



Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Torpedalsveien 55

detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 01.10.2019

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.04.2020

Dato for kommunestyrets vedtak:

§1 Formålsparagraf

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et nytt kommunalt vannbehandlingsanlegg for å bedre leveringssikkerheten knyttet til kommunens vannforsyning.

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

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (jfr. pbl. § 12-5, nr.1)

- Undervisning (BU1-3)
- Vannforsyningsanlegg (BVF)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl. § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (SKV1-2)

3. Grønnstruktur (jfr. pbl. § 12-5 nr. 3)

- Blågrønnstruktur (GB)
- Vegetasjonsskjerm (GV1)

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

- Frisiktsone (H140_1-2)
- Faresone flom (H320)
- Faresone ras- og skredfare (H310)

§4 Fellesbestemmelser

§4.1 Estetikk

- a) Ved prosjektering og gjennomføring av tiltak innenfor planområdet skal det legges vekt på landskapstilpasning og fjernvirkning slik at opplevelsen av det verdifulle kulturlandskapet/landskapsbildet i området ivaretas i størst mulig grad.

§4.2 Støy

- a) Støybelastning i bygge- og anleggsperioder skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 4 i T-1442/2016.

§4.3 Overvannshåndtering

- a) Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen eller ledes bort til felles fordrøyning før det ledes til resipient. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse, erosjon eller andre ulemper.

§4.4 Eieform

- a) Alle formål innenfor planens avgrensning er offentlige bortsett fra SKV2.

§5 Bebyggelse og anlegg

§5.1 Undervisning (BU1-3)

- a) Området kan ikke bebygges.
- b) Gjennom felt BU1 tillates ferdsel med landbruksmaskiner i forbindelse med driften av dyrkamarka på østsiden av planområdet.

§5.2 Vannforsyningsanlegg (BVF) – se også § 8.2 Hensynssone flomfare og §8.3 Hensynssone ras- og skredfare

- a) Området skal nyttes til vannforsyningsanlegg med tilhørende installasjoner.
- b) Maks. tillatt BYA er 65%.
- c) Byggegrense mot fylkesveien er 15 m målt vinkelrett på veiens midtlinje.
- d) Maks. tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 11 m. Tillatt takform på hovedbygning er halvvalm, valmtak, eller saltak. Vannbassengene kan utformes med andre takformer.

e) Ny bebyggelse skal så langt mulig tilpasses eksisterende bebyggelse i tiliggende skoleområde og omgivelsene når det gjelder form og materialbruk. Hovedmateriale i fasader på hovedbygning skal være teglstein. Det skal utarbeides perspektivtegninger som viser bebyggelsens visuelle påvirkning på omgivelsene.

f) Ved oppføring av nye bygninger skal det utarbeides en utomhusplan i hensiktsmessig målestokk som omfatter tiltaket med de nærmeste omgivelser, herunder tilgrensende vegetasjonsskjerm og blågrønnstruktur (GV1 og GB). Planen skal vise: Atkomst, evt. interne gangveier, parkeringsarealer, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer og belysning.

g) Inngjerding og andre nødvendige installasjoner for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav for denne type infrastrukturanlegg er tillatt.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§6.1 Kjøreveg (SKV1-2)

- a) SKV1 skal nyttes som offentlig kjørevei.
- b) SKV2 skal nyttes som adkomst til vannforsyningsanlegg (BVF), virksomhet innenfor gnr. 74 bnr. 24 og for adkomst til dyrkamarka på østsiden av skoleområdet.

§7 Grønnstruktur

§7.1 Blågrønnstruktur (GB)

a) Eksisterende kantvegetasjon mot Asakbekken skal bevares. Uttak av store trær som står i fare for å velte, og trær som kan gi uheldig oppstuvning av vann er tillatt. Det er tillatt med graving for etablering av vannledninger fram til vannforsyningsanlegget. Vegetasjon som må fjernes skal erstattes. Ved nyplanting skal det kun benyttes stedegne arter.

b) Begrensede tiltak som er nødvendig for å hindre erosjon er tillatt.

c) Arealet skal ikke benyttes til lagring eller henleggelse av masser.

§7.2 Vegetasjonsskjerm (GV1)

- a) GV1 skal ha funksjon som skjerming mot omgivelsene/buffersone mot dyrka mark. Arealene skal opparbeides med sammenhengende flersjiktet vegetasjon bestående av busker og trær. Eksisterende trær skal bevares så langt det er mulig. Arealene skal ikke benyttes til lagring eller henleggelse av masser.

§8 Hensynssoner i reguleringsplan

§ 8.1 Frisiktzone (H140_1-2)

- a) Innenfor hensynssonene tillates det ikke sikthinder høyere enn 0,5 m over tilstøtende veis nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende med diameter mindre enn 15 cm kan tillates.

§8.2 Hensynssone flomfare (H320)

- a) Laveste gulvnivå for 1. etg. på bygningsmasse skal ligge over kote +83,00. Tiltak under dette nivået som ikke tåler vann, skal utformes slik at de fungerer også i flomsituasjoner.

§8.3 Hensynssone ras- og skredfare (H310)

- a) Hensynssone H310 omfatter område som er utsatt for ras- og skredfare. Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering.
- b) Erosjonssikring av Asakbekken skal være gjennomført i tråd med beskrivelser i rapporten «*Halden – Vannbehandlingsanlegg og inntaks- og utslippsledning. Områdestabilitetsvurdering. COWI, A116703-NOT-RIG-002, datert 21.04.2020*» før anleggsarbeid innenfor felt BVF kan starte. Detaljprosjektering av tiltakene skal gjøres i samråd med geoteknisk fagkyndig og kommunens miljøforvaltning. Ved detaljprosjektering kan supplerende grunnundersøkelser ovenfor bekken hvor det ikke påtreffes sprøbruddmaterialer, gi rom for begrensning av faresone og omfang av erosjonssikring.
- c) Utgraving i anleggsfasen for vannbehandlingsanlegget, felt BVF, skal utføres med spunt for å ivareta lokalstabilitet.

§9 Rekkefølgebestemmelser

§9.1 Ved rammesøknad og før igangsetting av tiltak

- a) Ved rammesøknad for tiltak innenfor BVF skal det inngå en detaljert redegjørelse for tiltakets estetiske sider (herunder material- og fargevalg), både i forhold til tiltaket i seg selv, i forhold til eksisterende bebyggelse, og fjernvirkning.
- b) Utomhusplan for BVF skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse.
- c) Plan for overvannshåndtering skal framgå av rammesøknaden.
- d) Arbeid som berører fylkesveien kan ikke starte før Viken fylkeskommune har godkjent byggeplan for arbeidet.
- e) Erosjonssikring av Asakbekken skal være gjennomført før anleggsarbeid innenfor BVF kan starte – jf. §8.3.b.

§ 9.2 Ved ferdigattest

- a) Vegetasjon som er fjernet innenfor GB som en følge av anleggsarbeid skal være reetablert, og GV1 skal være ferdig opparbeidet som sammenhengende vegetasjonsskjerm, før det gis ferdigattest for vannforsyningsanlegget innenfor BVF. Dersom ferdigattest gis i vinterhalvåret kan ferdigstilling utsettes til førstkomende vårsesong.

Halden kommune 01.10.2019

Rev.: 30.04.2020