

Halden, 23.11.2020

Halden kommune
Postboks 150
1751 Halden

Innspill til nye retningslinjer samt revidering av utfyllende bestemmelser for hyttebebyggelse langs sjø eller vassdrag ved rulleringen av kommuneplanens arealdel for Halden kommune

Halden Arkitektkontor har utarbeidet kommuneplaner (arealdelen) til Rømskog (vedtatt), Aremark (har vært på høring, og skal vedtas) og Marker (skal legges ut på høring), samt forrige arealdel for Halden.

I den forbindelse ønsker vi å fremme et forslag til samkjøring av retningslinjer og utfyllende bestemmelser for hytter langs Halden-vassdraget. Dette er naturlig, fordi det er ett sammenhengende vassdrag, det er de samme RPR for vernede vassdrag som gjelder på tvers av kommunegrensene, samme KULA-område i Riksantikvarens nasjonale register (jf rapport for Østfold, 2015) samt samarbeidsprosjektet Haldenkanalen Regionalpark.

Det er slik sett naturlig og ønskelig å ha et felles sett med kjøreregler for Haldenkanalen.

FORSLAG TIL NYE RETNINGSLINJER:

(Det kan nevnes at retningslinjen for anneks er forslått av byggesaksavdelingen i Halden kommune som innspill til kommuneplanarbeidet i Aremark).

Retningslinjer for kulturhistorisk landskap (KULA) langs Haldenvassdraget

Haldenvassdraget har nasjonale interesser, og Riksantikvaren har utarbeidet en rapport for Østfold (2015), og det henvises til denne – herunder kartbilaget. Haldenvassdraget sees som en sammenhengende struktur, både med hensyn til landform (forkastning) og kulturhistorie særlig knyttet til dampbåttrafikk og fløtning, forsvar, industri, energiproduksjon, jord- og skogbruk, kirker og arkeologiske kulturminner.

Viktige punkt i Halden kommune er Brekke sluser, Stenselva og bryggeanløpet ved Tangen i Tistedal. Av nasjonal interesse er særlig kanalsystemet med sine innretninger og anlegg knyttet til denne tidligere virksomheten:

1. Områdene rundt slusene er spesielt sårbare for endringer. Det er viktig at det ved utviklingen av disse områdene legges vekt på kvalitet og stedstilpasning.
2. Landskapsopplevelsen for de som ferdes på og langs kanalen må ivaretas.
3. Landskapets egenart bør sterkt vektlegges ved vurdering av eventuelle vindkraftanlegg i områdets synsrand.
4. Nye boligområder/ hytteområder i vassdragets nærhet bør plasseres på en skånsom måte i landskapet.

Retningslinjer til fritidsbebyggelse

1. ANNEKS: Anneks er et eget frittstående bygg i tilknytning til hytte, beregnet for beboelse. Eksempler på dette kan være at man har et anneks som ekstra soverom slik at flere personer skal kunne overnatte på fritidseiendommen. Funksjonelt sett kan annekset bare fungere sammen med en annen bygning ved at det ikke kan innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet. Det betyr at det kun kan være enten kjøkken eller bad i annekset, ikke begge deler.

2. TAKFORM OG BYGGEHØYDER: For hytter og/ eller anneks beliggende i 100m-beltet langs sjøen eller i 100m-beltet langs Halden-vassdraget, skal det ved søknadspliktige endringer eller tilbygg vurderes takform eller utforming som vil kunne virke visuelt dempende sett fra sjøen eller vassdraget – som for eksempel pult-tak som følger terrengets fall ned mot sjøen/ vassdraget, og dermed lavere opplevd gesimshøyde mot vannet. Endringer bør ikke føre til økede byggehøyder, snarere et mer dempet visuelt uttrykk etter ombygging. Hemsøsninger med tverrstilte ark-oppbygg – arkfasade mot sjø eller vassdrag som en saltaks-spiss - skal unngås, da dette ikke vil bidra til å dempe bygningens visuelle oppmerksomhet i landskapsbildet. Dersom det benyttes rent pult-tak, regnes høyeste del (lengst unna vannet) som møne, og laveste del (nærmest vannet) som gesims.

FORSLAG TIL UTFYLLENDE BESTEMMELSER (ikke uttømmende)

Fritidsbebyggelse (Kp1120) langs Halden-vassdraget

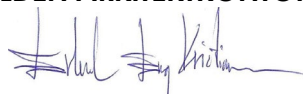
Det tillates maksimalt 150 m² BRA innenfor samme bruksenhet/ tomt, og 110 m² BRA i 100m-beltet langs Halden-vassdraget.

Uthus/ anneks må ikke overstige 25 m² BRA. Det er kun tillatt med 1 hytte pr. hyttetomt. Det tillates ikke bygninger med mønehøyde over 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Terrengtilpasning skal vektlegges.

For både tilbygg og nye hytter stilles det krav til estetisk gode løsninger, som ikke vil virke skjemmende eller dominerende sett fra vassdraget. Mot vassdraget skal siktlinjer ikke brytes ved nye tilbygg, og plassering skal gjøres i forhold til landskapsbildet sett fra vassdraget. Det skal benyttes jordfarger (grått, brunt, sort eller grønt), og prangende fargebruk som gjør at bygning stikker seg frem i landskapsbildet er ikke tillatt.

Vennlig hilsen

HALDEN ARKITEKONTOR AS



Erlend Eng Kristiansen
Siv.ark MNAL