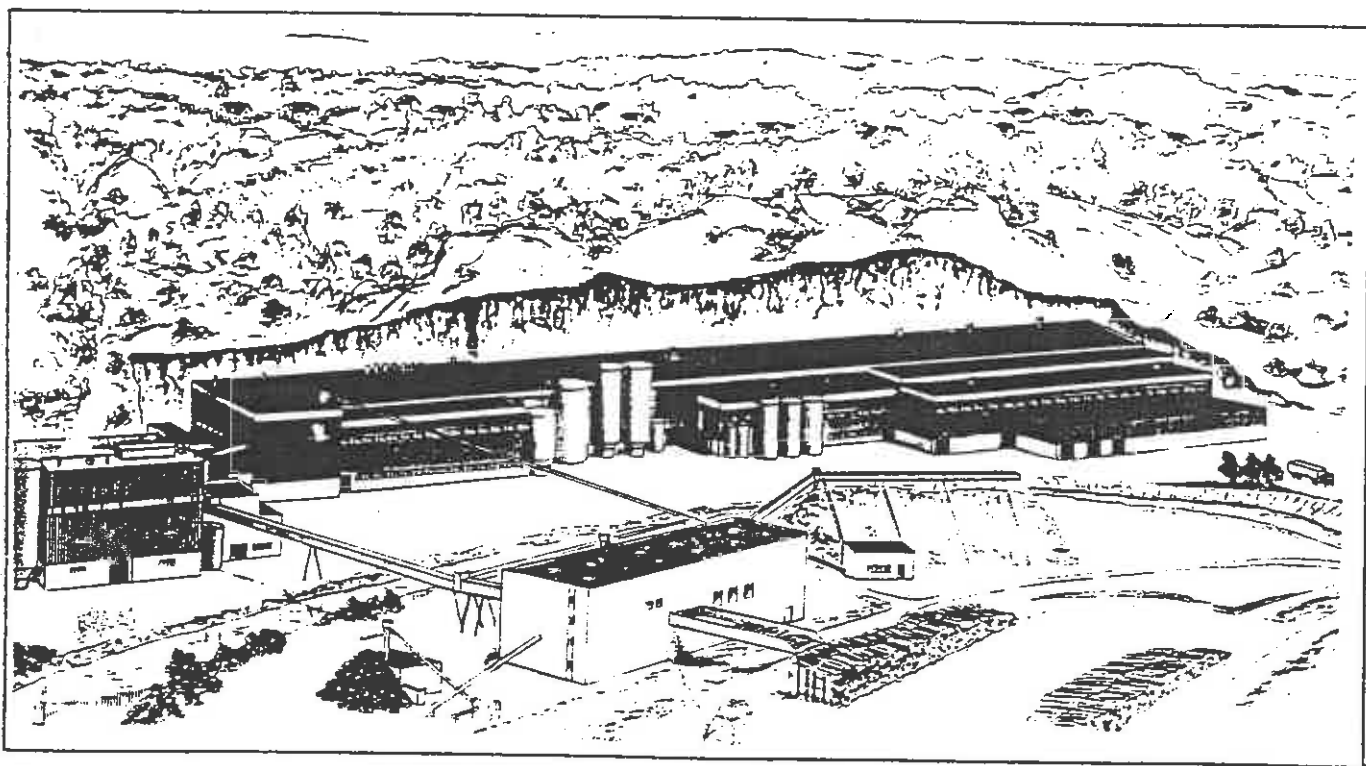




REGULERINGSPLAN FOR SAUGBRUGSFORENINGEN
INDUSTRIOMRÅDE PÅ KAKEN OG KASA M.M. OG
AREALER FOR OMLEGGING AV RIKSVEG 21.
REGULERINGSBESTEMMELSER



RÅDGIVENDE INGENIØRER 

14. juni, 1989

§ 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet datert 15.3.1989, og revidert 10.06.1989 er vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til følgende formål:

- I. BYGGEOMRÅDER: - industri
 - serviceindustri
- II. OFF. TRAFIKKOMRÅDER: - kjøreveg inkl. fortau
 - gangveg
 - jernbane
- III. FRIOMRÅDER: - park
 - elv
- IV. FAREOMRÅDER: - høgspenningsanlegg
- V. SPESIALOMRÅDER: - kulturhistorisk verdifull bebyggelse
 - parkbelte
 - fjellskjæring
 - friluftsområde
 - fornminner
- VI. FELLESOMRÅDER - felles avkjørsel
 - felles parkeringsplass

§ 3.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Halden kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

FELLESBESTEMMELSER

§ 4.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist mot gate gjelder formåls grensen, forøvrig gjelder vanlige krav til nabogrenseavstand.

§ 5.

Før det gis byggetillatelse for bygg eller anlegg, kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for et naturlig sammenhengende område. Denne skal vise plassering og høyde på aktuelle bygg og anlegg, og de kjøre- og gangveger, manøvrerings- og parkeringsareal og den terrengtilpasning og evt. parkmessig behandling som knytter seg til disse.

§ 6.

Ved omlegging av riksveg 21 skal det i detaljplanleggingen beskrives hvilke eksisterende bygg som blir for sterkt sjenert av støy, og hvilke støydempende tiltak en bør utføre.

Før det gis byggetillatelse for nye bygg/tilbygg langs ny trasé for riksveg 21 skal støyforholdene beregnes og nødvendige støydempende tiltak angis.

§ 7.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at byggene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område i den grad det er rimelig, får et harmonisk utseende med hensyn til materialbruk, form og farge.

§ 8.

Bygningsrådet kan kreve at en tomt forsynes med gjerde både mot nabotomt og veg. Utførelse, høyde og plassering av gjerde skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Ubebygde deler av tomte skal gis en mest mulig tiltalende utforming.

§ 10.

Hvor det ved kryss er inntegnet frisisiktlinjer må det være fri sikt i en høyde av 0,5m over de tilstøtende vegers planum.

§ 11.

Eksisterende riks-, fylkes- og kommunale veger som idag går gjennom industriområdet skal opprettholdes med den funksjon de idag har inntil nye veger som i henhold til reguleringsplanen skal erstatte disse, kan tas i bruk.

§ 12.

Kommunaltekniske anlegg som trafoer, pumpestasjoner o.l. kan oppføres innen planområdet dersom dette ikke er uforenelig med reguleringen på det aktuelle stedet.

I. BYGGEOMRÅDER

Områder for industri:

§ 13.

Områdene kan nyttes til tyngre industrivirksomhet, bl.a. papirproduksjon og energiproduksjon med tilhørende anlegg. I områdene tillates ikke oppført boligbygg, men bygningsrådet kan med helserådets samtykke godkjenne at boliger innredes som har betydning for anleggenes drift.

§ 14.

Planlagt nye hovedanlegg, herunder plassering, høydeforhold, terrengbehandling m.v. framgår av reguleringskartet. Angivelsen av nye bygg er prinsipiell og vil kunne bli justert ved byggenes oppføring.

§ 15.

Eksisterende bebyggelse som inngår i planen er særskilt vist på reguleringskartet. Øvrige eksisterende bygg og anlegg vil bli fjernet og/eller erstattet ut fra hva som er nødvendig i forhold til den enhver tid aktuelle produksjon. Nye bygg og anlegg skal innpasses i eksisterende bebyggelse hva angår høyde.

§ 16.

Planområdet kan deles etter de enkelte bedrifters behov. Tomtene skal ha en mest mulig regelmessig form.

§ 17.

Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil føre til ulemper for omgivelsene som følge av støy, støv, lukt, brann- og eksplosjonsfare.

§ 18.

Saugbrugsforeningen skal søke å ta hensyn til behovet for en buffersone (mellom vegarealet og industriinstallasjonene) i sin detaljplanlegging på begge sider av riksveg 21 gjennom Kasa.

Områder for serviceindustri:

§ 19.

Områdene skal nyttes til lager, verksted, håndverksvirksomhet o.l. Forretninger kan tillates innredet dersom disse har tilknytning til aktivitet som naturlig hører inn under reguleringsformålet, og det ellers kan legges til rette for tilfredsstillende atkomst, manøvrerings- og parkeringsareal.

§ 20.

Bebyggelsen i SI.1 kan oppføres i 2. etg. eller med en mønehøyde på maks. 9m. Tomteutnyttelsen (TU) skal ikke overstige 50 %.

Begyggelsen i SI.2 kan oppføres i 3. etg., eller med en mønehøyde på maks. 14,5 m. Tomteutnyttelsen (TU) skal ikke overstige 50%.

§ 21.

Lagring utendørs skal som hovedregel unngås. Dersom dette av grunner som bygningsrådet kan godta, er nødvendig, skal den aktuelle del av eiendommen avskjermes.

§ 22.

Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil føre til ulemper for omgivelsene som følge av støy, støv, lukt brann- og eksplosjonsfare, eller som medfører en etter stedlige forhold for sterk trafikkbelastning.

Generelt for byggeområdene:

§ 23.

Det skal anlegges det antall parkeringsplasser som bygningsrådet krever ut fra den aktuelle virksomhet. Parkeringsplassene kan anlegges som felles for flere eiendommer eller virksomheter. Som minimum skal det avsettes plass for det antall parkeringsplasser som framkommer etter følgende normer:

Industribygg	:	1,0	p.plass pr. 100m ² golvflate
	eller	0,3.	p.plass pr. ansøtt
Kontorbygg	:	1,0	p.plass pr. 50m ² golvflate
Detaljhandel	:	1,0	p.plass pr.100 m ² golvflate

II. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

§ 24.

Til riksveg 21 tillates ikke andre kryss eller avkjørsler enn de som framgår av reguleringskartet.

§ 25.

I områdene tillates oppført de bygg og anlegg som har betydning for trafikkavviklingen og utførelsen av de transportoppgaver som trafikkanlegget skal tjene.

§ 26.

Områdene skal så langt råd er, og innenfor rammene av en forsvarlig trafikkavvikling og trafikksikkerhet, stelles og tilplantes på en tiltalende måte.

§ 27

Riksveg 21 skal sikres framført med fri høyde, minimum 5 m, under Saugbrugsforeningens transport-portal på Kasa. Videre skal vegskråning og eksisterende faste installasjoner på Kasa avpasses i forhold til hverandre under detaljplanleggingen.

III. FRIOMRÅDER

§ 28.

Områdene skal nyttes til rekreasjon o.l. Bygg og anlegg som naturlig har tilknytning til dette, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates.

§ 29.

Opparbeiding av landområder og tiltak i Tista og i tilknytning til elvas strender skal skje etter detaljplaner (bebyggelsesplaner) som godkjennes av bygningsrådet i samråd med berørte myndigheter.

IV. FAREOMRÅDER

Områder for høgspenningsanlegg.

§ 30.

I området kan oppføres høgspenningsanlegg med tilhørende bebyggelse. Anleggene skal forsvarlig sikres og området innegjerdes.

V. SPESIALOMRÅDER

Områder for kulturhistorisk verdifull bebyggelse:

§ 31.

Målet med reguleringen er å verne en tidstypisk industribebyggelse med tilhørende anlegg og miljø. Bebyggelsen kan nyttes til formål som sikrer vern av bygg og anlegg og som ellers er forenlig med bebyggelsens beliggenhet og omgivelser. Bygg og anlegg kan i samråd med fylkeskonservator og/eller riksantikvar om- og/eller påbygges dersom tiltakene tilpasses i materialbruk, form og detaljer til den relevante tidsepoke verneverdiene representerer. Likeså kan eldre verneverdig bebyggelse og anlegg annetsteds fra gjenoppføres i området for å oppnå et helhetlig miljø.

Parkbelte:

§ 32.

Området er regulert for å skape fysisk og visuell avstand mellom industribebyggelse og øvrig bebyggelse i tilliggende områder. Innenfor området skal eksisterende vegetasjon vernes så langt som mulig. Vegetasjon som må fjernes under anleggsperioden av PM6 skal søkes erstattet, og ny vegetasjon bør innplantes der dette er naturlig og gir forbedret buffereffekt uten at tilliggende bebyggelse påføres ulemper i form av tap av verdifull utsikt, solinnfall o.l.

Fjellskjæring:

§ 33.

Fjellskjæringen som opptar høydeforskjellen mellom planert industritomt og platået bakom, skal utformes og tilstelles slik at terrenginngrepet i minst mulig grad gir skjemmende landskapsvirkninger. Hvordan fjellskjæringen og de aktuelle deler av parkbeltet skal utformes og sikres, skal vises i egen plan som godkjennes av bygningsrådet. Fylkesmannens miljøvernnavdeling bør få planen til gjennomsyn. Avsatt areal i reguleringsplanen er basert på en skråning på 10:1.

Friluftsområder:

§ 34.

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

Fornminner:

§ 35.

Området er avsatt omkring fornminner som i henhold til lov om kulturminner av 9.6.1978 er fredet. Fredningen gjelder selve fornminnet og et område innen en avstand av 5m. fra fornminnets synlige ytterkant. Innenfor området tillates ikke oppført bygg eller anlegg eller satt iverk tiltak uten etter samtykke av vedkommende myndighet. Spesialområdene 8 og 9 avmerkes på tilstrekkelig måte i anleggsperioden, slik at ferdsel med tungt anleggsmaskineri unngås. I utgravingsperioden må trær i fornminneområdene fjernes.

V. FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel:

§ 36.

Avkjørslen er felles kjøreveg for de eiendommer som vegen gir atkomst, og som grenser til vegen.

§ 37.

Felles avkjørsel, veg E, som grenser opp til spesialområde 3, fornminne, kan ikke bygges før nødvendige arkeologiske utgravinger er gjennomført.

Felles parkeringsplass:

§ 38.

Parkeringsplassen er felles for Saugbrugsforeningens industriområder.