

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Rødnabbene"
detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 26.02.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 00.00.0000

Dato for kommunestyrets vedtak: 00.00.2020, sak 2020/00.

1. Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2. Reguleringsformål, jf. Plan og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6.

Bebyggelse og anlegg – § 12-5. nr. 1

- Bevertning, BB (Rp1330)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB (Rp1587)
- Badehus, BUN1-2 (Rp1589)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – § 12-5. nr. 2

- Vei, SV1-2 (Rp2010)
- Annen veggrunn – grøntareal, SVG1-5 (Rp2019)

Grønnstruktur – § 12-5. nr. 3

- Badeplass, GB1-2 (Rp3041)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift – § 12-5. nr. 5

- Landbruksformål, LL1-6 (Rp5110)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – § 12-5. nr. 6

- Ferdsel, VFE (Rp6100)
- Badeområde, VB1-2 (Rp6770)

3. Fellesbestemmelser

3.1 Landskapsplan, jf. pbl § 12-7, nr. 1

Som en del av byggesøknaden skal det utarbeides landskapsplan i egnet målestokk. Landskapsplanen skal vise:

- Detaljert utforming, disponering og opparbeidelse av arealet med omsøkt og framtidig bebyggelse, stupetårn, plattinger, belegg, belysning, murer og gjerder med høyde over 0,5 m, brygger, o. a.
- Trafikkforhold med adkomst, brygger, kjørbare arealer og gangarealer, snumulighet for kjøretøy, sykkeloppstillingsplasser samt framkommelighet for utrykningskjøretøy.
- Terrengbehandling skal vises med koter og detaljerte punkthøyder. Planen skal redegjøre for terrengbehandling. Forstøtningsmurer, trapper, skjæringer og fyllinger skal angis der dette er aktuelt.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning og håndtering av overflatevann.
- Områder der vegetasjon skal tynnes/holdes.

3.2 Universell utforming

Restaurantbygget med tilhørende uteområder skal utformes etter prinsippene om universell utforming så langt dette er mulig.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Bevertning (BB)

- a) Innenfor arealet BB tillates drift av bevertningssted med utendørs servering, mulighet for utendørs konserter mm.
- b) Eksisterende bebyggelse i området er vist som «bygg som skal bevares» på plankartet (SOSI 1210). Denne bebyggelsen skal rehabiliteres med sitt autentiske preg med fasader i betong med lys puss/maling og trefagsvinduer. Som en del av rehabilitering og tilpassing til universell tilgjengelighet tillates riving og gjenoppbygging av bygningslementer. Det tillates ikke vesentlige endringer av fasadene eller volumoppbyggingen av den verneverdige bebyggelsen.
- c) Det tillates nytt servicebygg innenfor areal markert med byggegrense i sydlig del av BB. Maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Et nybygg skal ha mørk trekledning og saltak. Byggets utforming skal underordnes eksisterende bebyggelse.
- d) Tillatt utnyttelse framgår av plankartet.
- e) Det skal opparbeides sykkelparkering med plass til 20 sykler innenfor BB. Parkeringen skal gi mulighet til å låse fast sykkelen.

4.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, (BSB)

- a) Innenfor BSB tillates opparbeidet bryggeanlegg for rutebåt til Rødnebbene samt gjesteplasser for besøkende.
- b) Eventuell belysning på bryggene skal opparbeides med lave pullertarmaturer med skjermet nedadrettet lys som sikrer mot blending av båtførere

4.3 Badehus (BUN1-2)

- a) Innenfor arealet BUN1 tillates oppføring av stupetårn og badehus med garderobe og personalfunksjoner.
- b) Bebyggelse innenfor BUN1 skal ha mørk trekledning og saltak med en takvinkel på 27°. Bygget skal utformes og plasseres med utgangspunkt i bebyggelsen som fantes her tidligere. Bygget vil reises på søyler.
- c) Maksimal mønehøyde innenfor BUN1 er 6,5 m, maksimal gesimshøyde er 5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Innenfor arealet BUN2 tillates oppføring av badstu. Maks mønehøyde/øvre gesims 3 m og maks gesimshøyde/nedre gesims 2,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Tillatt utnyttelse av BUN1-2 framgår av plankartet.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – arealer

5.1 Vei (SV1-2)

- a) Vei SV1 er offentlig
- b) Vei SV2 er felles for tilknyttede eiendommer, jf. pbl § 12-7, nr. 14.
- c) Vei SV2 skal avstenges med bom. Veien skal være tilgjengelig for landbruksformål, utrykningskjøretøy og nyttetransport.
- d) SV2 skal opparbeides med grusdekke.

5.2 Annen veigrunn – grøntareal (SVG1-5)

Innenfor arealene avsatt for annen veigrunn, grøntareal SVG1-5, tillates sidearealer til vei, som snøopplag, grøfter, skjæringer og fyllinger.

6. Grønnstruktur

6.1 Badeplass (GB1-2)

- a) Innenfor GB1-2 tillates enkel tilrettelegging med trapper, gangbro og støttemurer for å tilgjengeliggjøre strandsonen. Tilretteleggingen skal skje på en skånsom måte, slik at fjernvirkningen sett fra sjøen ikke endres.
- b) GB1-2 skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates ikke opparbeidelse av privatiserende stengsler.
- c) Vegetasjonen bør i størst mulig grad bevares i tråd med godkjent landskapsplan, men kan skjøttes i tråd med formålet.

7. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**7.1 Landbruksformål (LL1-6)**

- a) Innenfor felt LL1-6 skal brukes for landbruksformål.
- b) Tiltak knyttet til utbedring av vei SV2 tillates.
- c) Tilrettelegging med benker o. l. langs tur/kjørevei tillates.

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**8.1 Ferdseil (VFE)**

Båttrafikk til og fra planområdet skal skje via VFE, og skal være tilgjengelig for allmennheten.

8.2 Badeområde (VB1-2)

- a) VB1-2 skal forbeholdes badende og skal være tilgjengelig for allmennheten.
- b) VB1-2 skal skjermes fra småbåtanlegg (BSB) og ferdselsområde for båter (VFE) i badesesongen.

Utarbeidet av: Stenseth Grimsrud arkitekter AS