

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Torpumveien 309"

Detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 07.05.2026

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for næringsvirksomhet i form av miljøpark, med tilhørende atkomstveger, tekniske anlegg og vegetasjonsskjerm. Planen skal sikre god trafikkløsning og effektiv arealutnyttelse i det eksisterende anlegget på Aasekjær, samt ivareta hensyn til omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

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:

- Massemottak – MM (1202) - Miljøpark
- Energianlegg – EA1-2 (1510) - Trafo

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

- Kjøreveg privat KV1-3 (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal privat - AVG1-3 (2019)

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

- Vegetasjonsskjerm - VS1-2 (3060)
- Infiltrasjon, fordrøyning eller avledning (3110) - Fordrøyning

Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:

- Høyspenningsanlegg - H370_1-2 – trafo

Bestemmelsesområder. Jf. pbl § 12-7:

- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak - #1-2.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser påse at bygninger og anlegg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg og fargesetting. Dimensjonering av bygg, materialbruk, utforming og farge skal tilpasses omkringliggende landskap. Materialbruk og farger skal ikke være reflekterende.

Vedlagt alle byggesøknader, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig, eller ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt fasader el.

3.2 Parkering

Parkering for bil /mc skal være minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass per 100 m² bruksareal (BRA). Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelsehemmede. Det skal være minimum 0,5 parkeringsplass for sykkel, hvorav minst 25 % av plassene skal være overbygd.

3.3 Driftstider

Drift i miljøparken kan bare foregå mandag til fredag kl. 07.00 til kl. 19.00. I tillegg tillates salg, opplasting og uttransport av masser fra miljøparkanlegget lørdager fra kl. 08.00 til kl. 13.00. Det skal ikke foregå drift i miljøparken på høytids- og helligdager.

Retningslinje:

Ved ekstraordinære hendelser (eksempelvis ulykke eller flom, nødvendig nattarbeid etc.) som nødvendiggjør aktivitet i formålsområdet, ut over bestemmelsene om driftstider, har tiltakshaver varslingsplikt om aktiviteten til Halden kommune og berørte naboer. Driftstidsbestemmelsene er knyttet til støyende virksomhet, og gjelder ikke for formålet lagervirksomhet.

3.4 Støy

Støy fra virksomhet innenfor planområdet skal tilfredsstillende grenseverdier for støyømfintlig bebyggelse i gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21, kapittel 2.2 tabell 2 - øvrig industri, kapittel 2.3 tabell 3 – sammenhengende nærfriluftsområder utenfor tettsted, og kapittel 6 tabell 4 – boliger, fritidsboliger, sykehus og pleieinstitusjoner.

3.5 Luftkvalitet

Krav til luftkvalitet skal tilfredsstillende retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanplanleggingen T-1520/20 tabell 1 – gul sone, samt kravene i forurensningsforskriften kapittel 30, §§ 30-4 og 30-5.

Driften av anlegget skal ha støvreduserende tiltak som feiing, vanning eller påføring av støvbindende middel. I tillegg skal driften ha rutiner for å unngå sjenerende lukt fra kompostering.

3.6 Tekniske anlegg

Framføring av elektrisitet, fiber m.m. innenfor eksisterende eller nye arealformål skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Kabelgrøfter og grøfter for vann- og avløp kan plasseres uavhengig av arealformål.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

3.7 Overvannshåndtering

Overvann fra miljøparken skal ledes til opparbeidet sedimentasjonsdam (fordrøyning) for utfelling av finstoff (suspendert stoff) før påslipp til resipient. Nye stikkrenner og grøfter skal dimensjoneres til å tåle 200-års-flom med en sikkerhetsmargin på minimum 20 %. Samme krav gjelder for utskifting av eksisterende stikkrenner.

Takvann skal føres til egnet sted på eiendommen for infiltrasjon i grunnen.

3.8 Miljøkvalitet

Miljøparkdriften skal ikke føre til avrenning av forurenset vann til vassdrag.

3.9 Fremmede arter

Mottak, mellomlagring og behandling/håndtering av masser for gjenvinning skal ikke bidra til spredning av fremmede arter.

3.10 Universell utforming

Ved parkeringsareal og publikumsarealer skal universell utforming etterstrebes.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt KBA)

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende krav være oppfylt:

- Bygninger skal være tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.
- Tilstrekkelig kapasitet for vann til brannslukking.

Før det gis tillatelse til utvidet drift (økt produksjon i forhold til dagens drift) av miljøparken skal følgende krav være oppfylt:

- KV1 skal asfalteres for å unngå tilgrising av fv.104 med veikanter og grøfter.
- Drifts- og miljøoppfølgingsplan, samt miljørisikoanalyse, skal ligge til grunn for driften i miljøparken.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Massemottak (MM)

Innen området kan det etableres bygninger og anlegg for miljøparkdrift, med kontor-, verksted og servicefunksjoner. Det tillates etablering av nødvendige driftsveger innen formålet.

Maksimal utnyttelse skal ikke overstige 3000 m²-BRA. Det beregnes ikke bruksareal for tenkte plan.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 15 meter og skal ikke overskride høydekote 95 moh. Det tillates flate tak.

Det kan tillates tekniske installasjoner inntil 3 meter over angitt gesimshøyde. Det tillates oppsett av silobygg og transportbånd med høyde inntil 20 meter.

5.2 Energianlegg (felt EA1-2)

Innen EA1-2 tillates etablert nødvendige energianlegg.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg - privat, (KV1)

KV1 reguleres med bredde 6 meter, og er privat adkomstveg til MM, samt tilhørende og tilgrensende eiendommer.

6.2 Kjøreveg - privat, (KV2-3)

KV2-3 er privat adkomstveg for tilhørende og tilgrensende eiendommer.

6.3 Annen veggrunn – grøntareal, (AVG1-3)

AVG kan benyttes til vedlikeholdsareal, terengutslag, grøfter og snøopplag for tilliggende veg.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm, (VS1-2)

Innen VS1-2 skal eksisterende tre- og buskvegetasjon bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel og plukkhogst. Vegetasjonen skal pleies slik at denne gir størst mulig skjermingseffekt av KBA.

Det tillates ikke flatehogst, bygging av veg eller annen anleggsvirksomhet innenfor området avsatt til vegetasjonsskjerm.

7.2 Infiltrasjon, fordrøyning eller avledning (Fordrøyning)

Sedimentasjonsdam skal være utformet slik at den samler opp og fordrøyer vann, samt sedimenterer finpartikler fra MM. Dammen skal ha tilstrekkelig kapasitet for oppsamling av overflatevann fra hele planområdet og sikres mot dambrudd. Sedimentasjonsdammen skal overvåkes (sjekkliste 1 gang per uke) og renses (fjerning av sedimentert finstoff) minimum 1 gang per år.

8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

8.1 Høyspenningsanlegg, (H370_1-2)

Faresone rundt trafostasjoner har en utstrekning på 5 meter fra byggets ytterside. I faresonen tillates ikke etablering av bebyggelse for midlertidig eller varig opphold.

9. BESTEMMELSESMRÅDER

9.1 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak, (#1)

Det skal etableres en murkant og infiltrasjonsgrøft i #1 for ledning og infiltrasjon av rent vann fra ferdigvarelager til terreng. Opparbeidelsen skal skje senest innen mai 2026.

9.2 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak, (#2)

Innen bestemmelsesområde #2 skal terrenget justeres slik at det blir tilstrekkelig fall mot sluk og sedimentasjonsdam (Fordrøyning), for overvann fra driften i miljøparken.

Opparbeidelsen skal skje senest innen mai 2026.