



Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Oscar Torp Heimen"

detaljreguleringsplan

Bestemmelsene er datert:	11.11.2013
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	
Dato for kommunestyrets vedtak:	
Plan-ID:	G-680

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommen gnr./bnr. 16/3.

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

- 1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2)
 - Kjørevei (f_KV)
 - Parkering (P)
- 2. Grønnstruktur** (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 3)
 - Grønnstruktur (G)
- 3. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift** (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 5)
 - Friluftformål (FR1 og FR2)
 - Spredt boligbebyggelse (LSB1 og LSB2)

§3 Hensynssoner i reguleringsplan, jfr. pbl § 12-6

- Hensynssone for friluftsliv (H530_1)
- Hensynssone for landskap (H550_1)
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_1 og H570_2)

§4 Rekkefølgebestemmelser, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd, nr. 10

1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som VA-anlegg skal være ferdigstilt før brukstillatelse til boliger innenfor planområdet gis.

§5 Generelle bestemmelser

1. Universell utforming

Ved etablering av nye tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd, nr. 4.

2. Støy

Innenfor planområdet skal gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442, eller senere utgaver) følges, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 3.

3. Geoteknikk

For større bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal det redegjøres for geotekniske forhold ved søknad om byggetillatelse, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

4. Lekeplasser og uteopphold

Boliger innenfor planområdet skal ha minst 50 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

5. Estetikk

«Estetikkveileder for Østfold» skal legges til grunn for all utvikling i området, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

6. Garasje/carport

- a) For boenheter i Oscar Torp Heimen tillates det etablert til sammen to parkeringsplasser pr. boenhet innenfor felt P, LSB1 og LSB2, hvorav en plass i garasje/carport. Endelig plassering av garasje/carport avgjøres av bygningsmyndighet i Halden kommune, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 7.
- b) For boenheter i LSB1 tillates det etablert to parkeringsplasser pr. boenhet innenfor felt LSB1, hvorav en plass i garasje/carport. Endelig plassering av garasje/carport avgjøres av bygningsmyndighetene, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 7.
- c) Garasje/carport kan bare oppføres i 1 etasje, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- d) For garasje/carport skal maksimal mønehøyde ikke overstige 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillatt bebyggt areal for garasje/carport er $BYA = 25 \text{ m}^2$, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2

1. Kjørevei (f_KV)

Veien tillates benyttet som atkomst til eiendom gnr./bnr. 16/3, 15/5, 16/15 og evt. senere utskilte eiendommer fra disse.

2. Parkering (P)

P tillates benyttet som atkomst og parkering til eiendom gnr./bnr. 16/3, 15/5, 16/15 og evt. senere utskilte eiendommer fra disse.

§7 Grønnstruktur, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 3

1. I turområder og ved badeplasser i området tillates tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet, såfremt disse ikke reduserer opplevelsen av landskapskvaliteter og kulturmiljø, eller innebærer risiko knyttet til geotekniske forhold, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 2.
2. Det tillates ikke ytterligere lukking av bekken i området.

§8 Landbruks-, natur- og friluftsområde – Friluftsmål og spredt boligbebyggelse, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 5

1. Friluftsmål (FR1 og FR2)

a) FR1

Tiltak som i vesentlig grad vil bidra til å endre landskapets karakter tillates ikke. Skogsdrift tillates etter avtale med kommunen og rette kulturminnemyndighet. Områdenes opplevelsesverdi og hensynet til kulturminner skal være retningsgivende for avvikning og skjøtsel.

b) FR2

Det tillates etablert mindre grøfter og skråningsutslag i tilknytning til eksisterende vei innenfor området, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

2. Spredt boligbebyggelse (LSB1 og LSB2)

- a) Bygninger innenfor området tillates benyttet som boliger, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- b) Nye bygninger nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3, 30-4, 30-5 og 30-6 tillates ikke oppført i området. Unntatt fra dette er garasje/carport tilknyttet boliger og nyoppføring etter brann eller annen ulykke, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 2.
- c) Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at evt. ny bygning skal gjenoppføres på samme sted, med samme takvinkel, møneretning, grunnflate og kotehøyde på gulv-, gesims- og mønehøyde som det opprinnelige bygg, og slik det fremgår av stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter, jfr. pbl § 12-7 1. ledd nr. 2 og 6.
- d) Eksisterende bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljer, materialbruk og farger blir opprettholdt. Bygningsmyndigheten kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Det tillates etablert terrasse i direkte tilknytning til bygg som ikke omfattes av hensynssone, jfr. pbl § 12-7 1. ledd nr. 1 og 2.
- e) Det tillates fradeling av eksisterende bebyggelse med tilhørende tomt fra gnr./bnr. 16/3.
- f) Det tillates etablert mindre grøfter og skråningsutslag i tilknytning til eksisterende vei innenfor området, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

§9 Hensynssoner i reguleringsplan, jfr. pbl § 12-6

a) Hensynssone friluftsliv (H530_1)

Området skal være tilgjengelig for allmennheten og kunne benyttes hele året. Det tillates ikke tiltak/inngrep som hindrer ferdsel i området, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 2.

b) Hensynssone landskap (H550_1)

I området skal det ikke iverksettes tiltak som endrer landskapets karakter, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 2.

c) Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_1 og H570_2)

H570_1

Området inneholder deler av steinalderlokalitetene ID nr. 156709, 156710 og hele 156711 i riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Lokalitetene er automatisk fredet, jfr. kml § 4. Innenfor området markert som hensynssone for bevaring av kulturmiljø på plankartet, er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe kulturmiljøet, jfr. kml § 3 og 4.

Følgende tiltak må avklares i forhold til kulturminneloven av rette kulturminnemyndighet, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6:

Oppdyrking, tilplanting av dyrka mark og beitearealer, planering, utfylling og andre vesentlige endringer i terrenget, lukking av bekker og dammer, graving av nye grøfter, større hogstiltak i skogdekte områder.

H570_2

Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres utvendige tiltak som kan virke negativt inn på bygningens arkitektoniske uttrykk og kulturhistoriske verdi.

Ved utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Bygningsdeler som ikke forholder seg til bygningens øvrige eksteriør på en arkitektonisk god måte, tillates revet. Jfr. pbl § 12-7 1. ledd nr. 1, 2 og 6.

Halden kommune 11.11.2013

Rev.:

Siste rev.:

Utarbeidet av: COWI AS, Avdeling Areal & landskap