

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

TORP MELLOM

Tilhørende plankart er datert 23.06.00 med siste revisjon 18.08.26

§ 1

GENERELT

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b) Området skal reguleres til:

Byggeområder:

- Boliger frittliggende småhus.
- Boliger, konsentrert småhusbebyggelse.
- Kombinert formål; Boliger/kontor/forretning.
- Kombinert formål; Kontor/forretning/bensinstasjon.
- Industri.
- Allmennyttig formål, barnehage.

Offentlige trafikkområder:

- Kjørevei.
- Gang-/sykkelvei, fortau.
- Kjørbar gangvei.
- Bussholdeplass
- Annen veigrunn.
- Trafikkområde i sjø/vassdrag

Spesialområder:

- Naturvern.
- Buffersoner.
- Privat idrettsanlegg.
- Privat båthavn.
- Privat båthavn i sjø/vassdrag
- Trafo
- Frisiktsone

Fellesområder:

- Felles lekeplass.
- Felles parkering / adkomstvei
- Felles avkjørsel

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- a) Parkering/ adkomst Når ikke annet er nevnt, skal parkeringsdekningen innenfor de enkelte formål, beregnes etter gjeldende kommunale vedtekter.
- Adkomst skal der det er angitt være som vist med pil på plankartet. Eksakt plassering av avkjørsel fastlegges i situasjonsplan ved rammesøknad.
- b) Utbyggingstakt. Utbygging av boligområdet skal skje i takt med kommunens gjeldende boligbyggeprogram.
- c) Nettstasjoner. Nødvendige nettstasjoner skal innpasses der det er satt av areal til dette i planen.
- d) Høyspentlinjer. Områdene B1g, B1h, B2c og B2d kan ikke bebygges før høyspent- linjen er lagt som jordkabel. Omlegging skal skje i samråd med eieren av nettet og på utbyggers bekostning.
- e) Støyskjerming. Utearealer i boligområder skal være støyskjermet slik at maksimalt støynivå ikke overskrider 55 dB(A) på bolignære uteoppholdsarealer.
Boliger skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 30 dB(A). Ved rammesøknad må det dokumenteres gjennom støymålinger at kravene oppfylles for de støyutsatte områdene.

§ 3

OMRÅDER FOR KONTOR/FORRETNING/BENSINSTASJON FELT A

- a) I området kan oppføres bygninger for forretnings- og kontorvirksomhet m.v. Herunder bensinstasjon. BYA maks 50%.
- b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Ved toetasjes bebyggelse: maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 10 m.
- c) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 40 dB(A).
- d) Plankrav:
I felt A kan ingen tomter fradeles eller bygges ut før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise:
- Plassering av bebyggelse.
 - Høyde og eventuell møneretning på bygningene.
 - Avgrensing av tomter og fellesareal.
 - Parkeringsløsning.
 - Forslag til materialbruk og formspråk.

§ 4

**OMRÅDER FOR BOLIGER/KONTOR/FORRETNING
FELT B**

- a) I området kan oppføres bygninger for boliger, forretnings- og kontorvirksomhet. BYA maks 50%.
- b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Ved toetasjes bebyggelse: maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 10 m
- c) Det skal opparbeides egnede uteoppholdsarealer på minst 30 m² per bolig. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som er egnet til opphold.
- d) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støy nivå ikke overstiger 40 dB(A). For boliger 30 dB(A).
Uteområder tilhørende boligformål skal være støyskjermet slik at maksimalt ekvivalent støy nivå i bolignære uteoppholdsarealer ikke overskrider 55 dB(A). Dette skal dokumenteres ved innsendelse av rammesøknad.
- e) Det skal opparbeides en trygg gangsti/gangforbindelse over området fra gangstien gjennom boligområdet i øst til bussholdeplassen ved riksvegen (B-B).
- f) Boliger skal ha adkomst fra boliggate, veg A.
Forretninger/kontor skal ha adkomst fra samleveg B.
- g) Plankrav:
I felt B kan ingen tomter fradeles eller bygges ut før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise:
 - Plassering av bebyggelse. Ved utforming av bebyggelsesplan skal det være et overordnet mål at bebyggelsen gir god støyskjerming for nærmeste bakenforliggende boligbebyggelse.
 - Høyde og eventuell møneretning på bygningene.
 - Avgrensing av tomter og fellesareal.
 - Parkeringsløsning.
 - Forslag til materialbruk og formspråk.

§ 5

OMRÅDER FOR BOLIGER

Områdene B1 (B1a, B1b, B1c, B1d, B1f, B1g, B1h): Frittliggende småhusbebyggelse

- a) I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
BYA maks 25%.
Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger.
Det skal benyttes gjennomprøvde, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.
- b) Underetasje godtas bare der forholdene er spesielt gunstige for dette.
- c) Bygningene skal ha saltak med tekking av rød takstein i tegl eller betong.
For delfeltene B1a, B1b, B1c, B1d og B1f kan det tillates andre takformer og tekking.

- d) I område B1c og B1d må grunnundersøkelse m.h.t. forurensing foretas før rammesøknad kan behandles. Det samme gjelder utsatte, vestre deler, av B1a og B1c.

Område B2 (B2a-B2e): Konsentrert småhusbebyggelse

- e) I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. BYA maks 30%. Det skal legges spesielt vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvde, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.
- f) Bebyggelsen skal oppføres i to etasjer med evt. innredet loft. Maks gesimshøyde er 6,5 m og maks mønehøyde er 8,5 m.
- g) Bygningene skal ha saltak med tekking av rød stein i tegl eller betong.
- h) Før behandling av rammesøknad i et delområde skal det utarbeides tomtedelingsplan for vedkommende delområde (B2a, B2b osv.) Herunder inngår også krav om kotert situasjonsplan som viser avkjørslr, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, søppelspann m.m.
- i) I område B2a, B1a og B1c må grunnundersøkelse m.h.t. rasfare foretas før rammesøknad kan behandles.

§ 6

OMRÅDER FOR INDUSTRI

- a) I området kan oppføres bygninger for mekanisk verksted, lettere industri, service- eller håndverksbedrifter. Bedrifter som antas ville medføre særlige ulemper for området, naboer eller miljøet generelt henvises til andre industriområder. Støynivået fra industriområdet skal ligge innenfor anbefalte grenseverdier.
- b) Bebyggelsens høyde skal ikke overstige maks gesimshøyde på 8 m og maks mønehøyde 10 m. Maks 70 %-BYA.
- c) Materialbruk, skilt, reklamebruk, utvendig belysning, husfarger og beplantning skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker.
- d) Dersom ubebygde deler av tomt skal benyttes til lagring må dette skjermes fullstendig av plankegjerd eller lignende.
- e) Som skjerm mot friluftsområdet langs Glomma skal det oppsettes plankegjerd i 2 m høyde. Utforming skal godkjennes av kommunens faste planutvalg.
- f) Rammesøknad skal vedlegges situasjonsplan i mål 1:500 som også viser hvordan ubebygde deler av tomt skal utnyttes. På planen skal angis murer, gjerder, parkering, lagerareal og adkomst for vareleveranser. Likeså skal terrengmessig behandling med høydeangivelse, type beplantning/ trær m.v. angis.

§ 7

ALLMENNYTTIG FORMÅL BARNEHAGE

- a) Området skal nyttes til tomt for privat eller offentlig barnehage.
- b) Bebyggelsen skal oppføres i én etasje.
Maks gesimshøyde er 5,5 m og maks mønehøyde er 8,5 m.
Maks 35 %-BYA.

§ 8

SPESIALOMRÅDER

- S1: Naturvern.
Skjøtsel skal gjøres skånsomt med tanke på områdets landskapsverdi og økologiske verdi som randzone langs elva samt å bevare et artsrikt planteliv. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt. Gammelt steingjerde av granittstolper skal søkes bevart og rehabilitert.
- S2: Buffersoner mot veger, industriområder m.v. skal etableres med beplantning som krever minst mulig skjøtsel. Stedegen vegetasjon skal benyttes.
- S3: Privat idrettsanlegg.
Ballleirene skal i størst mulig utstrekning innrammes med beplantning. Eksisterende trerekke skal søkes bevart og videreført.
I området kan oppføres bygninger som naturlig hører med til og er en del av bruken av området. Planutvalget kan tillate bygging av mindre tribuneanlegg.
Skilt, all reklamebruk og utvendig belysning skal godkjennes av planutvalget.
- S 4: Privat båthavn.
Området skal nyttes til privat båthavn. Det skal legges vekt på at området holdes ryddig og ordentlig med tanke på at Glommastien går gjennom området.
Glommastien skal til enhver tid holdes fri til allmenn ferdsel. Tiltak som tenkes gjort i båthavna skal legges frem for Borg Havnevesen til uttalelse.
- S 5: Frisiktsone.
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.
- S 6: Trafo.
Områdene skal nyttes til tomt for trafostasjon.

§ 9

FELLESOMRÅDER

- F1. Felles lek:
L1 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B2a og B2b.
L2 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1a-f.
L4 og L5 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1g-h, B2c-e.
Det stilles krav til utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunens barnetalsperson.
Lekeområdene skal være ferdig opparbeidet når boligene i respektive områder tas i bruk.

- F2. Felles parkering / adkomstvei.
Parkeringsplassen er felles for idrettsanlegget og området med kontor/forretning/bensinstasjon.
Det skal minst anlegges 80 parkeringsplasser.
- F3. Felles avkjørsel
Veg G er felles for tomt nr. 1, 2 og 3.
Veg H er felles for tomt nr. 4, 5 og 6.
- F4. Felles parkering / adkomstvei.
Arealet er felles for planens industriområde og industriarealer inntil planområdet.

§ 10

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområder skal nyttes til kjøreveier, gang- og sykkelveier, fortau og busslommer som vist på planforslaget.

Gang- og sykkelveger igjennom boligområdene skal være ferdig opparbeidet før respektive område kan tas i bruk.

Kryss med rundkjøring og gang- og sykkelvei langs riksvegen og langs vei B frem til vei C skal være ferdig opparbeidet før næringsområder og mer enn 10 boliger kan bygges. Det samme gjelder fotgjengerundergangen.

Veg C skal stenges så snart veg B er bygget.

Halden, den 10.05.01

SG arkitekter
Svein Jakobsen

Dato for revisjon av bestemmelsene: 06.05.08
Dato for bystyrets godkjenning: 09.10.08, sak 111/08

Sist revidert 23.09.2019
Dato for revisjon av bestemmelsen: planutvalget 06.11.19, sak 16/16637

Dato for revisjon av bestemmelsene: 18.08.26
Dato for planutvalgets godkjenning: 08.10.2026, sak 102/26