



Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

HOLTEØDEGÅRDEN

detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 19.09.2012

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.02.2013

Dato for Kommunestyrets vedtak:

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommen Gnr./Bnr. 141/2, samt offentlig veggrunn.

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

1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (Rp1112)
Uteopphold (Rp1600)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (Rp2011)
Gangveg (Rp2016)
Parkering (Rp2080)

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

Faresone høyspentlinje (H370)

§4 Generelle bestemmelser

1. Det skal sikres god tilgjengelighet for så mange som mulig, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

2. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442/2012, eller til en hver tid gjeldende retningslinje - gjøres gjeldende.
3. Situasjonsplan som følger søknad om tiltak skal vise bygningers plassering, parkering, arrondering av terreng og utforming av uteoppholdsarealer/ nærlekeplass, interne gangveier, beplantning/ grøntsoner, eventuelle forstøtningsmurer eller gjerder, og plassering av renovasjonsbeholdere. Behandling av takvann/ løsninger for overvannshåndtering skal fremgå av byggesøknaden. Beskrivelse av fylling/ sprengning og terrengarbeider/ endring av terrengform skal inngå ved byggemelding.
4. Det skal samlet sett være minimum være 1,25 P-plass pr. boenhet, løst som markparkering og/ eller car-port/ garasje. De 9 viste P-plasser i område f_P1 teller med i dette.

§5 Bebyggelse og anlegg: KS1, Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

1. I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Herunder også boder, uthus, carporter og garasjer.
2. Tillatt bebygd areal: BYA=42%. Ny bebyggelse kan oppføres med maks gesimshøyde kote 93, og maks mønehøyde på kote 96. Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende høyder; maks gesimshøyde kote 94,5 og maks mønehøyde på kote 97,5. Bebyggelsen skal ha saltak. Helningsvinkel skal ligge innfor området 22 til 37 grader. Takoppløft og arker er ikke tillatt på bebyggelse mot Krokstien. På øvrig boligbebyggelse i KS! tillates takoppløft og arker som totalt dekker inntil 1/3 av takets lengde. Bebyggelse mot Krokstien skal ha møneretning parallelt med veien.
3. Garasjer skal være tilpasset boligbebyggelsen både i materialbruk, takform/ -vinkel og arkitektonisk uttrykk. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng for garasjer er 5,5m, og maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 3m.
4. Byggegrenser er som angitt på plankartet. Garasjer kan oppføres utenfor byggegrense i en avstand av inntil 1m fra formålgrensen, under forutsetning av at et er minimum 5m manøvreringsareal foran garasjeport på egen grunn.
5. Det skal legges vekt på estetikk i bygningers form, arkitektur og materialvalg. Ny eller endret bebyggelse skal ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omkringliggende miljø og eksisterende bebyggelse.
6. RADONSIKRING: Nye bygninger skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak, jf. TEK 10 § 13-5. Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen. Det skal også tilrettelegges for tiltak i byggegrunnen som kan aktiveres dersom radonkonsentrasjonen i inneluft overstiger 100 Bq/ m³.
7. Innenfor område KS1 skal det opparbeides en nærlekeplass på minimum 50 m² til felles bruk for bebyggelsen (tunløsning). I området skal det også opparbeides 2 P-plasser for handicap-parkering, samt inntil 4 gjesteparkeringsplasser (kommer ikke i tillegg til § 4.4).

§6 Bebyggelse og anlegg – f_U1, Uteopphold

1. Området for uteopphold er felles for boligbebyggelsen (gnr 141, bnr 2) i KS1. Her tillates oppført felles redskapsbod inntil 20 m² BYA, men ikke bygninger for øvrig. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng for bod er 4,5m, og maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 2,5 m. Her kan også oppføres innretninger for rekreasjon som naturlig tilhører formålet. Det kan også etableres sti mellom parkeringsplass f_P1 og byggeområde KS1 over området.

§7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Avsatt kjøreveg, gangveg, og parkeringsområde for biler opparbeides som vist på plankartet. Kjøreveg o_V1 og o_V2 er offentlige, og sikrer også forbindelse og gjennomgang til offentlig gangveg o_G1. Gangveg etableres med fast dekke. Kjøreveg f_V1 er felles, og sikrer adkomst til tunløsning, boliger og garasjer fra offentlig veg. Krokstien og o_V2 er adkomst til felles parkering f_P1 (9 P-plasser).

§8 Hensynssoner i reguleringsplan – Faresone høyspentlinje

1. I det skraverte område tillates det ikke oppført bebyggelse for varlig opphold.

§9 Rekkefølgebestemmelse

1. Adkomstveger o_V1-2 og f_V3, nærlekeplass i KS1 (jf. §§ 4.3 og 5.7), gangveg o_G1, felles parkering f_P1 og utearealer f_U1 skal være ferdigstilt senest når det gis brukstillatelse.

Rev. etter tilbakemelding, 05.02.2013, EEK

Rev. etter mottakskontroll, 15.01.2013, EEK

Halden kommune, 19.09.2012

Utarbeidet av: Halden Arkitektkontor AS