

Til: [postmottak@halden.kommune.no](mailto:postmottak@halden.kommune.no)

08.10.2019

## ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE – BAKKE CAMPING IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid i følge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter *Camilla Bergsta, Bakke camping*.

Det er ønskelig at også <kommunal enhet, andre> deltar på møtet.

Det har tidligere vært kontakt med kommunen om denne saken, jf kommunens referanse 2017/5606. Saksbehandler/kontaktperson var da Espen Waleur.

*Spesielle temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet:*

- 1. Plangrense – østlig utvidelse, bryggeanlegg og behov for parkering.*
- 2. Detaljeringsgrad - branntekniske forhold, sanitærforhold, bevertning?*

Med hilsen

Jon Rongen, Stenseth Grimsrud arkitekter AS

**Obligatorisk vedlegg – utfylt planinitiativ**

# PLANINITIATIV for regulerings sak:

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

**Gårds- og bruksnummer/adresse:** 207/1

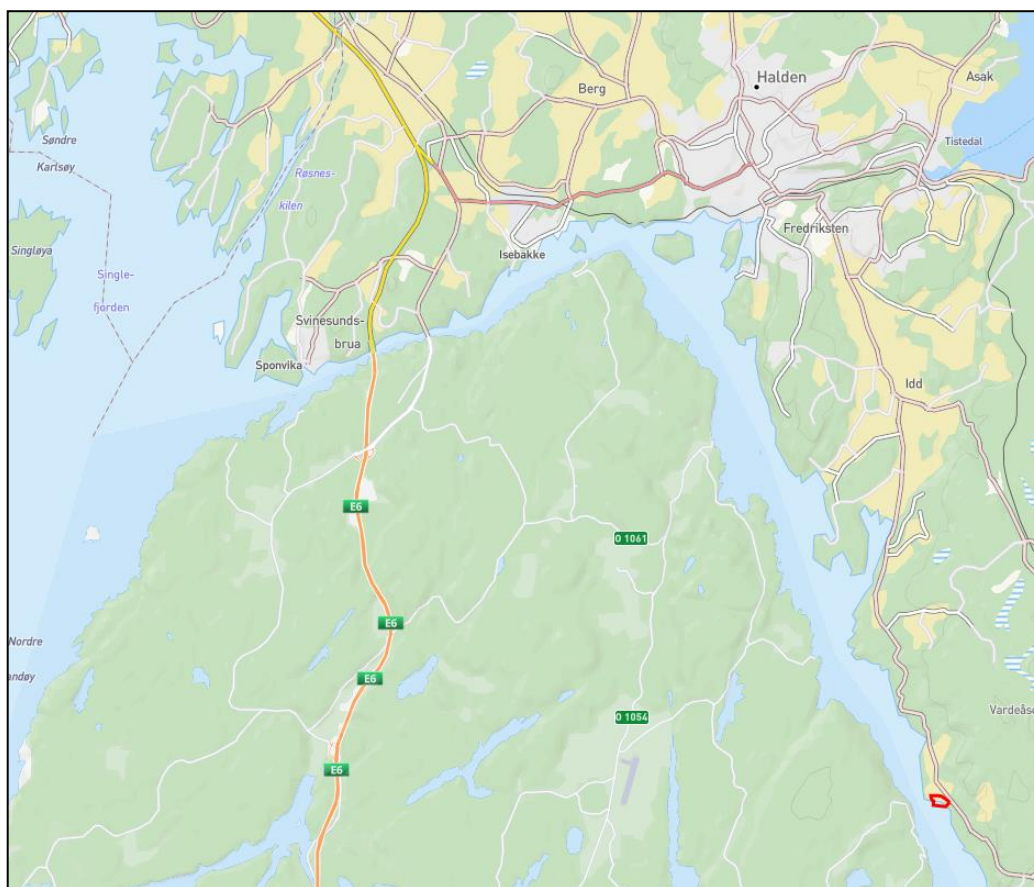
**Tiltakshaver:** Bakke Camping AS

**Forslagsstiller:** Stenseth Grimsrud arkitekter AS

## Kart – hvor

Kartgrunnlag skal hentes fra [kommunens kartløsning](#).

### Oversiktskart:



Planområdet på Bakke viset med rødt avgrensning – nederst til høyre

Detaljkart som viser planavgrensningen:



Det skisserte planområdet, vist med plangrense dekker 59 daa. Planavgrensningen tar med seg eksisterende camping og bryggeanlegg, veg med bekkesone, samt en mulig utvidelse av camping mot øst. Med unntak av sjøarealet tilsvarer avgrensningen i all hovedsak grensen i reguleringsplan for området som ble vedtatt i 1996.

Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g<sup>1</sup>)

---

<sup>1</sup> Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

### Kommuneplanens arealdel:



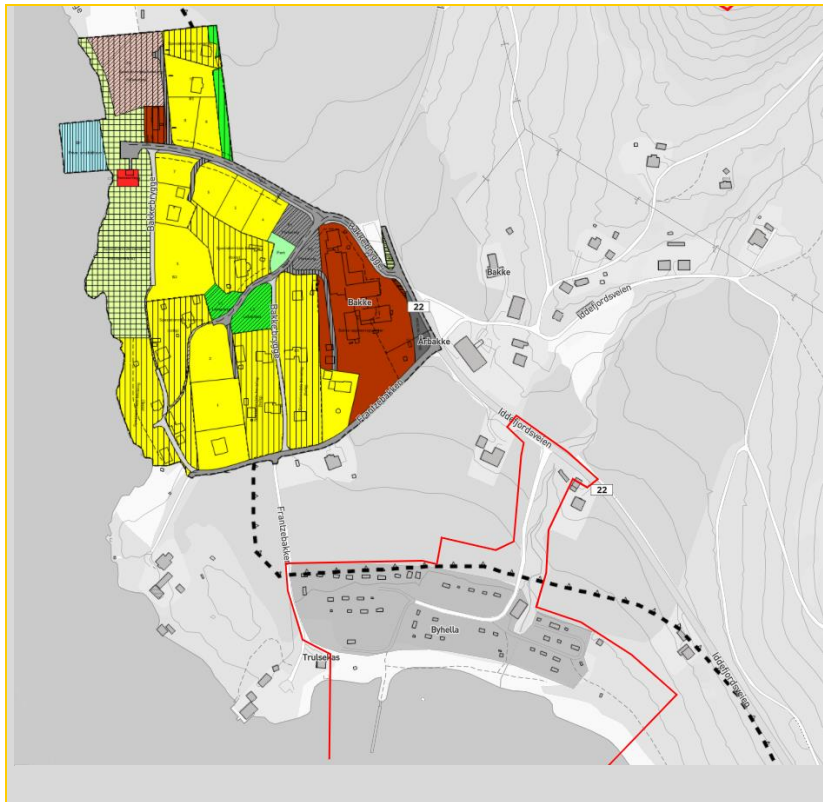
Utsnitt av kommuneplanens arealdel viser det meste av eksisterende campingplass som «Nåværende fritids- og turistformål». Eksisterende parkeringsplass/renovasjonsområde er ikke tatt inn i området. Deler av parkeringen kan skimtes i ortofotoet nedenfor. Området ligger i 100-meters beltet mot sjøen, vist med svart stiplede linje.



### Eventuell kommunedelplan:

-	-
---	---

## Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Reguleringsplan for eiendommen Bakke m. fl., G-376, vedtatt 20.05.1999, ligger rett nord for området.


## Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!


Arealtype	Sett kryss
Boligareal	
Veiareal	X
Parkeringsareal	X
Forretningsbebyggelse	
Friområder, lekeplasser, ol	X
Dyrka mark	X
Annet landbruksareal	
Turisme og fritid	X
Brygge	X

## Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)<sup>2</sup> § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

<p>a) formålet med planen</p>	<p>Legge til rette for videre drift av campingplass og bryggeanlegg, i tråd med intensjonen med planformålet.</p> <p>Planarbeidet vil i utgangspunktet videreføre prinsippene i planforslaget som tidligere har blitt behandlet av kommunen, se utsnitt nedenfor.</p> 
<p>b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet</p>	<p>Planen stadfester i all hovedsak dagens situasjon, og vil ikke medføre endret bruk av området. Virkningene for nærområdet vil følgelig heller ikke endres.</p>
<p>c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Det planlegges bare for bebyggelse knyttet til campingdriften.</p>
<p>d) utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Planen vil åpne for endring og eventuelt utvidelse av bestående bebyggelse. Det vil være aktuelt å legge inn to takoppløft i eksisterende servicebygning, for å legge til rette for Det planlegges for en stedstilpasset utbygning med tilhørende anlegg.</p>
<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Reguleringen vil i all hovedsak stadfeste dagens situasjon. Kantsone mot tilstøtende landbruksareal, sjøen og bekke drag er ivare tatt på en god måte i dag, og vil reguleres med hensynssone/grønnstruktur. Ved en utvidelse må deler av skogen hugges.</p>
<p>f) tiltakets virkning på,</p>	<p>Området er rammet inn av eksisterende vegetasjon i dag, og</p>

<sup>2</sup> Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

<p>og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>påvirker i liten grad fjernvirkningen. (Foto nedenfor, fra Krokstrand)</p> 
<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Det skisserte tiltaket er delvis i tråd med intensjonen i gjeldende arealdel, men kommunen ønsker at bruken av arealene skal styres av en reguleringsplan.</p>
<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Nei</p>
<p>i) hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>Det er ikke risiko knyttet til tiltaket en reguleringsplan vil åpne for. Forhold mht. brannsikkerhet vil reguleres av annet regelverk.</p>
<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Varsling ihht. kommunal adresseliste. Naturvårdsverket og Strömstad kommune vil også varsles.</p>
<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Varsling i tråd med kravene i PBL. Det vil gjøres befaringer og møter med tilstøtende grunneiere etter behov.</p>
<p>l) vurdering av om planen er omfattet av <a href="#">forskrift om konsekvensutredninger</a>, og hvordan kravene i</p>	<p>Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I, og det utløses derfor ikke krav om KU med planprogram.</p> <p>Tiltaket inngår i vedlegg II, 12. <i>Turisme og fritid</i>, bokstav b (lystbåthavn) og bokstav d (permanent campingplass) og skal</p>



<p>tilfelle vil kunne bli ivare tatt.</p>	<p>dermed vurderes etter forskriftens §10.</p> <p>Vi kan ikke se at det er egenskaper ved planen eller tiltaket som omfattes av kriteriene i forskriftens §10, bokstav a-h.</p>
<p>Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.</p>	<p>Tiltaket berøres av bokstav c) (Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen + RPR Oslofjorden), men vil ikke komme i konflikt med disse, da det legges til rette for at allmennheten får tilgang til strandsonen.</p> <p>Det er registrert ålegras og strandeng innerst langs strandsonen. Lokaliteten er gjennomskåret av bryggenlegget. Det er forholdsvis dypt her, og de ytre delene kommer ikke i konflikt med ålegraslokalitetene.</p>