



Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Båstadlund arbeids- og aktivitetssenter"

detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	10.04.2013
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	23.09.2015
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

§1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene gnr./bnr. 64/1, 64/5, del av 64/16, 64/304 og del av Båstadlundveien.

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

1. Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)
- Offentlig tjenesteyting (O)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (K)
- Fortau (F1-2)
- Kollektivholdeplass (KH)

§3 Hensynssoner i reguleringsplan jfr. plan- og bygningsloven § 12-6

- Frisiktsone (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

§4 Generelle bestemmelser

1. Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøvern-departementets krav i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen* (T-1442/12). Støyberegning skal følge søknad om utvidelse av bygningsmassen innenfor område O.
2. Renovasjon skal løses i hht. det til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement i kommunen.
3. Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at alle tiltak får en god estetisk utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Fargeforslag skal følge byggesøknaden og godkjennes av kommunen. Kommunen kan forby bruk av farger og fasadematerialer som vil virke særlig fremtredende i landskapsbildet eller skjemmende på annen måte.
4. Alle tiltak skal kunne gjennomføres uten fare for skade på selve tiltaket eller på omgivelsene (masseutglidning, rasfare, setningsskader, grunnvannsendringer mv.). Der hvor det er usikre eller dårlige grunnforhold, dårlig kvalitet på berggrunn eller lignende skal det, før det gis tillatelse til tiltak, foretas nødvendige undersøkelser og/eller vurderinger som dokumentere at skader ikke kan påregnes. Evt. avbøtende tiltak skal beskrives.

§5 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)

1. Innenfor byggeområdene B1-2 tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt. Områdene skal benyttes til eneboliger eller eneboliger med utleiedel/sekundærleilighet og tilhørende anlegg.
2. Maks. tillatt mønehøyde er 9 m. over gjennomsnittlig planert terreng. Tillatte takformer er saltak eller valmtak/halvvalm.
3. Maks. tillatt BYA er 30 %. Bebyggelsen på eiendommer hvor samlet BYA allerede er lik eller overskrider dette, tillates ikke utvidet.
4. Garasje/carport/utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport/utebod er 5,0 m målt ved bygningens høyeste gavlvegg. Maks. BYA for garasje/carport/utebod er 50 m² pr. boenhet. Garasje/carport/utebod med BYA under 50 m² kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense. Ved plassering av garasje eller carport skal det være plass på egen tomt til 1 biloppstillingsplass med lengde 5,0 m foran garasje eller carport. Ved dobbelgarasje eller kombinert garasje/carport skal det tilsvarende være plass til 2 biloppstillingsplasser foran innkjøringene. Garasje/carport/utebod tillates plassert utenfor viste byggegrenser inntil 1,0 m fra veg dersom garasjen/carporten legges parallelt med vegen og forholdene ellers ligger til rette for det.

5. Eksisterende eiketre innenfor området B1 skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller skade treet. Graving i treet's dryppzone må i størst mulig grad unngås. Før anleggsarbeider starter opp skal det settes opp et skjermende anleggsgjerde rundt treet.

§6 Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting (O)

1. Området O skal nyttes til bebyggelse for offentlig tjenesteyting.
2. Maks. tillatt mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Maks. tillatt BYA er 60 %.
4. Det skal opparbeides inntil 15 parkeringsplasser for ansatte og besøkende, samt 2 HC-parkingsplasser. Det skal opparbeides 0,3 oppstillingsplasser for sykkel pr. ansatt/bruker.
5. Trafo tillates plassert innenfor området i samråd med netteier. Det tillates opparbeidet adkomst over området fram til gnr/bnr 64/16 eller parsell som fradeles fra denne.
6. Oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere tillates opparbeidet innenfor området i hht. kommunens renovasjonsreglement. Evt. oppstillingsplass skal bygges inn for avskjerming mot omgivelsene.
7. Det skal utarbeides fullstendig utomhusplan for den ubebygde delen av tomten. Planen skal utarbeides av fagkyndig og skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, behandling av og materialvalg på alle overflater, behandling eller beplantning av fyllinger og skjæringer, evt. utførelse av forstøtningsmurer med kotehøydeangivelser og evt. snitt, opplysninger om evt. arealavgrensede tiltak (gjerder etc.), vegetasjon som skal bevares, ny beplantning, overvannshåndtering, utebelysning, parkeringsareal for biler og sykler, internveier, oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere og plassering av evt. nettstasjon.
8. Ved søknader om tiltak skal prinsippene om universell utforming legges til grunn. Det skal tilstrebes god tilgjengelighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en så likestilt måte som mulig, - jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B - Tilgjengelighet for alle. Arealer i tilknytning til innganger mv. samt gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Adkomst til innganger skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede. Det skal anlegges fysiske ledelinjer der det mangler andre naturlige ledelinjer. Visuell informasjon/skilting skal planlegges på en klar og tydelig måte som letter ferdseien for orienteringshemmede.

§7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei (K)

1. K skal nyttes til offentlig kjøreveg som vist i plankartet.

§8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau (F1-2)

1. F1-2 skal nyttes til offentlig fotgjengerareal som vist i plankartet.

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kollektivholdeplass (KH)

1. Arealet skal nyttes til offentlig venteareal og lehus ved kantstopp for buss. Ventearealet anlegges med lengde 20 m, bredde 3,2 m, og skal ha sklisikker og jevn overflate og utstyres med taktil merking ut fra lehus.

§10 Hensynssone – frisiktsone (H-140)

1. I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§11 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H-570)

1. Eksisterende steingjerde skal bevares fullt ut.

§12 Rekkfølgebestemmelser

1. Utomhusplan for området O skal foreligge sammen med søknad om byggetiltak innenfor dette området.
2. Fortau F1-2, venteareal KH og uteoppholdsarealer innenfor område O skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye byggetiltak innenfor området O.

Utarbeidet av

Halden kommune, planseksjonen.