

Halden kommune
"Detaljregulering Bakke camping"
REGULERINGSBESTEMMELSER



Bestemmelsene er datert: 20.01.2026

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.02.2026

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. FORMÅLSPARAGRAF

Hovedintensjonen med detaljregulering av Bakke camping, er å legge til rette for videre drift med sesongplasser for campingvogner og døgnplasser for telt/bobiler.

Planen skal også sikre tilgjengeligheten for allmennheten til strandsonen, og bevare naturmangfoldet langs bekkeområdet og i strandsonen.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

Bebbyggelse og anlegg. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:*

- Fritids- og turistformål (FTU)
- Campingplass (C1-13)
- Vann- og avløpsanlegg (VA)
- Vannforsyningsanlegg (VF)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:*

- Veg (V1-2)
- Gatetun/gågate (GT)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-6)
- Parkeringsplasser (P1-2)

Grønnstruktur. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:*

- Naturområde – grønnstruktur (GN1-3)
- Badeplass eller -område (BAD)
- Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Bruk og vern av sjø og vassdrag. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.6:*

- Ferdsel (FE)
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSV1-2)
- Badeområde (VBAD)

Hensynssoner. *Jf. pbl § 12-6:*

- Frisiktsone (H140_1-2)
- Flomfare (H320_1-2)
- Bevaring naturmiljø (H560_1-3)

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Stedstilpassing av tiltak

Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares der det ikke er behov for terrengarbeider eller oppbygging av nytt terreng. Reparasjoner av eventuelle terrenginngrep skal gjøres med stedegen vegetasjon.

3.2 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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.

3.3 Byggegrenser

Der ikke annet er vist, er formålsgrensen lik byggegrensen. Det tillates at teknisk infrastruktur, som nettstasjon og VA-anlegg, legges utenfor byggegrense mot sjø.

3.4 Parkeringskrav

Det skal avsettes plass til 1 bil ved hver campingenheter. Det skal avsettes 12 plasser for publikumsparkering innenfor P1-2, herav 2 plasser for bevegelseshemmede.

3.5 Miljøkvalitet (for eksempel knyttet til støy og forurensning) (§ 12-7 nr. 3)

Det tillates ikke vinterlagring av båter, eller utført vask, puss og vedlikehold av båter innenfor planområdet.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt FTU og C1-13)

Campingenheter, VA-anlegg og elektriske anlegg som ligger lavere enn kotehøyde +2,7, eller i hensynssone H-320_1, skal sikres mot flom, eller utformes slik at de tåler en flomsituasjon.

4.2 Fritids- og turistformål – Servicebygg (FTU)

- Innenfor feltet tillates bygning med servicefunksjoner for campingplassen, som resepsjon, toaletter, kiosk og cafe. I tillegg tillates to utleieenheter for korttidsutleie.
- Bebyggelsen skal ha enhetlig uttrykk og materialbruk, og oppføres med mørke jordfarger slik at de blir mindre synlige fra sjøen.
- Maks tillatt mønehøyde er 6 m, og maks gesimshøyde er 4 m, målt fra gjennomsnittlig terreng. Maks tillatt %BYA = 40%.

4.3 Campingplass (C1-13)

- Innenfor C1-13 tillates utplassering av campingenheter bestående av for eksempel campingvogn/bobil med tilhørende fortelt, plattning, levegg og lignende byggverk. Det er ikke tillatt med konstruksjoner/grunnmur under campingvogn/bobil. Fortelt utført i trevirke (spikertelt) er ikke tillatt. Maks høyde på campingenheter er 4 m, målt på høyeste punkt. Maks høyde for levegg er 1,8 m og maks lengde 5 m.
- Det totale arealet for en campingenheter skal ikke overstige 75 m². Avstanden mellom hver campingenheter skal være minimum 4 m, målt fra ytterpunkt. Mindre konstruksjoner, som

blomsterkasser og oppbevaringsboder tillates ikke utenfor campingenheten. Det tillates steinsetting utenfor campingenheten. Det tillates parkering av personbiler, ikke beregnet for overnatting, mellom enhetene.

4.4 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Felt VA omfatter pumpestasjon for avløpsvann.

4.5 Vannforsyningsanlegg (VF)

Felt VF omfatter eksisterende pumpehus og vannbehandlingsanlegg for vannforsyning.

4.6 Renovasjonsanlegg (RA)

Det tillates renovasjonsanlegg til campingplassen innenfor formålet.

4.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

- a) Innenfor SMB tillates bryggeanlegg for inntil 30 båtplasser.
- b) Bryggeanlegget skal videreføres som flytebrygge med bølgebryter og nødvendig forankring på land og på sjøbunn. Småbåtanlegget skal dimensjoneres for å tåle påkjenning fra vind og bølger, samt en flomsituasjon, jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 4.
- c) Med unntak av forankring i moringer, tillates ikke mudring, utfylling eller andre tiltak som berører sjøbunnen, jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 3.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (V1-2)

- a) Vei V1 omfatter FV220, Iddefjordsveien. V1 er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Vei V2 omfatter adkomstvei til Bakke camping, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) Fylkeskommunen skal godkjenne byggeplan for eventuelle tiltak som berører fylkesvegnettet før arbeid kan starte opp.

5.2 Gatetun/gågate (GT)

Feltet GT kan benyttes for uteopphold og transport for campingenhetene. GT opparbeides som kjørbart areal med gress eller grus. Det tillates ikke parkering innenfor GT.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-6)

- a) Sidearealene AVG1-6 skal benyttes til nødvendige veganlegg og snødeponi.
- b) Sidearealene AVG1-3 er offentlige, AVG4-6 er felles for Bakke camping, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

5.4 Parkeringsplasser (P1-2)

- a) Feltene P1 og P2 er felles parkeringsplasser for gjester av campingplassen. Det skal tilrettelegges for 2 HC-parkering innenfor P2.
- b) Feltet P1 skal opparbeides på en måte som ikke vanskeliggjør en tilbakeføring til dyrka mark.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Naturområde – grønnstruktur (GN1-3)

- a) Eksisterende vegetasjon innenfor feltene GN1-3 skal bevares. Vegetasjon langs bekkeløpet skal ikke fjernes, men det tillates at trær og annen vegetasjon som har havnet i vannstrengen kan fjernes, slik at vann ikke oppstuves.
- b) Der bekken føres under vei via kulvert, skal kulverten gis god dimensjonering og legges horisontalt, slik at kulverten ikke framstår som en barriere for fisk.

6.2 Badeplass eller -område (BAD)

- a) Innenfor feltet BAD, tillates tilrettelegging for bading og uteopphold, med bord og sittebenker. Området skal holdes tilgjengelig for allmennheten.
- b) Eksisterende vegetasjon skal bevares. Eksisterende plen innenfor området tillates opprettholdt.
- c) Det tillates etablert baderampe for funksjonshemmede i sjøen.

6.3 Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Feltene VS1-2 skal benyttes for vegetasjonsskjerm langs ytterkantene av campingplassen. Skjøtsel og tynning av vegetasjonen er tillatt.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Ferdsel (FE)

- a) Det tillates ikke mudring eller andre inngrep i sjøen innenfor formålet.
- b) Området FE skal holdes åpent for fri ferdsel, jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.

7.2 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSVS1-2)

Områdene NSVS1-2 skal bevares som naturområder. Det tillates ikke inngrep i områdene.

7.3 Badeområde (VBAD)

- a) Felt VBAD er forbeholdt bading, padling og annen ikkemotorisert rekreasjon.
- b) Det tillates badeflåte og baderampe til allmenn bruk.
- c) Det tillates ikke båtferdsel eller oppankring eller lagring av båter innenfor formålet.

8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone (H140_1-2)

Innenfor hensynssone H140_1-2 skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå innenfor sikttrekanten. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten, men skal ikke hindre sikt. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

8.2 Flomfare (H320_1-2)

- a) H320_1 omfatter område som er utsatt for bekkeflom. Med unntak av veigjennomføringen i felt GT, tillates ikke fjerning av vegetasjon langs kantsonene av bekken. Døde trær i bekkeløpet kan fjernes. Det tillates ikke etablert nye byggetiltak innenfor hensynssonen. Det tillates ikke tiltak som hindrer mobiliteten til campingvogner innenfor H320_1 jf. §4.3, bokstav a). Det må opparbeides erosjonssikring av bekkeløpet ved servicehuset, felt FTU.
- b) H320_2 omfatter område som er utsatt for springflo. Tiltak innenfor H320_2 skal utformes for å unngå flomskader.

8.3 Bevaring naturmiljø (560_1-3)

- a) Innenfor hensynssonen skal naturverdiene bevares både på land og i sjøen. Det er ikke tillatt med telting innenfor hensynssonen.
- b) Innenfor hensynssone H560_1-3 skal eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates ikke mudring eller fjerning av vegetasjon. Tiltak for å bekjempe uønskede fremmedarter er tillatt, jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 9.