
Halden kommune

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
"BRANNSTASJON PÅ REMMEN"**

detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	06.08.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	24.06.2026
Dato for kommunestyrets vedtak:	

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

§2 Reguleringsformål, jfr. plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg
 - *Brannstasjon Rp1160 (T)*
 - *Energianlegg: Transformatorstasjon Rp1510 (EA)*
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - *Kjøreveg: Adkomstveg Rp 2011 (KV)*
 - *Fortau Rp 2012 (FO)*
 - *Gang- og sykkelveg Rp2015 (GS)*
 - *Annen veggrunn: Avskjermende forstøtningsmur Rp2018 (AVT)*
 - *Annen veggrunn – grøntareal Rp2019 (AVG)*
 - *Parkering Rp2080 (P)*
3. Grønnstruktur
 - *Naturområde Rp3020 (GN)*
 - *Turveg Rp3031 (TV)*
 - *Vegetasjonsskjerm Rp3060 (VS)*
 - *Vannspeil Rp3061 (VSP)*
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder
 - *Naturformål Rp5120 (N)*

§3 Hensynssoner, jfr. plan og bygningsloven § 12-6

- *Frisiktsoner H140*
- *Båndlegging etter lov om kulturminner H730*

§4 Fellesbestemmelser

4.1 UNIVERSELL UTFORMING: Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. (Jf Byggteknisk forskrift §12-7 samt kapittel 8. – TEK17). Også uteoppholdsarealer, adkomst og bussholdeplasser skal planlegges etter prinsippene om universell utforming.

4.2 ESTETIKK: 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. Bebyggelsen skal være enhetlig og homogen både i utforming og fargebruk.

Det skal tas hensyn til markante landskapselement og terrengformasjoner, spesielt fjellvegg nordvest for brannstasjonen (T1) og øvre parkering (P2), slik at disse ikke forringes eller berøres på en uheldig måte. Forstøtningsmurer (AVT) skal holdes lavest mulig og tilpasses terrenget, med materialbruk tilpasset bygning og tilgrensende naturområde. Forstøtningsmur langs intern-veg på nordøst-siden av brannstasjonen skal ikke overstige 1,8 m over planert terreng/ tilliggende gang- og sykkelveg, og skal beplantes med grønne vekster og vintergrønne klatreplanter som kan dekke muren.

Det skal redegjøres for disse vurderinger og forhold i forbindelse med byggesøknad.

4.3 STØY OG FORURENSNING: De til enhver tid gjeldende forskrifter eller retningslinjer vedrørende støy og forurensning skal følges, jf Miljødirektoratets veileder T-1442/2021. Det skal oppføres avskjermende mur mot riksveien som avsatt på plankartet.

4.4 Støybelastning i gjennomføringsfasen (bygge- og anleggsperioden) skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 6 i T-1442/2021.

4.5 OVERVANN: Ved byggetiltak skal utvendige anlegg dimensjoneres i samsvar med Overvannsveileder for Halden kommune. Overvann/takvann må ikke tilføres kommunalt nett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

Takvann og overflatevann skal fordrøyes og infiltreres/tas opp i beplantning på egen tomt/eiendom i henhold til tretrinnsstrategien;

Trinn 1: Infiltrere mindre regn i grønnsstrukturen på tomte for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse i området.

Trinn 2: Fordrøye og forsinke stormregn lokalt. Maksimalt 15 l/s per ha tomteareal (eiendom) påslipp til offentlig nett.

Trinn 3: Ekstreme regn ledes trygt i åpne flomveier. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomta.

- 4.6 SIKTKRAV I AVKJØRSLER: Avkjørsel mot riksvei skal ha frsikt 10m x 78m. Avkjørsel mot BRA-veien skal ha siktkrav 6x70m. Innenfor frsiktsonene er det ikke tillatt med sikthinder høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei's plan.

§5 Bebyggelse og anlegg – Brannstasjon (T1-2)

Område T1 er i sin helhet avsatt til brannstasjon med tilhørende fasiliteter og funksjoner. I område T2 kan det oppføres beredskapslager. Grad av utnyttning er BYA=100%. Maksimal byggehøyde er 68 moh i område T1 (slangetårn 72 moh) og 62,5 moh i område T2. Byggegrenser sammenfaller med formålsgrense.

§6 Bebyggelse og anlegg – Energianlegg (EA)

Areal skal benyttes til transformatorstasjon, og skal være tilrettelagt og sikret for tilkomst med lastebil med kran via KV4. For øvrig kan områdes også beplantes med skjermende vegetasjon, så lenge dette ikke går ut over tilkomst og vedlikehold. Ny frittliggende trafo må plasseres i minst 5m avstand fra øvrig bebyggelse for varig opphold samt bygninger, terrasser eller andre installasjoner med brennbare overflater.

§7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Trafikkarealer og sidearealer (KV1- 4, AVG1-9, GS1-2, FO, AVT)

- 7.1 Alle tiltak som berører riksvei 204 skal godkjennes av Statens vegvesen. Alle tiltak som berører fylkesveien (BRA-veien) skal godkjennes av Østfold fylkeskommune.
- 7.2 Avkjørsel til riksveien fra KV2 skal tilrettelegges for utrykningskjøretøy. Når adkomstveg KV2 ikke er i bruk, skal den være fysisk stengt med bom eller på annen måte.
- 7.3 Innenfor arealene KV1, AVG3-9 skal det opparbeides adkomstvei til brannstasjonen, med tilhørende skjæringer, fyllinger, murer, rekkverk og annet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget.
- 7.4 KV3 er adkomst til sokkeletasje i beredskapslageret T2, mens KV1 benyttes til adkomst til hovedetasjen (1.etg). KV4 er adkomst til trafo EA.
- 7.5 Alle samferdselsanlegg er offentlige.

§8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Parkering (P1-2)

- 8.1 Områdene skal tilrettelegges for nødvendig parkering for brannstasjonen.
- 8.2 Område P1 er brannstasjonens for-plass og manøvreringsområde for utrykningskjøretøy. Plassen skal være avgrenset mot riksveien med skjermende forstøtningsmur som vist på plankartet innenfor område AVT.

Byggegrense i P1 avsatt mot riksvei er 20m målt fra senter veg (vist på plankartet). Vegetasjonsskjermer, manøvreringsarealer, adkomstveier til brannstasjonen, med tilhørende skjæringer, fyllinger, murer, rekkverk og annet som er nødvendig omfattes ikke av byggegrensen.

- 8.3 Område P2 er parkering for ansatte og besøkende. Minimum 2 plasser for personer med funksjonsnedsettelse skal prioriteres nær hovedinngang. Minimum 10% av plassene skal være tilrettelagt for lading av el-biler. Innenfor P2 skal det opparbeides minimum 10 sykkelparkeringsplasser med låsemuligheter og overdekkende tak, samt lademulighet for el-sykler.
- 8.4 Etter behov kan det etableres fordrøyningsbasseng for overvannshåndtering under parkeringsarealet P1.

§9 Grønnstruktur – Naturområder (GN1-3)

Naturområdene skal så langt det er mulig ligge urørt. All hogst – med unntak av eventuell nødvendig tynning - er forbudt.

Naturområdet GN1 rundt vannspeil (VSP) skal utformes slik at eksisterende populasjon av salamander kan komme seg trygt på land. Kant mot AVG9 bør utformes slik at salamanderen foretrekker andre ruter (til N3) ut/inn av dammen.

I område GN2 ligger 3 hule eiketrær, avsatt på plankartet. Disse skal bevares etter naturmangfoldlovens forskrift om utvalgte naturtyper. Disse kan ikke felles, og kun eventuelle nødvendige skjøtselstiltak er tillatt. Det skal heller ikke foretas inngrep i nærheten som kan skade rotsystem, stamme eller krone.

I område GN3 er det et fornminne som skal bevares (H730 inklusive sikringssone rundt fornminnet). Ethvert inngrep i grunnen, lagring eller plassering av avfall er forbudt i dette området.

§10 Grønnstruktur – Vegetasjonsskjermer (VS1-4)

Områdene skal benyttes som grønn avskjerming mellom brannstasjonen og riksveien/ riksveikrysset samt ved beredskapslageret (VS4).

Vegetasjonsskjermene kan suppleres med stedegen vegetasjon for å forsterke den skjermende effekten. Det er ikke tillatt å fjerne eksisterende vegetasjon med mindre de utgjør en fare for sikkerheten, eller er åpenbart skjemmende.

§11 Grønnstruktur – Vannspeil (VSP)

Eksisterende vannspeil skal opprettholdes, men form/utstrekning vil variere med vannstand. Eksisterende populasjon med salamandere skal opprettholdes.

§12 Landbruks-, natur- og friluftsområder – Naturformål (N1-3)

I områdene skal tidligere stedegen vegetasjon re-etableres (etter bygging av adkomstvei og de gjennomførte arkeologiske undersøkelser). I område N3 skal det tilrettelegges for og tas særlige hensyn til salamanderbestanden i dammen VSP.

§13 Hensynssoner

- 13.1 I frisktsoner H140 er det ikke tillatt med sikthinder høyere enn 0,5m over tilleggende vegs plan.
- 13.2 Hensynssone H730 er båndlagt etter lov om kulturminner. Ingen inngrep eller tiltak som kan true eller skade det registrerte kulturminnet er tillatt. All lagring eller deponering er også forbudt i området.

§14 Eieform

Alle områder er offentlige.