht *Fagnotat overvann* datert 09.12.2022 utarbeidet av WSP. Dersom grunnen har dårlig infiltreringsevne tillates regnbed med fordrøyningskammer tilkoblet VA nett.

3.3 Grunnforurensning

(jf. pbl. §12-7, ledd nr 10 og 12)

Byggegrunnen skal undersøkes for forurensede masser. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser.

3.4 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 3)

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3.5 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 12)

Løsninger for graving og fundamentering i området skal detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved søknad om igangsetting.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7 nr. 10)

4.1 Utomhusplan

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 2)

Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne skal blant annet vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering og markering av brannkummer.
- Plassering av støttemur og gjerder.
- Vegetasjon og grøntanlegg
- Arealer for overvannshåndtering og snøopplag
- Plassering av belysning
- Plassering av skilt og reklame
- Soldiagram som viser tiltakets konsekvenser for omkringliggende bebyggelse

4.2 Forretning (FOR)

(§12-7 ledd nr 1 og 4)

- Innenfor formål forretning (FOR) tillates det oppført dagligvareforretning med tilhørende anlegg i én etasje.
- Det tillates inntil 90%BYA
- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser avsatt i plankart. Støttemurer, gjerder ol. tillates oppført utenfor byggegrense såfremt det ikke hindrer fri sikt.
- Innenfor formålet tillates det etablert sykkelparkering.
- Det tillates maks 7 meter gesimshøyde regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Tekniske installasjoner tillates over maks gesimshøyde ved flatt tak på inntil 15% av takflaten. Disse skal trekkes minimum 2 meter tilbake fra gesims og ha maks 2,5 meter høyde over maks gesims.
- Saltaksform tillates med maks gesims 6 meter og mønehøyde/øvre gesims 11 meter.

- Det tillates etablert solcellepaneler på tak og / eller fasade.
-
- Bebyggelsen skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Bebyggelsen skal tilpasses til omgivelsene i material- og fargevalg. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

4.3 Energianlegg (EA)

(Jf. Pbl § 12-7 nr. 1 og 2)

Innenfor formålet tillates det etablert trafo. Trafo kan være frittstående eller del av bebyggelse for forretning. Føringer fra netteier skal følges.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7 nr. 10)

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_V1, V2, o_FO1-2 og FO3, AVG1-2, o_AVG3-4)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Adkomst og fortau skal opparbeides i henhold til plankart og Tegningssett for vei datert 2025-02-17 utarbeidet av Norconsult.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Innenfor frisktlinjer skal det ikke oppføres beplantning, støttemur, gjerde e.l. med over 0,5 meter høyde som hindrer friskt. Lyktestolper, oppstammede trær m.v med diameter maks 15 cm kan tillates.

- O_V1, o_FO1-2 og o_AVG3-4 er offentlig. (§ 12-7 nr. 14).

5.2 Annen veggrunn grøntareal (AVG 1-2 og o_AVG 3-4)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Innenfor AVG1 tillates det oppført støttemur for å ta opp terrengforskjell mellom fortau o_FO1 og V2. Det tillates satt opp rekkverk i forbindelse med støttemur. Gjerde og støttemur skal ikke hindre friskt innenfor regulert frisksone.

5.3 Parkering (P)

(§12-7 ledd nr 7)

- Det skal etableres minimum 1 og maksimum 3 parkeringsplasser for bil pr 100 m² BRA Forretning innenfor formål P.
- *Minimum 5% av parkeringsplassene, minimum én plass, skal tilpasses mennesker med nedsatt funksjonsevne. Plassen skal være minimum 4,5 x 6 meter, den skal ha fast dekke og være mest mulig plan. Det skal være trinnfri adkomst fra parkeringsplass til fortau eller inngangsparti.*

- Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr 100 m² BRA forretning. Sykkelparkeringsplassene skal ligge tett på inngangsparti og ha mulighet for å låse fast sykkelen i ramma.

5.4 Gatetun

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 1)

- Gatetun skal opparbeides med kontrasterende overflate til P og V2. Overflaten skal være egnet for alle å bevege seg på, også rullestol, rullator mv.
- Innenfor formål gatetun tillates det etablert sykkelparkering og sittebenk såfremt dette ikke hindrer fri ferdsel for myke trafikanter.

5.5 Adkomst

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr 2 og 7)

Det er med adkomstpiler regulert en innkjøring og to inn- og utkjøringer.

Eiendom gnr./bnr. 63/5, 63/247 og 63/246 har tillatelse til å benytte adkomst over P til sine eiendommer.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7 nr. 10)

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt FOR)

- Før ny bebyggelse tas i bruk skal teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet.
- Før ny bebyggelse tas i bruk skal fortau FO2 være ferdig opparbeidet med nødvendig tilpasning mot o FO4.
- For at arbeid som berører fylkesvei 921 kan starte, skal Østfold fylkeskommune ha godkjent byggeplan for tiltakene.
- Beplantning, tilsåing og eventuelt andre arbeider som er årstidsavhengige skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk eller ved første vekstsesong etter at ny bebyggelse er tatt i bruk.
- Før ny bebyggelse tas i bruk skal skilting iht trafikkanalyse figur 6.2 utføres med innkjøring forbudt fra parkeringsplass P over GT og innkjøring forbudt (unntatt varetransport) ved innkjøring fra vest.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Rapport	Utarbeidet av	Datert	Revidert
Fagnotat overvann	WSP	09.12.2021	
Oversiktstegning veg B001	Norconsult	27.11.2023	03.17.2025
Trafikkanalyse	Norconsult	01.11.2024	23.01.2025