

Halden kommune REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Detaljregulering for Remmen studentby"

Bestemmelsene er datert: 23.02.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.04.2020

Dato for kommunestyrets vedtak: 00.00.2000, sak 2000/00.

1. PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2. REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse – BBB1-2 (Rp1113)

Garasjeanlegg sykkelparkering - BG (Rp1119)

Undervisning – BU (Rp1162)

Renovasjonsanlegg – BRE (Rp1550)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei - SV (Rp 2010)

Gatetun - SGT (Rp 2014)

§ 12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur – BGB1-3 (Rp3002)

Naturområde – GN1-2 (Rp3020)

§ 12-6. - Hensynssone

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, NR. 10)

- a) Hovedatkomst (SV), gangareal (SGT), renovasjonsløsning (BRE) og uteoppholdsarealer skal være etablert før det gis ferdigattest for nye studentboliger eller funksjoner innenfor planområdet.
- b) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk. Det skal legges opp til naturlig revegetering der dette er hensiktsmessig. Ved revegetering skal det tilstrebes at skadelige fremmede arter ikke spres.
- c) Før det gis ferdigattest for nye studentboliger innenfor planområdet skal det opparbeides minimum 0,25 sykkelparkeringsplass pr boenhet, jf. § 5.3, bokstav b).

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8. Se også § 8 om hensynssoner.

4.2 Byggegrenser, (pbl § 12-7, nr. 1)

- a) Der det ikke er vist byggegrense i plankartet gjelder formålsgrensen som byggegrense.
- b) Byggegrense mot eventuell nettstasjon er 5 meter dersom den ikke innlemmes i bygning.

4.3 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal fordrøyes og infiltreres på egen grunn.

4.4 Terrengebearbeiding (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Innenfor byggeområdene tillates det skjæringer og fyllinger/støttemurer utenfor byggegrensene i forbindelse opparbeidelse av byggegrunn og uteoppholdsarealer. Støttemur skal stå minst 1 meter fra vei.
- b) Skjæringer og fyllinger skal utføres på en estetisk god måte.
- c) Støttemurer skal utføres i natursten og ikke bygges høyere enn 2 meter.
- d) Terrengeoppbeidelsen skal følge prinsippene som framkommer i illustrasjonsplan datert 19.12.2019, se planbeskrivelsen vedlegg 4.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en samlet utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal minimum vise:

- a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer, eventuelle framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Utforming av uteoppholdsarealer.
- c) Terrenghorhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- d) Kjøre- og gangarealer, samt evt. parkering for bevegelseshemmede og sykkel.
- e) Utforming av renovasjonsanlegg.

5.2 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) Innenfor BBB1-2 og skal det opparbeides minst 500 m² tilfredsstillende felles areal for uteopphold (MUA). Arealene skal lokaliseres slik at de blir lett tilgjengelig for beboerne. Arealene skal utformes slik at de kan fungere som naturlige sosiale møteplasser for større eller mindre grupper, f. eks. i form av f. eks. et trappeamfi eller mindre sittegrupper. Det skal også tilrettelegges for uteopphold innenfor felt GN1, j. f. § 7.2 a).
- b) Uteoppholdsarealene skal opparbeides i gode materialer som f. eks. granitt, belegningssten og tredekker, og møbleres med bord, stoler og benker og eventuelle overbygde arealer som innbyr til felles uteopphold.

5.3 Krav til parkering

- a) Det skal etableres minimum 4 bilparkeringsplasser for bevegelseshemmede innenfor planområdet. Disse skal vises i utomhusplan.
- b) Det stilles krav om opparbeidelse av minimum 0,25 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, jf. rekkefølgebestemmelsene. Utomhusplan skal vise mulighet for opparbeidelse av minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr. boenhet, for å kunne imøtekomme framtidige behov. Sykkelparkeringen skal være låsbar og overbygd.

5.4 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor planområdet. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjonen skal lokaliseres slik at den kan betjenes av kranbil med støttebein. Nettstasjonen skal ligge minst 5 meter fra bygningsdeler, og må ikke plasseres i frisiktsone for veg eller gang-, og sykkelveg. Nettstasjon skal inngå i utomhusplan. Se for øvrig § 4.2 b).

5.5 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1-2), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor BBB1-2 kan det oppføres studentboliger med tilhørende anlegg. Herunder også nettstasjon, boder, sykkelkur, uthus og funksjoner tilknyttet studentsamskipnaden.
- b) Tillatt bebygd areal innenfor BB1-2 er 55% BYA.
- c) Tillatt byggehøyde er opp til kote 72 m o.h. innenfor BB1, og kote 108 m o.h. innenfor BB2. Inndelingen av byggehøyde er vist som soner på plankartet med regulert byggehøyde «Bh +». For inntil 15% av grunnflaten til det enkelte bygg tillates oppløft for heissjakt, ventilasjonsanlegg, overlyskasser og lignende 3 m over regulert

byggehøyde. Utenfor byggesonene kan mindre bygg som boder/uthus kan maksimalt ha byggehøyde 4,5m.

- d) Det skal legges vekt på estetikk i bygningers form, arkitektur og materialvalg. Materialbruken skal tilpasses bygningsvolumene på en slik måte at bebyggelsen fremstår som et slektskap av individuelle volumer. Hovedmaterialer skal være trekledning og fasadeplater. Fasadeplatene innenfor BB2 skal være mørke. Fasadematerialer og fargevalg skal komme frem ved rammesøknad.

5.6 Garasjeanlegg sykkelparkering (BG)

Innenfor areal BG tillates parkeringsanlegg for kun sykkel. Overbygning, med eventuelle vegger, skal utformes med materialbruk som er tilpasset eksisterende anlegg.

5.7 Undervisning (BU)

Området benyttes til lager/garasje for Høgskolen. Maksimal gesimshøyde er 3 m, og maksimal mønehøyde er 4,5 m.

5.8 Renovasjonsanlegg (BRE)

Innenfor område BRE skal det etableres anlegg for nedgravd renovasjonsløsning. Løsningen er felles for beboere innenfor planområdet.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

6.1 Veg (SV)

Veien SV er felles for tilknyttede boenheter og funksjoner, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.2 Gatetun (SGT)

Gangarealene i gatetunet SGT er felles for tilknyttede boenheter og funksjoner, men skal holdes åpent for allmennheten, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

7. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.3)

7.1 Blå/grønnstruktur (GBG1-3)

I områdene GBG1-3 avsatt til grønnstruktur skal eksisterende vegetasjon opprettholdes, og suppleres og vedlikeholdes etter behov. Områdene er felles for studentboligene/funksjoner innenfor «BBB».

7.2 Grønnstruktur -naturområde (GN1-2)

- a) Innenfor område GN1 skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Skjøtsel tillates, jf § 8.1, bokstav a. GN1 omfattes av hensynssone H730 av hensyn til registrert kulturminne, j. f. § 8.1. Det skal tilrettelegges med stedstilpassede benker og bord og opparbeides tursti gjennom GN1 i samråd med seksjon for arkeologi i Viken fylkeskommune.
- b) Innenfor område GN2 tillates skjøtsel av vegetasjonen og slått for å bekjempe skadelige fremmede arter.

8. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

8.1 Båndleggingssone kulturminner (H730)

- a) Innenfor sonen H730 ligger det en gravhaug ID 52817 som er automatisk fredet, jf. kulturminnelovens § 4. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredede kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3.
- b) Nødvendig skjøtsel av vegetasjonen, tilrettelegging av tursti mm., innenfor hensynssonen skal avklares med Fylkeskonservatoren. Eventuelt rotvelt skal rapporteres til Fylkeskonservatoren, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra Fylkeskonservatoren.

Utarbeidet av: Stenseth Grimsrud arkitekter AS