

PLANBESKRIVELSE

TIL REGULERINGSPLAN FOR

Mørvikodden Hyttefelt

HALDEN KOMMUNE



halden arkitektkontor as

arkitektur plan design

PLANBESKRIVELSE

BELIGGENHET

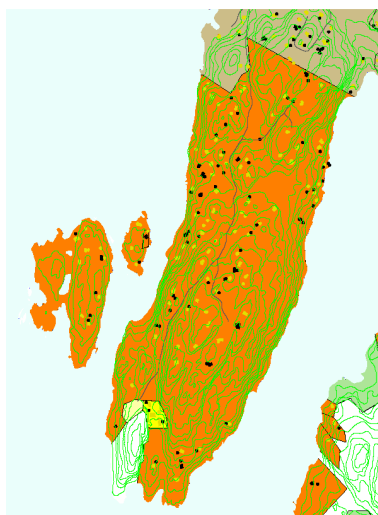
Området er et av Haldens flotteste hytteområder, og anses som et svært attraktivt område for hytteliv, bading og aktiviteter med fritidsbåter. Mørvikholmen ligger ved Svalerødkilen vest for Sponvika. Ut mot havet i vest ligger også store og lille Mørvikeholmen, som er del av hytteområdet.



Adkomst er fra E6 ved Svinesundsområdet. Man kjører Sponvikaveien til det berømte postkassestativet i Svalerødkilen, og så møter man et nettverk av hytteveier som sprer seg utover Mørvikodden.



DAGENS AREALSTATUS



Området ligger inne som eksisterende byggeområde i kommuneplanens arealdel (vedtatt 19.06.03). På sydspissen ligger et LNF-område, samt boligformål. I tekstdelen til arealdelen (s.17) er det gitt noen retningslinjer for saksbehandling for fritidsbebyggelse.

Utfyllende bestemmelser § 2.5b) inneholder plankrav: *Det stilles krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan i eksisterende byggeområder, dersom tiltaket omhandler mer enn 3 boliger, eller ny eller vesentlig utvidelse av industri, offentlige eller allmenntilgjengelige bygninger, eller kontor og/ eller forretningsbebyggelse.*

Det er i dette tilfellet valgt reguleringsplan som det mest egnede plannivå, siden tidligere vedtatt disposisjonsplan ikke lenger har forankring i gyldig Plan- og bygningslov. Kompleksitet og omfang tilsier også at regulering er mest egnet i dette tilfellet.

Reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan. Bestemmelser om 100m-belte langs sjøen gjelder ikke for eksisterende byggeområder.

Ny reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser vil gjelde foran tidligere planer og retningslinjer.

HISTORIKK

Hytteområdet har eksistert i en årrekke, og har vært under jevnlig utbygging og utvidelse gjennom tre generasjoner på Mørvika Gård (23/17), til i dag å i praksis omfatte hele Mørvikodden.

Den første utbyggingen av hytter skjedde på slutten av 1920-tallet (grunneier var skipsreder Rudolf Lorange). Lorange oppførte et arbeidsbygg, hvor det ble bygget seil-sjekter. Han hadde også frukthager på plasser som var lune og hadde gode vekstforhold.

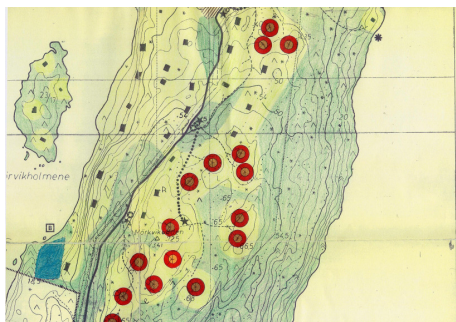
Navnet på stedet var dengang Mørevigen. I viken ble seilskuter trukket over på siden ved hjelp av tauverk festet oppe i mastene og som ble dratt gjennom bolter i fjellet. Man hentet bøss fra skogen og skurte dette over skipssiden. Når skipet så ble sluppet tilbake, tettet vanntrykket skroget. Dette ble kalt å "møre" skutene. Derav navnet Mørevigen.

Edvart Johansen kjøpte eiendommen av Lorange's kone i 1937, og utviklet hyttefeltet videre (festetomter), som tilleggsnæring til gårdsdriften.

Under krigen kom tyskerne til Mørvika og tok beslag i halve gårdshuset og en del andre mindre bygg, samt en hytte oppført like før krigen. Tyskerne begynte utbygging av Mørvika Fort. De hadde kjøkken i Svalerødkilen og transporterte maten derfra til Mørvika.

Etter krigen overtok det norske forsvaret anlegget tyskerne hadde bygget, og hadde til å begynne med litt enkle beredskapsøvelser. Anlegget ble oppgradert flere ganger, og forsvarets siste oppgradering skjedde i 1985. Sprengstein både fra tyskerne og forsvarets aktiviteter ble tippet rett i sjøen, og danner steinstranden foran fortet mot vest.

Etter hvert ble bruken av fortet mer sporadisk, og forsvaret forlot anleggene i 1995. Forsvaret sa da opp sin festekontrakt med grunneier, og anleggene tilfalt grunneier Edvart Johansen. (Forsvaret støpte igjen åpningene før de forlot anlegget.)



Odd Johansen overtok på siste halvdel av 1970-tallet eiendommen etter sin far Edvart, og etablerte noen få nye hytter. Nåværende eier Roger Johansen (sønn av Odd), overtok i 1998, og utviklet feltet videre, styrt gjennom en disposisjonsplan som ble utarbeidet av landskapsarkitekt Arnfinn Nypan i 1970. Det er i dag 90 hyttetomter på Mørvikodden, 4 på Lille Mørvikholmen, og 10 på Store Mørvikholmen.

FORMÅLET MED REGULERINGEN

Disposisjonsplanen var tilknyttet tidligere planlov som er opphevet, og dette er et begrep som ikke lenger har juridisk tilknytning til gjeldende lovverk. Det var derfor behov for å få et juridisk bindende rammeverk for styring av den omfattende eksisterende bebyggelsen, veisystemet og båtplasser, som allerede ligger på Mørvikodden; Det var ønskelig med en styrt og forutsigbar videreutvikling av området.

Med over 100 eksisterende hytter å administrere vil en reguleringsplan være et godt hjelpemiddel både for grunneier og offentlige saksbehandlere. Det fremmes stadig søknader av hytte-eierne om ulike tiltak, tilbygg og innretninger. Opp gjennom årene har det også vist seg at flere tiltak heller ikke har vært omsøkt.

En reguleringsplan gir også mer oversiktighet for den enkelte hytte-eier, som nå vet hvilke rammer man har å forholde seg til. Det forventes at man nå på forhånd lettere vet hva som kan godkjennes og hva man bør la være å søke om, slik at byggesaksbehandlingen i kommunen avlettes.

Også ved eiendomsoverdragelser er det en stor fordel at området er regulert, og at de enkelte tomtene nå for første gang er gitt eksakt avgrensning (tidligere har bare et fåtall vært oppmålt).



Kystområdet har også vært noe skjemet av båtlagring på strandområder, og av byggeanlegg med svært varierende tilstand og kvalitet. Enkelte steder begrenses også bademulighetene av dette. Det har også vært et mål med reguleringen å rydde opp i kystsonen - som i sommerhalvåret har en svært intensiv bruk - ved å sanere enkeltanlegg, og isteden etablere 3 fellesanlegg; To inntil hverandre på vestsiden, og ett på østsiden. Det er også anvist områder for hvor brygger kan ligge på holmene.

Videre er det gitt en klarere deling mellom båtanlegg og badeplasser.



PLANENS INNHOLD

Det er laget en regulering som viser en langsiktig utbygging av området, som vil kunne forsette inn i neste generasjon eier av Mørvika Gård. Det er lagt inn forslag til 74 nye tomter på Mørvikodden, og 4 nye på Store Mørvikholmen.

I den forbindelse er det også tegnet inn forlengelse av eksisterende veier, samt nye veier på østsiden. Det er også satt av møteplasser og parkeringsområder.

Veier er regulert med 6m totalbredde (1m grøft, 4m vei, 1m grøft). Det er også avsatt gangvei til nordre bryggeanlegg på vestsiden.

Området mot holmene har en skråning ned mot strand og båtplasser (se forsidebildet). Dette er tenkt som sentralt samlingspunkt for hele området. Her er det tanker om å etablere et sommer-serveringssted med gjestebrygge, som også kan utgjøre mål for småbåtutflukter for andre utenfor hytteområdet. For å støtte opp om dette, og sikre et visst økonomisk grunnlag for slik drift, er det tanker om å sette opp noen små utleiehytter tilknyttet dette.

Utarbeidelsen av planforslaget har vært et stort løft for grunneier. Skal den omfattende planlagte oppgraderingen av veier, brygger, båtanlegg, strender, parkering og ledningsnett kunne la seg gjennomføre, er man avhengig av en gradvis videre utbygging, der realisering av nye hytter danner finansieringsgrunnlaget. Det er lagt opp til etappevis utbygging av østsiden.

PLANENS TEKNISKE KVALITET

Gjeldende offentlig kartverk viste seg å være svært mangelfullt. Det fantes ikke 1 meters-terrengkoter, og kartgrunnlaget var foreldet og ikke særlig detaljert eller presist. Det ble derfor konstruert nytt kartgrunnlag på bakgrunn av tilgjengelig flyfotomateriale. I tillegg ervervet grunneier i planprosessen et svært avansert GPS-basert måleutstyr, som gjorde at eksisterende veier, brygger, bygg, telemast, tomtehjørner, møteplasser, parkeringsplasser og stier kunne kartfestes nøyaktig.

Dette utstyret ble også benyttet til å gå opp forslag til nye veitraséer tilpasset terrenget. Alle nye foreslåtte hyttetomter er også lokalisert på stedet, og GPS-kartfestet med et sentralpunkt. Det samme gjelder nye bryggeanlegg.

Utstyret gjorde at man i prosessen kunne ha med seg planforslaget som var under utarbeidelse på skjermen ute i marka, samtidig som GPS-systemet viste på planen/kartet hvor man var. Oppmålingsdata ble så lagret og benyttet til tilpasninger og justeringer av planforslaget tilbake på plankontoret. Videre ble det benyttet ortofoto. Man har derved oppnådd en sjeldent god terrengtilpasning og fysisk kontroll i planprosessen.

Hyttetomter med målebrev er eksakt innlagt i planen med hjørnekoordinater.

Utarbeidelse av målebrev for tomter som mangler dette, og for nye tomter, blir meget enkelt, siden alle disse dataene nå allerede ligger inne. Med GPS-utstyret kan disse også påvises direkte i marka med cm-nøyaktighet.

Planarbeidet har vært meget krevende og omfattende, og det har tatt to år å utarbeide planen. Det har vært lagt ned mye detektivarbeid i å spore opp gamle dokumenter, tomtekart og målebrev, som har vist seg å ha svært varierende kvalitet. For en del eksisterende tomter er det derfor gjort planfaglige, terrengmessige og praktiske tilpasninger til nabotomter, i tillegg til den dokumentasjon som har vært mulig å grave frem.

Halden, 25.04.07