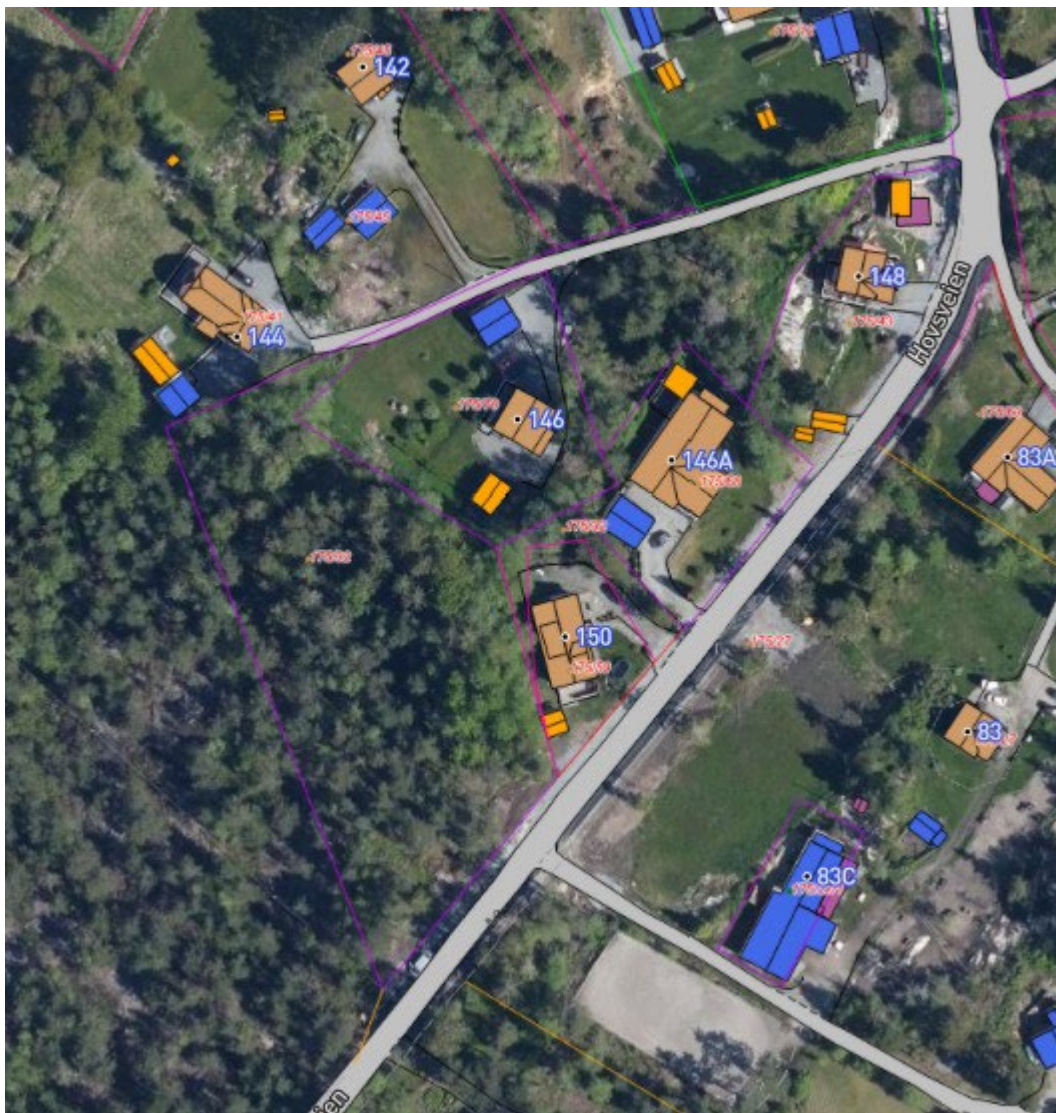


REGULERINGSBESTEMMELSER

til detaljregulering for

FJELLÅS

Halden kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

til detaljregulering for

Fjellås

Bestemmelsene er datert: 07.10.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 02.06.2023

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen gnr/bnr 175/32 ved Hovsveien, sydøst for Brattskott. Bygningene skal plasseres på en mest mulig skånsom måte i terrenget, slik at både eksisterende terreng og trær kan bevares i størst mulig grad.

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:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Felles bod og sykkelparkering (BGF)
- Energianlegg (EA)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Felles lek, uteopphold og adkomst (UTE)
- Gårdsplass (GPL)

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

- Kjøreveg (KV)
- Annen veggrunn grøntareal (AVG)
- Parkering (P)

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

- Vegetasjonsskjerm (VS)

Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:

- H-140 Frisiktsone mot veg

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 OVERVANNSHÅNDTERING

Håndtering av overvann skal så langt det er mulig skje med naturbaserte løsninger, og ses i sammenheng med bevaring/etablering av naturelementer/utearealer. Overvannsveileder for Halden kommune skal følges. Bortledning av overvann og dreinsvann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

3.2 UNIVERSELL UTFORMING

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

3.3 ESTETISK UTFORMING

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser o.l skal det legges vekt på god og tidstypisk arkitektur, der nye elementer/ tilbygg forholder seg på en bevisst måte til eksisterende bygninger – både i forhold til materialbruk, fargevalg og arkitektonisk uttrykk. Ny bebyggelse skal være enhetlig og homogen både i utforming og fargebruk.

3.4 BYGGEGRENSER

Byggegrenser er vist i plankartet. Der byggegrenser ikke er vist i plankartet gjelder plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser. Det tillates etablert støttemurer utenfor byggegrensene. Se også § 4.2.1 for bestemmelsene til feltene BK1-3.

3.5 STØY

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

3.6 KRAV OM UTOMHUSPLAN

Samlet utomhusplan for feltene BK1-3, BGF, RA, UTE, GPL VS1, VS2, KV1 og P i målestokk 1:200 skal inngå i byggesøknad for utbygging innenfor disse feltene. Planen skal minimum vise:

- a) Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Plassering av eventuelle leke- og uteoppholdsarealer.
- c) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- d) Opparbeidelse av utearealer med vegetasjon, veidekke/belegning, gjerder og murer.
- e) Kjøre- og gangarealer, parkering for bil og sykkel.
- f) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer, naturlige flomveier og håndtering av overflatevann.
- g) Plassering og utforming av oppsamlingsanlegg for avfall.

3.7 REKKEFØLGEKRAV KV2 OG f_FA7

Adkomstvei KV2 og avkjørsel til Hovsveien f_FA7 skal være utbedret i henhold til kommunens veinormal før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging innenfor BK2 og BK4.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (eksisterende) BF

- Innenfor hver tomt på felt BF kan det oppføres småhusbebyggelse i form av frittliggende enebolig, enebolig med utleiedel på inntil 60 m² bruksareal (BRA) med tilhørende anlegg.
- Tillatt maksimal grad av utnytting: BYA=35%.
- Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje og/ eller uthus tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m², med en maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5 og 3 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/carport skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming. Plassering av garasje/carport skal være vist på en situasjonsplan vedlagt byggesøknad for bolig, uavhengig om garasje/carport ferdigstilles samtidig med bolighuset.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse BK1-3

Innenfor feltene BK1-3 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus eller tomannsboliger.

4.2.1 UTEOPPHOLD VED EGEN BOLIG:

Det stilles krav til veranda/ terrasse/ uteplass med et samlet minimum på 15 m² pr. boenhet (i tillegg til avsatt felles uteopphold, adkomst og lekeplass i område UTE). Platting kan oppføres utenfor byggegrenser.

4.2.2 PARKERING:

Biloppstilling for BK1-3 skal skje på det avsatte felles parkeringsområde P. Gjesteparkering og biloppstilling for BK2 kan også helt eller delvis skje på område KV1. Carport/ garasje kan også integreres i boligbebyggelsen der det ligger til rette for dette.

Det avsettes minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet, maksimum 1,5 pr boenhet, og det skal tilrettelegges og klargjøres for lading av el-biler.

Det avsettes i tillegg minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Sykkelparkeringsplasser skal være av god kvalitet, med takoverdekning eller innendørs og låse- og lademuligheter.

Biloppstillingsplasser avsatt for bevegelseshemmede skal ha minimumsbredde 4,5 meter og lengde 6 meter. Minimum 1 av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

4.2.3 GRAD AV UTNYTTING

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 8 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. BK1-2: BYA=50% og BK3: BYA=70%. Innenfor områdene BK1-3 kan det samlet maksimalt oppføres 14 boenheter.

4.2.4 REKKEFØLGEKRAV

Justering av gatestopp i Hovsveien skal være ferdigstilt før byggearbeider i innenfor BK1-3 og P kan starte.

Lekeplass, uteoppholdsarealer, parkeringsplasser og/ eller carporter, renovasjonsløsning og vegetasjonsskjermer skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelser til bebyggelse i feltene BK1, BK2 og BK3. Dette innebærer at det kreves ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på disse tiltakene før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen. Årstidavhengige arbeider som planting og tilsåing kan avvendes, men skal gjennomføres så snart værforholdene ligger til rette for gjennomføring.

4.3 Felles bod og sykkelparkering BGF

Felles uthus tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 40 m², med en maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5 og 3 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Bodbygning/ sykkelparkering skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming. Plassering skal være vist på situasjonsplan vedlagt byggesøknad.

4.4 Felles uteopphold, lek og adkomst UTE

Felt UTE er felles leke- og oppholdsareal for alle beboere i delfelt BK1-3. Området skal benyttes til rekreasjon og uteopphold, med tilhørende beplantning, utemøbler og eventuelle mindre felles uthus som redskaps-/ hagebod eller drivhus. Videre kan det etableres gangadkomst fra parkeringsområde til boligene.

Innenfor området UTE skal det videre opparbeides felles lekeplass på minimum 150 m², med materialer av høy kvalitet, tilpasset barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Minimum én av innretningene på lekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Alle innretninger skal være mulig å komme inntil for alle.

4.5 Gårdsplass GPL

Gårdsplassen kan nyttes til adkomst til boliger i BK1. Området kan også beplantes, og benyttes til uteopphold, så lenge adkomstmulighet ikke hindres.

4.6 Konsentrert småhusbebyggelse BK4

Innenfor feltene BK4 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus eller tomannsboliger. Det tillates etablering av inntil 4 boenheter innenfor feltet. Tillatt maksimal grad av utnyttning: BYA=35%.

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 8 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass tilknyttet bo-enhet, eller organisert som felles parkering. Det avsettes minimum 18 m² inklusive manøvreringsareal pr. biloppstillingsplass. Det avsettes minimum 1 biloppstillingsplass, maksimum 1,5 pr. boenhet tilrettelagt og klargjort for lading av el-biler. Biloppstillingsplasser avsatt for bevegelseshemmede skal ha minimum bredde 4,5 meter og lengde 6 meter. Minimum 1 av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Det avsettes i tillegg 2 sykkelplasser pr. boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være av god kvalitet, med takoverdekning eller innendørs og låse- og lademuligheter. Det stilles krav til privat veranda/ terrasse/ uteplass på minimum 15 m² pr. boenhet. I tillegg skal det være uteopphold og lekearealer på minimum 50 m² pr. boenhet, som kan løses som felles lekeareal og opphold for boligene innenfor område BK4. Avfallsbeholdere for område BK4 skal plasseres på RA2.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Avsatte kjøre-/ adkomstveier KV1-2 opparbeides med asfaltdekke og er felles adkomstveier. KV1 er felles for BK2, og KV2 er felles for de eiendommer som grenser til og benytter denne til adkomst, inkludert BK2.

5.2 Parkering

På parkering P er det tillatt med oppføring av carporter. P er felles for beboere innenfor delfelt BK1-3. Carport kan ikke oppføres nærmere VA-ledninger langs Hovsveien enn 4 meter.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjermer

Arealene VS1-2 benyttes til planting av skjermende vegetasjon og skjøttes i forhold til formålet. Område VS1 tilhører BK1, og VS2 tilhører BK3.

7. BESTEMMELSE TIL HENSYNSSONE H-140

I frisiktsone mot veg skal det ikke være sikthinder målt 0,5m over tilliggende kjørevegs plan.