
Halden kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER
for
SAUGBRUGS VEST
detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 06.06.2019

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak:

§1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene gnr/bnr: 66/ 303, 66/364, 66/421, 422, 423, 424 og 66/251, samt deler av 66/247, 66/826, 66/884 og 66/461 og offentlig veggrunn/ kommunalt restareal.

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

1. Bebyggelse og anlegg

- Undervisning Rp1162 (U)
- Idrett Rp1400 (ID)
- Uteopphold Rp1600 (UO)
- Kombinert formål Rp 1900: Bebyggelse og anlegg/ gatetun (BAG)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg Rp2011 (V)
- Fortau Rp2012 (FT)
- Torg Rp2013 (T)
- Gatetun Rp2014 (GT)
- Annen veggrunn Rp2018 (AV)
- Annen veggrunn – grøntareal Rp2019 (AVG)
- Kombinert formål: Parkering/ Undervisning Rp2900 (PU)
- Parkering korttid Rp2080 (PK)
- Parkeringsplasser Rp2082 (P)

3. Grønnstruktur

- Park Rp 3050 (PA)
- Vegetasjonsskjerm Rp3060 (VS)

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

- Frisiktsone H-140

§4 Fellesbestemmelser

1. Bygninger, uteområder og trafikksystem skal være universelt utformet.
2. Utendørs ramper og skrå flater skal ikke være brattere enn 1:20.
3. Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. elev i skolebygning U1 er 12 m². I beregningsgrunnlaget inngår områdene: T1, UO1, GT1 og 2, ID og PA. Områdene og anlegget skal utformes slik at de også kan benyttes av allmennheten etter skoletid.
4. Ved utskifting av eventuelle forurensede masser, skal forsvarlig deponering sikres.
5. Som en del av byggesøknaden skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk. Planen skal vise:
 - Detaljert utforming, disponering og opparbeidelse av arealet med omsøkt og framtidig bebyggelse, plassering av renovasjonsanlegg, uteoppholdsarealer og idrettsplass, eksisterende og planlagt terreng, belegg, belysning, murer og gjerder med høyde over 0,7 m, snølagring, o.a.
 - Trafikkforhold med adkomst, kjørbare arealer og gangarealer, bil-, moped- og sykkeloppstillingsplasser samt framkommelighet for utrykningskjøretøy til skolebyggene.
 - Terrengbehandling skal vises med koter og detaljerte punkthøyder. Planen skal redegjøre for terrengbehandling. Forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger skal angis der dette er aktuelt.
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning og håndtering av overflatevann.
 - Beplantning, tilsåing, møblering og andre arbeider på uteoppholdsarealene og torgområdene.
6. Som en del av byggesøknaden skal det utarbeides fotorealistiske illustrasjoner av fasader og uteområder.
7. Støy, jf. pbl § 12-7, nr. 3
 - Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T-1442/2012.
 - Støybelastning i bygge- og anleggsperioden skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 4 i T-1442/2012.
8. Overvannshåndtering, jf. pbl § 12-7, nr. 4 a)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen på egen tomt eller ledes bort til fordrøyning, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drenevann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

9. Nye bygninger og bygningselementer skal utformes med tydelig slektskap og referanser til den bygningstypologi de historisk sett representerer og det miljø de inngår i.

§5 Bebyggelse og anlegg – Undervisning (U1-2)

1. Området U1 er regulert med eksisterende bygningshøyder: Maksimum mønehøyde kote +27,3. BYA=100%. Det er tillatt med mindre heis- eller ventilasjonsoppbygg inntil kote 30 på inntil 10% av BYA. Installasjoner på tak skal være trukket minst 5 meter tilbake fra fasadelivet.
2. I område U2 er det tillatt med innretninger eller installasjoner tilhørende skoleaktiviteten, som for eksempel silo eller andre nødvendige anlegg. BYA=30%, og maksimum byggehøyde er kote + 23.
3. Eksisterende fasaders uttrykk og tegl som hovedmateriale skal beholdes, men det er tillatt med stedlige endringer og tilpasninger i form av eksempelvis nye åpninger, eller partier med annen materialbruk, nye glassfelt, vinduer, dører og kjøreporter, samt nytt inngangsparti, balkonger, terrasser og rømningstrapper.

§6 Bebyggelse og anlegg – Idrett (ID)

Området opparbeides som utvidelse av eksisterende idrettsanlegg. Eksisterende trafo-stasjon kan bli liggende innenfor området. Idrettsanlegget skal tilpasses tiliggende turveg og parkbelte. Området skal være tilgjengelig for allmenheten utenom skoletid.

§7 Bebyggelse og anlegg – Uteopphold (UO1-2)

Områdene gis en tiltalende utforming og opparbeidelse tilpasset rekreativt uteopphold for elever og besøkende. Det skal benyttes god kvalitet med bestandig materialbruk for utemøbler, armaturer og innretninger. Områdene utformes på en måte, og skal ha tilgjengelighet, slik at de også kan benyttes på kveldstid av allmenheten.

§8 Bebyggelse og anlegg – Kombinert formål for bebyggelse og anlegg/ gatetun (BAG)

Området kan helt eller delvis benyttes for adkomst, rømningsvei og lysinnslipp til skolebygning U1, men også bebyggelse og anlegg som ikke er til hinder for dette. Det vises også til rekkefølgebestemmelse i § 17 vedrørende eventuelle gjenværende del av eldre bebyggelses tilgrensende område BAG.

Eventuelle bygninger/ bygningsdeler, takoverbygg etc skal ikke overstige kote + 27,3. Det er tillatt med eventuelle trappe- eller heisoppbygg inntil kote 30. på inntil 10% av BYA.

§9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Torg (T1-4)

1. Områdene utformes universelt og skal være tilgjengelige for allmenheten hele døgnet.
Overflatebehandling og materialvalg skal være likt for samtlige områder med formål «T». Torgområdene skal gis en tiltalende utforming og opparbeidelse tilpasset rekreativt uteopphold for elever og besøkende. Det skal benyttes god kvalitet med bestandig materialbruk for utemøbler, armaturer og innretninger.
2. I områdene T1 og T2 legges prinsippet «delt byrom» til grunn. Motorisert ferdsel er kun tillatt for varelevering og vedlikehold. Ingen form for parkering tillates på områdene T1 og T2.
3. Motorisert ferdsel på området T3 (veibane) skjer på gåenes premisser. På område T4 tillates parkering av mopeder, scootere og motorsykler.
4. Utelagring er ikke tillatt, og torg-områdene skal holdes ryddige, og gis en tiltalende utforming som stimulerer til uteopphold i pauser og friminutt.

§10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gatetun (GT1-4)

1. Arealene gis en utforming som tillater rekreativ bruk og uteopphold. Områdene skal holdes ryddige, og permanent bilparkering, utelagring eller deponi er ikke tillatt.
2. På områdene GT1-2 tillates varelevering og manøvrering av kjøretøy/maskiner ut og inn kjøreporter i skolebygget. Rømningstrapper, balkonger og mindre innretninger forøvrig tilknyttet skolebygget er tillatt i områdene GT1-2.
Sykkelparkering med overdekninger/ stativer med låse-muligheter, samt ladestasjon for el-sykler tillates.
3. I Porsnesbakken (Gassverksbakken), område GT3, tillates ikke utskifting av eksisterende steinbelegg. Fylkeskonservator skal varsles og rådføres ved eventuelle tiltak i GT3.
4. På område GT4 tillates varelevering/ tilkomst til økonomi-inngang til Porsnes-bygget.

§11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kombinert formål: Parkering/ Undervisning (PU)

1. Området tillates brukt til parkering eller undervisning, eventuelt i kombinasjon.
2. Minimum 50% av de til enhver tid avsatte parkeringsarealer skal være forbeholdt mopeder, scootere og motorsykler. Grad av utnyttning ved eventuell fremtidig bebyggelse settes til 60%, og maksimum byggehøyde er kote + 12. Parkeringskjeller tillates.

3. Ved eventuell utbygging av området skal vegglivet settes i overgangen mellom VS9-10 og FT2 (fortauskanten). Formålet VS9-10 bortfaller i så fall.

§12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – *Parkering korttid (PK)*

Området skal benyttes til korttids-holdeplasser for personbiler og eventuelt buss for levering/ henting av elever, eller øvrige brukere av bygningene. Områdene skal holdes ryddige, og permanent parkering er ikke tillatt. Eventuell vegetasjon og hvilebenker som ikke er til hinder for formålet er tillatt.

§13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – *Parkeringsplasser (P1-4)*

1. Parkeringsplass-områdene er i skolens åpningstider felles parkering avsatt for henstilling av sykler, scootere/ mopeder/ motorsykler og personbiler for lærere og elever ved skolen i skoletiden, samt øvrige godkjente brukere av skolebygget på kveldstid/ utenom skoletid. Parkering skal være godkjent av eier.
2. Område P1 er for personbiler, mopeder, scootere og motorsykler. Områdene P2 og P3 er rene sykkelparkeringer. Sykkelparkering skal opparbeides med overbygg og låse-mulighet.

§14 Grønnstruktur – *Park (PA)*

Området skal opparbeides parkmessig, tilpasset rekreativt uteopphold for elever og besøkende. Område PA tilpasses/ samordnes med utformingen av tilliggende idrettsanlegg. Parkanlegget skal være universelt utformet og tilgjengelig for allmenheten hele døgnet.

§15 Grønnstruktur – *Vegetasjonsskjerm (VS1-10)*

Eksisterende trær og vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Supplerende beplantning for å oppnå skjermende effekt/ visuell avgrensning rundt/ mot parkeringsområdene skal etableres. VS 9-10 bortfaller ved eventuell utbygging av området PU.

§16 Hensynssone H-140

I sonene avsatt for frisikt skal det ikke etableres sikthinder eller vegetasjon høyere enn 0,5m over kjøreveiens plan. Enkeltelementer som trær, stolper eller lignende, med diameter mindre enn 0,15m kan stå i hensynssonen.

§17 Rekkefølgebestemmelser

1. Uteområdene, trafikksystem og parkeringsanleggene skal være etablert og opparbeidet før skolen tas i bruk.
2. Ved eventuell trinnvis utbygging av PU skal bebyggelse mot område FT2 bebygges først.

3. Før det gis rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse på område BAG (kombinert formål bebyggelse og anlegg/ gatetun), skal det for den eldste delen av bebyggelsen (tidligere papirmaskiner PM1-3) foretas en grundig foto-dokumentasjon. Gammel teglstein fra riving skal tas vare på/ lagres i den grad den er egnet for gjenbruk, og benyttes ved reetablering av eventuell ny gavl vendende mot BAG/U1, slik at eventuell gjenstående bygningsmasse inntil område BAG (utenfor planområdet) sikres forsvarlig, og slik at det ikke oppstår fare ved bruk av område BAG.

§18 Eieform

Alle områder er offentlige.

Utarbeidet av:
Halden Arkitektkontor AS