

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR**

Mørvikodden Hyttefelt

HALDEN KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalg

dato:

sak nr.:

Godkjent av Halden kommunestyre

dato:

sak nr.:

§1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.
- 1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

- Bolig
- Eksisterende hytter
- Nye hytter
- Servicebygg

LANDBRUKSOMRÅDER, herunder formål for;

- Gårdstun

FRIOMRÅDER, herunder formål for;

- Badestrand
- Badeområde i sjø

FAREOMRÅDER, herunder formål for;

- Høyspentlinje

SPELALOMRÅDER, herunder formål for;

- Friluftsområder land
- Friluftsområder sjø
- Brygger
- Småbåthavn
- Pumpestasjon og tele-mast
- Fornminne

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

- Felles adkomstveier, møteplasser
- Felles gangveg
- Felles parkering
- Felles lekeplass

- 1.4 Alle arbeider med vann- og avløpsnett, el-forsyning, data/tele-kabler etc. skal i utgangspunktet fremføres i forbindelse med eksisterende eller planlagte veier, og ellers på en skånsom måte som hensyntar terrenget. Det stilles krav om kommunal godkjenning av ledningsplanene før arbeidene igangsettes. Før anleggsstart av traséer for vann- og avløpsnett, el-forsyning, data/ tele-kabler etc., skal Fylkeskonservatoren kontaktes for merking og sikring av registrerte fornminner/ lokaliteter (områder merket L).
- 1.5 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.

§2. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.1)

BOLIGBEBYGGELSE

- 2.1 I område avsatt til boligbebyggelse kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for boligformål. Maksimal grad av utnyttning er BYA=20 %. Boligbebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med gesimshøyde inntil 6m over planert terreng (gjennomsnittsnivå rundt bygningen). Der forholdene ligger til rette for det, kan boliger bygges med underetasje.
- 2.2 Garasje/ carport- og/eller bod-anlegg kan oppføres med gesimshøyde inntil 3m over planert terreng. Garasje/ car-port og boder skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje-/ carport-plassering skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje/ car-port ikke skal oppføres samtidig med dette. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass. (Min. 5m lengde.)

HYTTEBEBYGGELSE (Eksisterende og ny)

- 2.3 Hyttebebyggelsen kan oppføres i 1 etasje med loftsetasje/ hems, med maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng på 3m, og maksimal mønehøyde på 6m. Maksimal ubrutt fasadelengde er 10m, og kan heller ikke forlenges med skjermvegger.
- 2.4 Grad av utnyttning for hyttebebyggelsen skal maksimalt være BYA=15%, inklusiv boder/ uthus. Det skal kun være en hytte pr. tomt. Maksimalt bruksareal pr hytte er 95 m², og for bod/ uthus 15 m². Terrasser skal maksimalt ligge 1,5m over eksisterende terreng. Terrasser skal ikke være over 30 m² i de tilfeller dette er søknadspiktig. Overbygget terrasse skal maksimalt være 15 m².

- 2.5 Bebyggelsen skal være terrengtilpasset, og det skal benyttes jordfarger. Det skal også være ikke-reflekterende takmateriale.
- 2.6 For tomtene N14 og N25 er maksimal mønehøyde 4,5m. For disse tomtene er det heller ikke tillatt med vesentlige endringer av eksisterende terreng, som innebærer skjæringer eller fyllinger på over 1m.

SERVICEBYGG

- 2.7 På området avsatt til servicebygning kan det oppføres bygning til toaletter, dusj og lager for tilliggende badestrand og bryggeanlegg.
- 2.8 Bygningen kan oppføres i en etasje inntil 50m², med maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng på 3m, og maksimal mønehøyde på 5m. Det skal benyttes avdempet og naturtilpasset fargesetting og materialbruk.

§3. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.2)

- 3.1 Området rundt Mørvika Gård vist med grønn farge er avsatt som gårdstun. Landbruksbygninger som driftsbygninger og tilhørende våningshus tillates oppført innenfor dette området. Ferdsel over nordre del av området for adkomst til tilliggende bolig-eiendom og hytte B-684 er tillatt.

§4. FRIOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.4)

- 4.1 Badestrender skal holdes ryddige, og være fri for all form for lagring av båter og annet (med unntak av vinterlagring i perioden 30.september - 30.april).
- 4.2 Badeområder i sjø skal være merket med bøyer i badesesongen (30.april – 30.september), og i den perioden er ferdsel i området med båt forbudt. Det tillates ikke etablert noen form for innretninger, brygger eller annet i disse områdene.

§5. FAREOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.5)

- 5.1 Deler av byggeområder som er merket med diagonalskravur som fareområde (6m til hver side av luftstrek for strømlinje) er sikkerhetssone der det ikke skal være rom for varig opphold.

§6. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.6)

- 6.1 Friluftsområdene på land skal nyttes til rekreative formål. Skogsdrift i form av skjøtsel og tynning er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt. Uttak av skog skal skje under hensyntagen til virkning sett fra sjøsiden, og må ikke skje på bekostning av de rekreative hensyn. Stisystem for adkomst frem til hyttetomter er tillatt, så lenge disse innordner seg eksisterende terreng. Fremføring av vann- og avløpsnett, el-forsyning, data/tele-kabler etc. til eksisterende hytter helt syd i planområdet som ligger langt unna regulert veg skal fremføres på en skånsom måte som hensyntar terrenget. Det stilles krav om kommunal godkjenning av ledningsplanene før arbeidene igangsettes.
- 6.2 Avsatte brygger langs sjøareal for småbåthavn skal nyttes som landfeste for utleggelse av flytebrygger. I bakkant av bryggene er det tillatt med å oppføre 3 bygg ved småbåthavn A og 3 bygg ved småbåthavn B. Byggene skal brukes til lagringsboder og skal oppføres med maksimal gesims- eller mønehøyde på 2,5m. Fasadelengde mot sjø skal ikke overstige 8m. Byggene skal ikke overstige 21 m² BYA og skal ikke komme i konflikt med avsatte badeplasser. Det skal benyttes avdempet og naturtilpasset fargesetting og materialbruk.
- 6.3 Innenfor område som er avsatt til småbåthavn kan det utlegges flytebrygger. Det kan anlegges brygger til 100 båtplasser. I småbåthavn område A skal det ikke fortøyes båter på sydsiden av sydligste brygge (eksisterende), da dette inngår som del av badeområde. Denne bryggen skal mot syd benyttes til badeformål. Øvrige brygger skal anlegges slik at de i minst mulig grad er eksponert mot åpen sjø og skal ikke komme i konflikt med avsatte badeplasser.
- 6.4 Det er vist 3 områder for tekniske anlegg. Ett av dem er for pumpestasjon, der det kan oppføres pumpehus i 1 etasje. Pumpehuset skal gis utforming, materialvalg og fargesetting som gjør at de glir mest mulig ubemerket inn i terreng og omgivelser. Det andre området er avsatt for eksisterende tele-anlegg, som består av liten bygning og mast.
- 6.5 Lysegrønt område med vertikalskravur er avsatt som verneområder for fornminner, og disse er vernet etter Kulturminneloven (lov av 9.juni 1978 nr.50). I denne sonen tillates ingen form for inngrep.

§7. FELLESOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.7)

- 7.1 Felles adkomstveier (lyse grå) er felles for alle i hyttefeltet. Møteplass er merket med M på plankartet. Det er tillatt med oppstilling av felles avfallscontainere/ - beholdere på plassen. Grunneier avgjør plassering.
- 7.2 Felles gangveg (lys grå med diagonalskravur) er felles for alle i feltet som gangadkomst til brygge/ småbåthavn og badestrender.
- 7.3 Felles parkeringsplasser (lys grå med diagonalskravur merket med P på plankartet) skal benyttes av de hytte-eierne i feltet som ikke har anledning/ mulighet til parkering på egen tomt. Bruksrett tildeles av grunneier, og plassene skal merkes med hyttenummer. Noen av plassene kan også merkes som gjesteparkering.
- 7.4 Felles avfallscontainere/ - beholdere plasseres på P-område merket Info (ved møteplass M15). Her kan også oppføres felles informasjonstavle, samt stativer for postkasser.
- 7.5 På felles lekeplass kan det etableres ballbane og oppføres lekeapparater.

Rev §6.2, 23.2.2011 ihht. meklingsprotokoll 4.2.2011 MOH (Halden kommune)

Rev § 6.2, 18.02.2011, EEK

Rev. §§ 2.6, 2.7, 2.8, 6.2, 6.3, etter mekling 04.02.2011, EEK

Rev. 17.11.2009, EEK

Rev. 03.09.2009, EEK

Rev. 21.01.09, EEK

Rev. 15.09.08, EEK

Rev. § 6.1, 07.12.07, EEK

Rev. 21.11.07, EEK

Rev. 11.05.07, EEK

23.04.07, EEK

HALDEN ARKITEKONTOR as