

Halden kommune

PLANBESKRIVELSE

for

"Rødnabbene"

detaljregulering



---

Beskrivelse er datert:

26.02.2020

Dato for siste revisjon av beskrivelse:

xx.xx.xxxx

Dato for kommunestyres vedtak:

xx.xx.xxxx

---

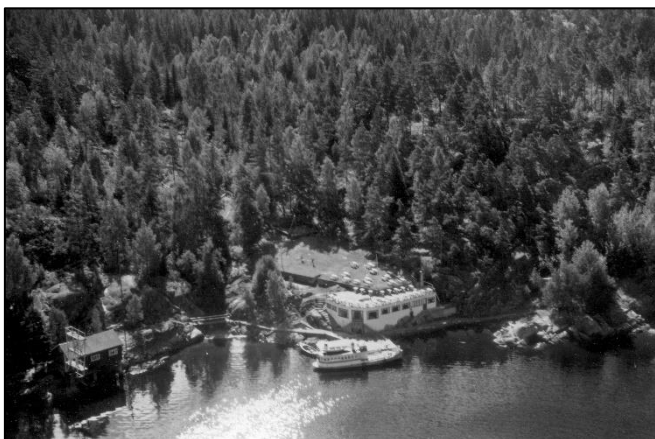
<b>1</b>	<b>BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PLANOMRÅDET .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>EKSISTERENDE FORHOLD.....</b>	<b>7</b>
3.1	Arealbruk .....	7
3.2	Bebyggelse .....	7
3.3	Landskap og fjernvirkning .....	8
3.4	Lek og rekreasjon .....	9
3.5	Mobilitet .....	10
3.6	Naturmangfold.....	11
3.7	Miljøfaglige forhold.....	12
3.7.1	Klimatiske forhold .....	12
3.7.2	Luft- og støyforhold .....	12
3.7.3	Grunnforhold og grunnforurensing.....	12
<b>4</b>	<b>PLANSTATUS.....</b>	<b>12</b>
4.1	Kommuneplan og andre overordnede kommunale planer.....	12
4.2	Godkjente reguleringsplaner .....	13
4.3	Andre planer av betydning for planarbeidet.....	13
4.3.1	Fylkesplanen Østfold 2050 .....	13
4.3.2	Regional plan for folkehelse i Østfold 2012-2015 .....	13
4.3.3	Kulturminneplan for Østfold 2010-2022 .....	13
4.3.4	Regionalplan fysisk aktivitet 2011-2014.....	14
4.3.5	Fylkesdelplan for barn og unge, vedtatt 2009.....	14
4.3.6	Regional kystsoneplan for Østfold, vedtatt 2014. ....	14
<b>5</b>	<b>ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER .....</b>	<b>14</b>
5.1	Trafikkforhold.....	14
5.2	Biologisk mangfold.....	15
5.3	VA-anlegg.....	15
<b>6</b>	<b>RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>21</b>
7.1	Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget .....	21
7.1.1	Alternativvurderinger for hovedgrep .....	23
	24	

---

7.2	Planområdet med arealbruk .....	24
7.3	Bebyggelse og anlegg .....	25
7.4	Grønnstruktur .....	28
7.5	Vannarealene (Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner) .....	28
7.6	Landbruksarealene .....	29
7.7	Veiformålene og mobilitet .....	29
7.8	Universell utforming .....	29
7.9	Renovasjon og brann .....	30
<b>8</b>	<b>FORHOLDET TIL OVERORDNEDE PLANER, RETNINGSLINJER OG FORSKRIFTER .....</b>	<b>30</b>
8.1	Kommuneplan, fylkesplan m.fl. ....	30
8.2	Rikspolitiske retningslinjer .....	30
8.2.1	”Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging” (2014) 30	
8.2.2	”Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen” .....	31
8.2.3	”Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen” (2011) 31	
8.3	Forskrift om konsekvensutredninger .....	32
<b>9</b>	<b>KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>MEDVIRKNING OG SAMORDNING .....</b>	<b>33</b>
10.1	Forhåndsvarsling .....	33
10.2	Innkommene merknader .....	33
10.3	Barns medvirkning .....	33
<b>11</b>	<b>VEDLEGG .....</b>	<b>33</b>

## 1 Bakgrunn for reguleringsaken

Rødnebbene ligger i gangavstand fra Halden sentrum (som turmål) og ble i 1930-årene opparbeidet som et badeanlegg med restaurant, dansegulv, stupetårn, badehus, trapper og bryggeanlegg for rutebåt til Halden sentrum. Stedet ble mye brukt for både bading, selskap og dans. På grunn av forurensing i Iddefjorden opphørte driften mot slutten av 1950-tallet.



Figur 1. Rødnebbene i slutten av august i 1952.



Figur 2. Fra Rødnebbenes "glansperiode". Fotografiet viser hvilken funksjon plassen hadde på en varm sommerdag en gang på 1950-tallet.

Med krav til rensing av kloakk og utslipp fra industrien, ble vannkvaliteten i fjorden etter hvert bedret. Vannkvaliteten ble overvåket, og utover 1990-tallet ble fra ulike hold tatt initiativ til å istandsette Rødnebbene både som offentlig badested og restaurant. Det ble også foreslått å bygge et nytt kompleks med hotell og gourmet-restaurant. Ingen av disse initiativene ble realisert, hverken fra offentlig hold eller fra private investorer.

Rødnebbene framstår i dag som lite tilgjengelig og lite tilrettelagt for allmennheten. Vannkvaliteten i fjorden har tatt seg ytterligere opp de siste årene og betongkonstruksjonen til den gamle restaurantbygningen er intakt, om enn noe forfallen. Initiativtageren til detaljreguleringen, Amundsen og Sørli AS har allerede igangsatt prosessen med å redde konstruksjonen og har ønske om å istandsette caféanlegget slik at både form og funksjon ytre sett tilbakeføres til det opprinnelige.

Med tiden har det oppstått nye forventninger, behov og myndighetskrav, deriblant en kjørbær adkomst til eiendommen for utrykningskjøretøy og tilrettelegging for bevegelsehemmede. Adkomst løses i dag via båt eller en landbruksmessig driftsvei. Det er derfor nødvendig å detaljregulere området og adkomstveien for å sikre en beredskapsadkomst.

For å kunne drifte en moderne restaurantvirksomhet i det eksisterende kafébygget, tenkes det også oppført et enkelt servicebygg med toalettfasiliteter, kjøkken og lager, for å støtte driften i det eksisterende bygget. Dette tenkes bygget tilbaketrasket fra sjøen, og utformes slik at fjernvirkningen fra sjøen endres i minst mulig grad. For å komplettere anlegget tenkes det oppført en badstu og et badehus, begge to med samme plassering og fotavtrykk som tidligere toalettbygg og badehus.

## Så bader vi på Rødnebbene igjen



Joda. Det er fullt mulig. Og det vil denne seniorseptetten bevise. Bildet er tatt forleden på den store stranden på Rødnebbene. Fra venstre ser vi: Varaordfører Svein Olaussen, byveterinær Leidulf Farstad, leder i reiselivslaget Jarle Berg, Rødnebbene-veteran Tori Smith, redaktør Arvid Johanson, formannskapsmedlem Eyvind Møller og vår gamle storsvømmer Finn Tønnesen. Mer om «badelivet 40 år etter»: SIDE 12-13

Figur 3. Faksimile fra Halden Arbeiderblad 1992, med blant annet en badende byveterinær, reiselivsleder og varaordfører Olaussen.

10 NYHETER

## – Rødnebbene bør sikres som offentlig friområde

Miljøvernssjef Svein Syversen foreslår at Rødnebbene sikres som offentlig friområde. – Vannet begynner nå å bli så bra at kommunen bør få en avtale eller kjøpe området av grunneierne. I tillegg mener jeg at kommunen bør sikre restene av den tidligere kaféen, sier Syversen, som presiserer at det ikke er lagt opp til noen omfattende planer for det historiske badestedet.

– Nå er vannkvaliteten så bra at Rødnebbene igjen bør opparbeides og sikres som badeplass og rekreasjonsområde, sier miljøvernssjef Svein Syversen. I dag skal politikerne i miljøvernvalget ha befaring og behandle saken.

TEKST: JAN ERIK SØRLIE  
FOTO: ARILD BRUNVAND

Rødnebbene ligger sør for Eskevikken med utsikt til Isbakke og med Snauva tvers over sandet. Her var det et yrende badeliv og restaurant for 40 år siden, men i 1957 var vannet blitt så dårlig at badegjestene ble borte og eierne av kaféen stengte døra for godt.

**BRA NOK BADEVANN**  
Nå har miljøvernssjef Svein Syversen gjennom en innstilling til dagens møte i miljøvernvalget foreslått en plan for å få nytt liv på gamle badeplassen. – Vannkvaliteten har nå blitt så tilfredsstillende for bading at det aktualiserer bruk av Rødnebbene igjen. Vannprøve tatt 24. mai i år viser at badevannet inneholder under ti ekte tannbakterier pr. 100 milliliter. Dette er langt under grensen for tilfredsstillende badevann, som er 50 bakterier av denne type. Vi vil nå følge opp med jevnlige vannprøver, sier Syversen, som tillegger at sikringspeil samme dag ble målt til like under to meter. Målinger for to år siden viste en sikt på cirka 1,60 meter.

Slik ser restene av kafeteriaen på Rødnebbene ut i dag, stygg og forfallen. Miljøvernssjefen mener at det nå må fattes et vedtak om den skal sikres eller rives.

Figur 4. Faksimile fra Halden Arbeiderblad 1994, med miljøvernssjef Syversen poserende foran Rødnebbene.



Hovedformålet med dette planarbeidet er dermed å legge til rette for offentlig tilgjengelig strand og badehus på Rødnabbene samt å sikre adkomst til Rødnabbene.

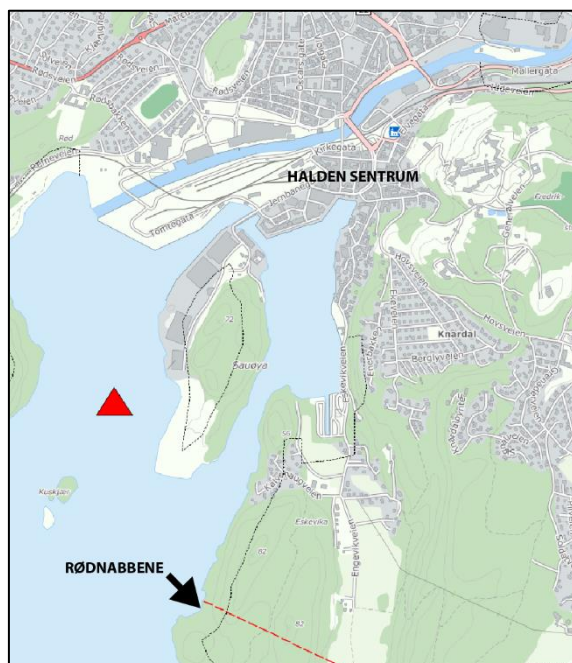
Planarbeidet er utført av SG arkitekter for Amundsen og Sørli AS.

## 2 Planområdet

Rødnabbene er lokalisert snau to kilometer i luftlinje sydvest for Halden sentrum, ved innseilingen til Halden langs Iddefjorden. Området er i gangavstand som turmål fra Halden sentrum.

Planområdet er lett tilgjengelig med båt fra Halden sentrum. Tidligere gikk det rutebåt til Rødnabbene.

Alternativt kan man gå fra Halden sentrum ved å følge Eskevikveien sørover ut av sentrum til Eskeviken, omtrent 1,5 km fra Halden brygge. Fra Eskeviken går man gjennom skog i en snau kilometer, før man ankommer Rødnabbene.



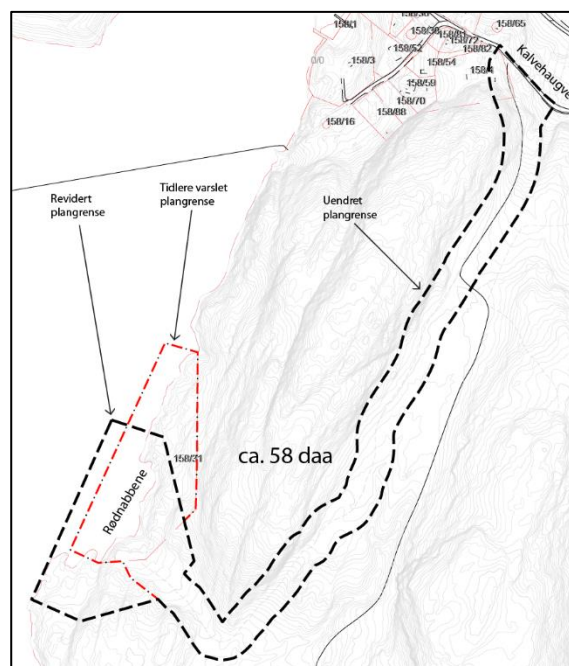
Figur 5. Rødnabbenes plassering i forhold til Halden sentrum.

Det varslede planområdet dekket et areal på ca. 55 daa. Det aller meste av dette arealet omfattet den eksisterende veien med en 20 meters sone på hver side (35 daa), sjøarealer (9 daa), samt selve byggeområdet (10 daa).

Gjennom planprosessen ble det avdekket at de matrikkelførte grensene ikke korresponderer med grensemerkene. Grensene ble siden fastsatt gjennom en jordskiftedom, og dannet grunnlaget for en ny varsling av planarbeidet.

Byggeområdet består av eiendom gnr./bnr. 158/31, som eies av Amundsen og Sørli AS.

Det foreligger en tinglyst veirett over eiendom gnr./bnr. 158/1 der kjørbare/gangbare adkomst til byggeområdet vil løses. Gnr./bnr. 158/1 eies av Bjørg Molteberg (1/2) og Arne Roger Nilsen (1/2).



Figur 6. Avgrensning av varslet plangrensområde.

### 3 Eksisterende forhold

#### 3.1 Arealbruk

Planområdet består av lauv- og barskog med varierende bonitet. På Rødnabbene finnes svaberg og små strender egnet for bading og rekreasjon (se figur 18). Rødnabbene er i dag tilgjengelig via en skogsvei som ender opp i en sti. Veien er kjørbær med traktor et godt stykke inn i skogen. Det er behov for en standardheving for å gjøre veien egnet for personbil.

#### 3.2 Bebyggelse

Den eksisterende bebyggelsen i planområdet er ikke brukbar slik den i dag framstår. Innenfor planområdet finnes i dag «skallet» av betongkonstruksjonen som rommet restauranten. Da Rødnabbene var i drift som utfartssted, fantes i tillegg til restaurantbygget et badehus, stupetårn, toalettbygg, trapper og bryggeanlegg for rutebåt til Halden sentrum. I dag finnes bare rester etter badefasilitetene og uteområdene i form av betong og forvridde metallkonstruksjoner og armering.



Figur 7. (1) Foto av dansegulvet tatt fra restaurantens uteservering. (2) Foto tatt inne i restauranten. Skader i armeringen er synlige. (3) Restauranten og trappene ned til brygga. (4) Rester av badehus og stupetårn i forgrunnen og betongkonstruksjonen etter restaurantbygningen i bakgrunnen (hvit konstruksjon).

Proessen med å redde betongbygget er igangsatt og grunneier har ønske om å istandsette dette anlegget, slik at både form og funksjon ytre sett tilbakeføres til det opprinnelige.

Det er gitt rammetillatelse for rehabilitering av de eksisterende betongkonstruksjonene på bygningen med tilhørende plattning, vegger og utvendige trapper, samt landfastdel av brygge og fundamenter for badehus og stupetårn. Siden området ligger i 100-meterbeltet mot sjø, i et LNFR-område, betinget tillatelsen en dispensasjon. Dispensasjon ble gitt under forutsetning av at anleggstransporten til og fra eiendommen skulle utføres med båt eller helikopter, samt at det må benyttes materialer, farger og øvrige fasademessige detaljer som er i tråd med bygningens og danseplattningens tidligere utseende.



Hovedformene av betongkonstruksjonen er intakte, og det finnes mye dokumentasjon som viser hvordan området ellers framsto og fungerte.

### 3.3 Landskap og fjernvirkning

I forbindelse med arbeidet med Oslofjordverneplan ble det gjort registreringer av strandlinjer tilnærmet uten bebyggelse. Innenfor kystlinjen til Telemark, Buskerud, Oslo, Akershus og Østfold, ble det registrert kun fem sammenhengende inngrepsfrie strekninger på over 3 km. Strandsonen fra Eskeviken og innover fjorden var en av disse strekningene. I Fylkesmannen i Østfolds rapport nr. 1 fra 1993, «*Østfoldlandskap av regional betydning*», beskrives terrenginngrep og utbygging som truslene som kan bidra til å endre landskapsbildet.

Terrenget i planområdet skrår bratt opp i øst og sør fra Iddefjorden. Skogsveien ankommer restene av badeanlegget i et søkk mellom to høyder.

Det tidligere serveringsstedet på Rødnebbene ligger godt synlig i vannkanten, som en delvis skjemmende ruin langs innseilingen til Halden.

Tiltak med å istandsette og tilbakeføre de gamle konstruksjonene og bygningene vil i liten grad endre fjernvirkningen, men selve restaurantbygget vil fortsatt være godt synlig fra Iddefjorden og fra f. eks. høyden ved Rød herregård.

Den planlagte bebyggelsen tenkes plassert der den eksisterende og tidligere bebyggelsen var lokalisert. Cafébbygget er i dag hvitmalt og framstår som en kontrast mot de omkringliggende omgivelsene. En av intensjonene med planarbeidet er å ikke tilføre nye framtrepende elementer som i særlig grad vil kunne endre fjernvirkningen eller landskapsmessige forhold. Det planlagte servicebygget skal ligge tilbaketrukket fra sjøen. Det er et mål at denne skal endre fjernvirkningen i minst mulig grad. Badehus, badstu og stupetårn vil naturlig nok være synlige fra sjøsiden. Disse vil ha samme fotavtrykk som den tidligere bebyggelsen, og en utforming som underbygger cafébbygget som anleggets hovedbygg.

Fra landsiden er konstruksjonene lite synlige i dag på grunn av eksisterende skogsvegetasjon og bratt terreng.



Figur 8. Eksisterende betongkonstruksjon sett fra sjøen.



### 3.4 Lek og rekreasjon

Rødnabbene var på 1930-tallet og fram til slutten av 50-tallet et av mest populære badestedene i Haldenområdet. I tillegg til bading ble det også holdt dansearrangementer, og det ble drevet restaurant Driften av anlegget ble nedlagt i 1957. Tilbakeført og restaurert vil Rødnabbene igjen kunne framstå som et unikt rekreasjonsområde og turmål for Haldens beboere, samt hytteeiere langs fjorden og båtfolk forøvrig.

I dag er Rødnabbene et heller kuriøst turmål, som nås enten til fots gjennom skogen eller med båt. Skogsvei og sti fører fram til bebyggelsen. Med utgangspunkt i Halden sentrum er Rødnabbene et turmål som gir en rik og svært variert opplevelse gjennom Sør-Halden, Eskeviken og skogen fram til sjøen. Det tidligere bryggeanlegget finnes ikke lenger, så kommer man med båt må man fortøye på annet vis.

Konstruksjonene i dag ikke sikret, og området er dermed ikke trygt for barn. Grunneier holder området ryddig for å unngå forsøpling.

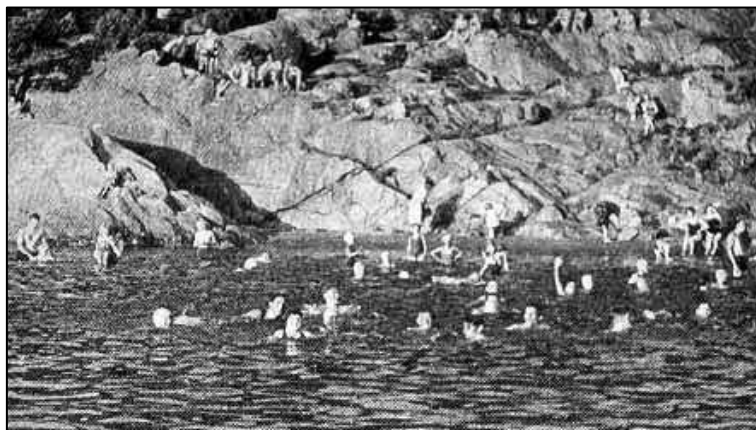


Figur 9. (1) Fiske blant forvridd metall. (2) Sjøkajakk utenfor Rødnabbene. (3) Gjenglemt håndkle på svaberget viser at det bades. (4) Innvendig del av den tidligere restauranten.



Før planoppstart ble planinitiativet kommentert av interne instanser i Halden kommune. Her ble det kommentert av kommuneoverlegen at de er positive til planinitiativet i et folkehelseperspektiv.

Miljø og landbruk uttalte også at en gjenoppbygging av det tidligere badestedet vil være positivt for friluftslivet i kommunen. Avdeling for samfunnsutvikling og Barn- og unges talsmann uttalte seg også positivt til planinitiativet.



Figur 10. Badegjester på Rødnebbene i "glansperioden."

### 3.5 Mobilitet

Adkomst til området løses i dag først og fremst til fots via en landbruksmessig driftsvei. Denne er av varierende kvalitet, og deler av skogsveien framstår i dag som sti. Tidligere gikk det vei helt fram til Rødnebbene. Veien starter i nord ved Kalvehaugveien, og fortsetter så en snau kilometer sørvestover gjennom skog, til en ankommer på Rødnebbene. Historisk sett var det like naturlig å komme sjøveien fra Halden til brygga ved restauranten. Besøkende ble da fraktet med en av båtene «Selve I» og «Selve II». Denne muligheten er i dag begrenset på grunn av manglende vedlikehold av den opprinnelige brygga.



Figur 11. (1) Foto tatt fra Kalvehaugveien viser adkomsten til skogsveien som fører til Rødnebbene. (2) Foto tatt ca. 200 m inn i skogen viser veien med fukt i bakken. (3) Foto tatt ca. 550 m fra Kalvehaugveien viser en fullt kjørbare veitrase, men med synlige røtter i en skrånende veibane. (4) Stien som fører inn til Rødnebbene, ca. 100 m fra restauranten.

Adkomsten til Rødnabbene skjer over eiendommen 158/1, og det foreligger en veirett som sikrer denne adkomsten helt fram til Rødnabbene. Til tross for at det finnes en tinglyst veirett, er ikke adkomsten opparbeidet som kjørbær vei helt fram til området i dag. Dette må sees i sammenheng med at båttrafikken i sin tid dekket det meste av transportbehovet, samt at naturen har dominert veien de siste 60 årene. Veien ble i sin tid opparbeidet som driftsvei for skogbruket og steinhuggervirksomheten. Selv om veien er smal, og til dels bratt, er den opparbeidet med bærelag de aller fleste steder. Med noen reparasjoner og vedlikehold i form av noe grøfting og stedvis utskifting av bærelaget, vil veien kunne bli kjørbær for en personbil uten at veiens karakter endres.

Rødnabbene er i dag utilgjengelig for bevegelsehemmede, både via landeveien og sjøveien. Etter all sannsynlighet har det heller ikke tidligere vært tilrettelagt for å kunne ta seg til Rødnabbene for bevegelsehemmede, da anlegget ble bygget i en annen tid, og terrenget i området er bratt og ulendt.

Noe av hensikten med planarbeidet er å formalisere og delvis utbedre dagens adkomst slik at den blir kjørbær for f. eks. brannbil og ambulanse i sommerhalvåret, samtidig som bevegelsehemmede gis en større mulighet til å delta på arrangementer i restauranten ved spesielle anledninger.

Veien skal ikke framstå som en tilgjengelig kjørevei og er ikke ment å fungere som kjøreadkomst for publikum. Det legges opp til at besøkende skal benytte (rute)båt eller f. eks. sykkel for å komme til Rødnabbene. Det skal ikke legges til rette med parkering ved inngangen til adkomstveien. Transport i byggeperioden vil i løses med båt og helikopter.

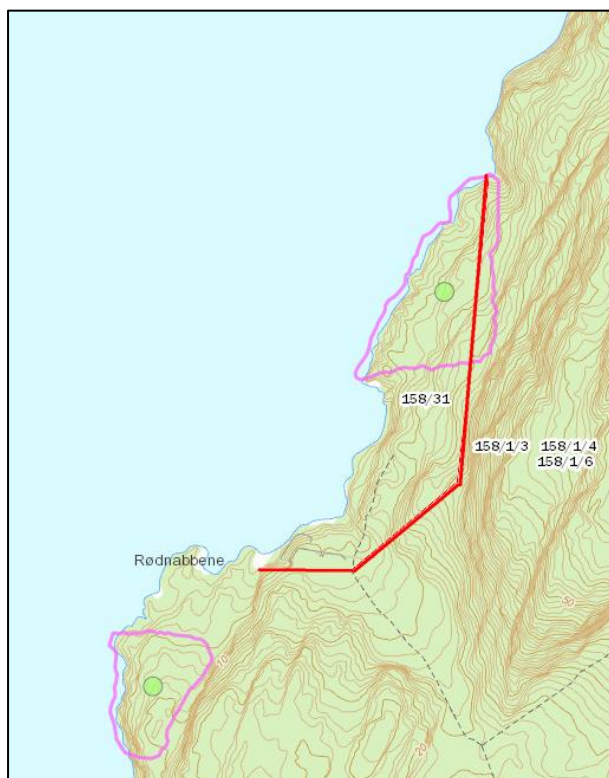
Målsettingen er at Rødnabbene skal kunne gjenoppstå som et bynært turmål som ikke er bilbasert. Avstanden til Halden sentrum er i perfekt turmålavstand for flere aldersgrupper, og byr på en svært variert og innholdsrik gangetappe. Rødnabbene ligger i sykkelavstand til store deler av bebyggelsen som omgir Halden sentrum, f. eks. 5,5 km fra Brekkerød som ligger lengst nord for sentrum. Lokaliteten er i utgangspunktet ikke bilbasert, og det er ikke et ønske om å legge til rette for økt biltrafikk med vei eller parkering. For dem som ønsker en kortere tur, er det mulig å parkere ved f. eks. Verven båt plass som ligger om lag 800 m fra planområdet.

### 3.6 Naturmangfold

Miljødirektoratets naturbase er benyttet som kilde, og det er gjort supplerende befaring i området for å avdekke om det f. eks. finnes hule eiker.

Det er registrert en MiS-figur (Miljøregistrering i Skog) i nordre kant av gnr./bnr. 158/31. Dette er registreringer gjort i skogbruksplan for Eskevikskogen, og miljøverdien (5) er beskrevet som "eldre lausuksesjon". Det vil si at dette er et område med gammel løvskog som skal tas vare på ved hogst på eiendommen. Eldre lausuksesjon vurderes som et særlig viktig livsmiljø for kjente forekomster av rødlistearter. Det er dog ikke registrert rødlistearter eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet. Lokaliteten som er registrert omfatter heller ikke området som skal opparbeides som badeplass.

*Figur 12. Områder med eldre løvsuksesjon markert med rosa strek. Eiendomsgrensen (gammel) markert med rød strek. Stien og omrisset av restauranten og danseplassen (mot sør) framkommer av kartutsnittet.*





### 3.7 Miljøfaglige forhold

#### 3.7.1 Klimatiske forhold

Området ligger godt skjermet inne i en bukt som omkranset av vegetasjon som gir lune forhold. Det er svært gode solforhold på dagtid, ettermiddag og kveld i badesesongen.

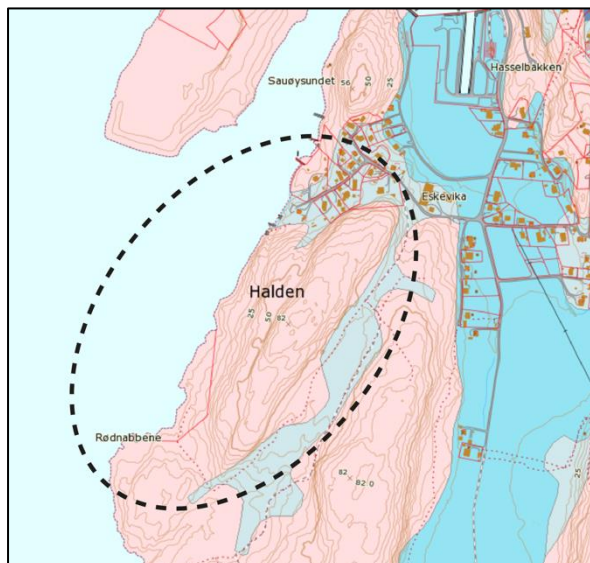
#### 3.7.2 Luft- og støyforhold

Planområdet ligger utenfor utarbeidede støysone-, og luftforurensningskart. Luft- og støyforhold anses ikke relevant i denne sammenhengen. Selv om noe støy fra båttrafikk vil kunne høres fra Rødnebbene, kan en ikke se at dette er av et omfang som vil være problematisk.

#### 3.7.3 Grunnforhold og grunnforurensning

Området på Rødnebbene består av bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke (rosa farge på kart til høyre). Deler av stien går over grunn med tynn marin avsetning. NGUs løsmassekart er utarbeidet for en visning i målestokk 1:50 000, og gir derfor ikke en god nok oppløsning for vurdering av forholdene i området. Befaringer bekrefter at kartet stemmer for de bebygde delene av planområdet. Det er ingen registrerte forekomster av grunnforurensning innenfor planområdet.

Figur 13. Utsnitt av løsmassekart for området (NGU). Rosa = fast fjell (endret planavgrensning endrer ikke forholdene).



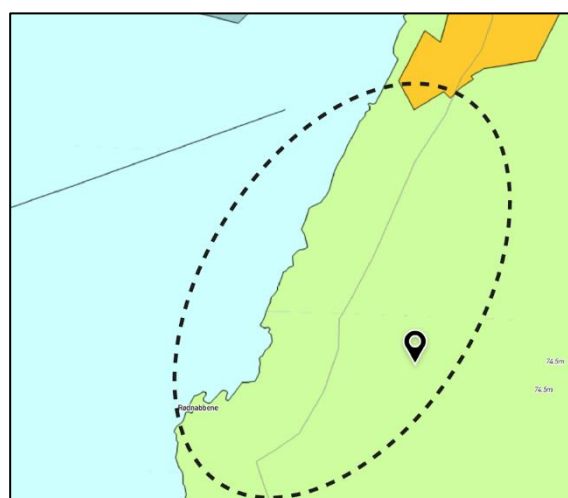
## 4 Planstatus

### 4.1 Kommuneplan og andre overordnede kommunale planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). En liten del nord i det varslede planområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Her planlegges ingen tiltak, men veien til Rødnebbene vil koble seg på Kalvehaugveien i dette området.

Denne detaljreguleringen vil tilrettelegge for en rekke aktiviteter på Rødnebbene. De fleste av aktivitetene faller inn under friluftsliv-delen av LNF-formålet. Planområdet vil i første rekke fungere som et allment tilgjengelig turmål og rekreasjonssted. Det vil også legges opp til restaurantvirksomhet, som avviker noe fra LNF-formålet. Virksomheten vil kunne sammenlignes med aktivitetstilbudet ved f. eks. Høyås- eller

Figur 14. Plankartet til kommuneplanens arealdel viser at planområdet i hovedsak er avsatt til LNF-formål.



Ertehytta, eller kaféen på Rød herregård som også er et populært og bynært serveringssted, med mulighet for intimkonserter og kunstutstillinger.

Bebyggelsen som skal restaureres og gjenoppføres innenfor planområdet er en tilbake- og videreføring av eksisterende bebyggelse. For å imøtekomme myndighetskrav er det i tillegg nødvendig å sette opp et servicebygg som dekker behovene driften av stedet utløser.

Veien som skal opparbeides fra Eskeviken til Rødnabbene innebærer en istandsetting av en eksisterende trasé, og vil bedre allmennhets ferdsel til fots og på sykkel i området. Det skal ikke tilrettelegges for allmenn rett til å kjøre. Veien skal stenges med en bom.

## 4.2 Godkjente reguleringsplaner

Planområdet omfattes ikke av noen godkjente reguleringsplaner.

Omtrent 120 meter øst for nordre del av varslet planavgrensning ligger reguleringsplan for Eskeviken, B22 og B23, planID: G-674. Reguleringsplanen har hovedformål Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplanen grenser ikke til planområdet.

## 4.3 Andre planer av betydning for planarbeidet

Beskrivelse av hvilke planer og hvilke temaer/føringer i disse som må hensynstas.

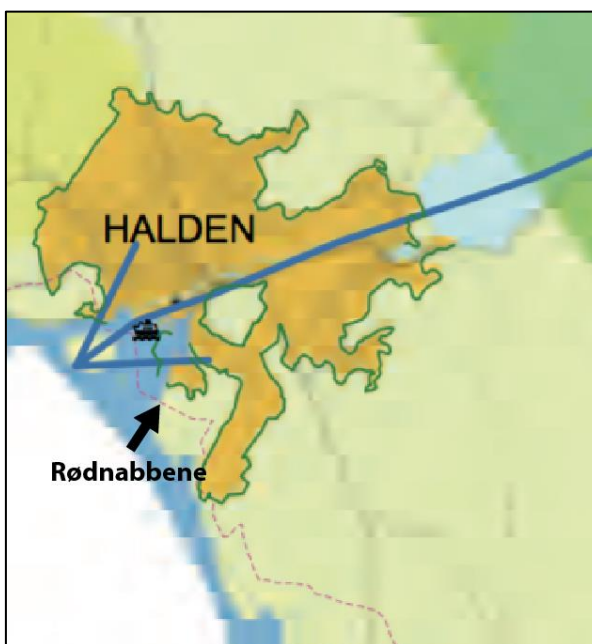
### 4.3.1 Fylkesplanen Østfold 2050

Fylkesplanen for Østfold ble godkjent august 2018.

Hovedmål i fylkesplanen er alle relevante i denne saken: Levekår og folkehelse, Verdiskaping og Miljø.

Tiltaket har som mål å gi Halden et nytt turmål og rekreasjonsområde, nye arbeidsplasser knyttet til drift av stedet, samt restaurere en bygning som fylkeskonservatoren ifølge innspill er svært positiv til at skal tilbakeføres.

Planområdet ligger utenfor området definert som Halden tettsted, og innenfor LNF-området i fylkesplanen.



Figur 15. Halden tettsted i fylkesplanen med Rødnabbene markert.

### 4.3.2 Regional plan for folkehelse i Østfold 2012-2015

Relevant for planforslaget er målet om et inkluderende og levende lokalsamfunn, og at alle tilbud skal utformes slik at det så langt det er mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

Et hovedmål er her "Levende Østfold", der målet er aktive, bærekraftige og levende lokalsamfunn der helse, miljø og kultur ses i sammenheng. Å tilrettelegge for en ny, allment tilgjengelig attraksjon i gangavstand til Halden byområde, slik et gjenoppbygd Rødnabbene vil kunne være, er i tråd med dette hovedmålet.

### 4.3.3 Kulturminneplan for Østfold 2010-2022

Rødnabbene er ikke registrert som kulturminne, men et restaurert Rødnabbene vil være av kulturhistorisk interesse. Det finnes flere eksempler der tidligere bade- og spisesteder fra samme

---

periode har blitt restaurert og etablert som attraktive rekreasjonssteder (Hvalstrand bad, Ingierstrand bad m.fl.) Kulturminneplanen peker på kulturminnenes rolle i identitetsskaping, å skape attraktive bo- og leveforhold, næringsutvikling og turisme.

#### 4.3.4 Regionalplan fysisk aktivitet 2011-2014

Spesielt målene om friluftsliv i nærområdene er her av interesse. Målet er i så måte at det skal være gode muligheter til å utøve et variert friluftsliv i og omkring byer og tettsteder. Et restaurert Rødnebbene vil være et relevant mål for søndagsturen, både til lands og til vanns.

#### 4.3.5 Fylkesdelplan for barn og unge, vedtatt 2009

En relevant hovedutfordring i fylkesdelplanen er å utvikle samfunnet til å bli universelt utformet på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning eller en spesiell utforming. Her er det dog snakk om eksisterende bygningsmasse i et naturområde med ulendt terreng, der dagens krav til tilgjengelighet vanskelig kan møtes.

Det gis regionale retningslinjer for å sikre barn og unges medvirkning i planforslag. Kommunens barnetalsperson har uttalt seg positivt til planinitiativet.

Regionale retningslinjer for å utvikle bedre planer for barn og unge:

De fysiske omgivelsene for barn og unge må tilfredsstillende disse grunnleggende behovene:

1. Trygghet og fravær av støy og forurensing
2. Utfoldelsesmuligheter, lek og aktivitet
3. Møteplasser både med jevnaldrende og med voksne
4. Universell utforming
5. God estetisk utforming

#### 4.3.6 Regional kystsoneplan for Østfold, vedtatt 2014.

Rødnebbene ligger innenfor 100-meterssonen, og planområdet ligger delvis i RPR-sonen for Oslofjorden.

Den regionale kystsoneplanen legger et grunnlag for felles forvaltning av Østfoldkysten, angir felles mål og gir regionale føringer for kommunenes planlegging og saksbehandling. I planens handlingsprogram er det prioritert tiltak der fylkeskommunen og andre regionale myndigheter har viktige roller.

Strategier for å øke reiselivsnæring i kystsonen er interessant i dette planarbeidet, da anlegget har potensiale som et bynært turmål/reisemål for haldensere og hytte- og båtfolk langs fjorden.

Kystledhytter knyttes til kulturmiljøene, f. eks. fyr, steinhoggerbebyggelse, tollstasjoner, strandsitterplasser. Det jobbes for å binde kulturmiljøene sammen med sykkelruter, øyhopping o.l., og Rødnebbene kan spille en rolle i denne kulturbaserte reiselivs- og næringsutviklingen.

Det er et ønske om å bidra til bærekraftige etableringer gjennom å åpne for etablering av et begrenset antall særlig godt tilpassede reiselivstiltak i strandsonen under forutsetning av at disse ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, er tilpasset kystlandskapet og naturen og inngår i et maritimt miljø. Det må sikres at etableringene ikke kan utvikles til private hytter. En gjenoppliving av Rødnebbene vil kunne bidra til å bygge opp under dette ønsket.

## 5 Analyse av planområdet og spesielle problemstillinger

### 5.1 Trafikkforhold

Det er ikke opparbeidet kjørbare vei helt fram til planområdet i dag, noe som har sammenheng med at det ikke har vært drift på eiendommen de siste seksti årene - veien har grodd igjen. Det er opparbeidet en driftsvei inn i området for å ta ut tømmer og stein. Denne er ikke kjørbare med en vanlig personbil i dag, men gir god framkommelighet for f. eks. terrengbiler, ATV og traktor. Driftsveien er forholdsvis



---

bratt enkelte plasser, med opp mot 20% stigning. Disse stigningsforholdene gir ikke tilstrekkelig framkommelighet for normal personbiltrafikk, slik veien er opparbeidet i dag. Til sammenligning ligger stigningsforholdene i deler av veien opp til Høyås opp mot 16 % (ved Demma), og sentrumsgaten Wærns gate (ved Solbakkparken) opp mot 18%. Med vedlikehold og en utbedring av selve veilegget enkelte plasser vil det være mulig å komme fram med en personbil med 4-hjulstrekk. En slik utbedring vil kunne skje uten at veiens karakter endres.

Driftsveien er tilknyttet Kalvehaugveien som igjen er tilknyttet Eskevikveien. Veiene som er adkomst til en rekke boliger krysser eiendommen 158/1, men driftes av kommunen og er delvis regulert som offentlig vei.

## **5.2 Biologisk mangfold**

Det er registrert "eldre lauvsuksesjon" i nordre kant av gnr./bnr. 158/31. Eldre lauvsuksesjon vurderes som et særlig viktig livsmiljø for kjente forekomster av rødlistearter. Det er imidlertid ikke registrert rødlistearter eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Det er ikke planlagt tiltak i området markert som eldre lauvsuksesjon, ca. 50 meter nord for der badehus og stupetårn tenkes gjenoppbygget. Det aktuelle arealet er regulert som landbruksområde. Forvaltningen av arealet vil dermed følge av jordloven.

## **5.3 VA-anlegg**

Planområdet er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp i dag. Det vil være mulig å pumpe avløpet til pumpestasjon i Kalvehaugveien 500 m fra Rødnebbene, eller i Eskeviken, 1500 m fra planområdet via sjøledning.

## 6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Grunnforhold, flom, ras, forurensninger, støy, vind, beredskap, med mer.

Analysen bør følge mal for ROS-analyse (se vedlegg) og legges fortrinnsvis inn i planbeskrivelsen under dette punktet.

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse med forslag til avbøtende tiltak. Analysen er basert på en sjekklister fra DSB.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklister, men ikke er til stede i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?"

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønskete hendelser er delt i:

- Ubetydelig (1): Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
- Mindre alvorlig (2): Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
- Alvorlig (3): Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
- Svært alvorlig (4): Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Konse- kvens: Sannsyn- lighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

Tabellen viser aktuelle hendelser og situasjoner. Kommentarer og tiltak er ytterligere beskrevet etter tabellen.

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Kons.	Risk.	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medføre risiko for:					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/sørpeskred	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei	3	1		
5. Tidevannsflom	Ja	3	1		Området ligger ved havet, og er utsatt for stormflo.
6. Radongass	Ja	2	3		Planområdet består av bergarter som kan avgi radongass.
Vær, vindeksponering. Er området:					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
Natur- og kulturområder:					
9. Sårbar flora	Ja	2	1		Det er registrert en skogteig med eldre lauvsuksesjon innenfor planområdet.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner fredet	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				



23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjonsområder	Ja	1	1		En opprusting av badeanlegget vil føre til økt bruk av rekreasjonsområdet.
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akuttforurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Ja	2	3		Veien fram til planområdet er, og vil bli bratt og av lav standard. Veien vil trolig ikke brøytes hvert år, noe som vil kunne hindre framkommelighet i vinterhalvåret og i vårløsningen.
Trafikksikkerhet					
44. Ulykke i av-/påkjørslar	Nei				
45. Ulykke med gående/syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				

47. Andre ulykkespunkt	Nei				
Andre forhold					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

ROS-analysen viser at det er fire aktuelle hendelser (merket gule) som medfører en vurdering av om en skal sette inn tiltak:

#### Hendelse 6. Tidevannsflom

Skjærene helt sydvest i planområdet er avmerket på NVEs aktsomhetskart for flom.

**Tiltak:** Her planlegges ingen ny bebyggelse i flomsonen.

#### Hendelse 6. Radongass

Aktsomhetskart for radon (NGU/Statens strålevern, 2006) viser generelt forhøyede urankonsentrasjoner sør for Tista, noe som gir et økt potensial for at grunnen kan avgi radongass. Fordi grunnen innenfor planområdet inneholder fjell i dagen, er det sannsynlig at radongass kan trenge inn i bygningen.

Radongass vil oftest være et problem i etasje mot grunn, og særlig der det er undertrykk som følge av en skorstenseffekt. Dette er spesielt aktuelt her når deler av bygget ligger skutt inn i fjellet. Problemet lar seg avbøte med tetting, utlufting av grunn eller motvirkende ventilasjon.

Innvendig radonkonsentrasjon bør ligge under tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup>. Dersom radonkonsentrasjonen overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> skal det iverksettes tiltak.

**Tiltak:** Det etableres forebyggende tiltak mot radon som kan iverksettes dersom høye verdier av radongass påvises ved målinger. Siden det dreier seg om en eksisterende bygning, kan et aktuelt tiltak være å sørge for at det skapes et overtrykk i bygningen med ren tilluft.

#### Hendelse 9. Sårbar flora

Det er registrert en skogteig med eldre lauvsuksesjon innenfor det varslede planområdet. Det er imidlertid ingen planlagte tiltak her, og området vil reguleres til LNF-område hvor jordloven vil gjelde.

**Tiltak:** Forvaltningen av arealet følger jordloven, uten behov for spesielle tiltak knyttet til den planlagte virksomheten i området.

#### Hendelse 14. Kulturminne/kulturmiljø

Planområdet omfatter ruiner av verneverdig bebyggelse. Tiltaket det planlegges for, er å istandsette bygningsmiljøet for videre bruk. Bruk er ofte det beste vern. For å realisere driften vil det være nødvendig å tilføre fasiliteter som universelt utformede toaletter, personalrom, kjøkken med kjølerom mm.

**Tiltak:** Nye tiltak tilpasses det eksisterende på en nennsom måte.

#### Hendelse 24. Park; rekreasjonsområder

Planområdet er delvis lagt til et eksisterende grøntområde. Stier gjennom landskapet viser at området utgjør en del av et større rekreasjonsområde. Tilrettelegging av badeplass er med på å forsterke funksjonen som rekreasjonsområde.

En opprusting av badeanlegget vil føre til økt bruk av rekreasjonsområdet. Det antas at denne økningen ikke vil bidra til å redusere kvalitetene i området.

**Tiltak:** Ingen

#### Hendelse 43. Vær/føre begrensninger tilgjengelighet til området

Adkomstveien inn til området er bratt og av lav standard. Standarden er ikke egnet for personbiltrafikk, noe som vil kunne vanskeliggjøre nyttetransport eller beredskap.

**Tiltak:** Veistandarden utbedres slik at det vil være mulig å komme fram med personbil/ambulans for nødstilfelle. Det legges opp til at brannberedskap løses gjennom brannbåt, og at det f. eks. etableres en pumpe ute på Rødnebbene. Rødnebbene er uansett lett tilgjengelig med båt, og sjøveien er kort (1,7 km) inn til Halden.



## 7 Beskrivelse av planforslaget

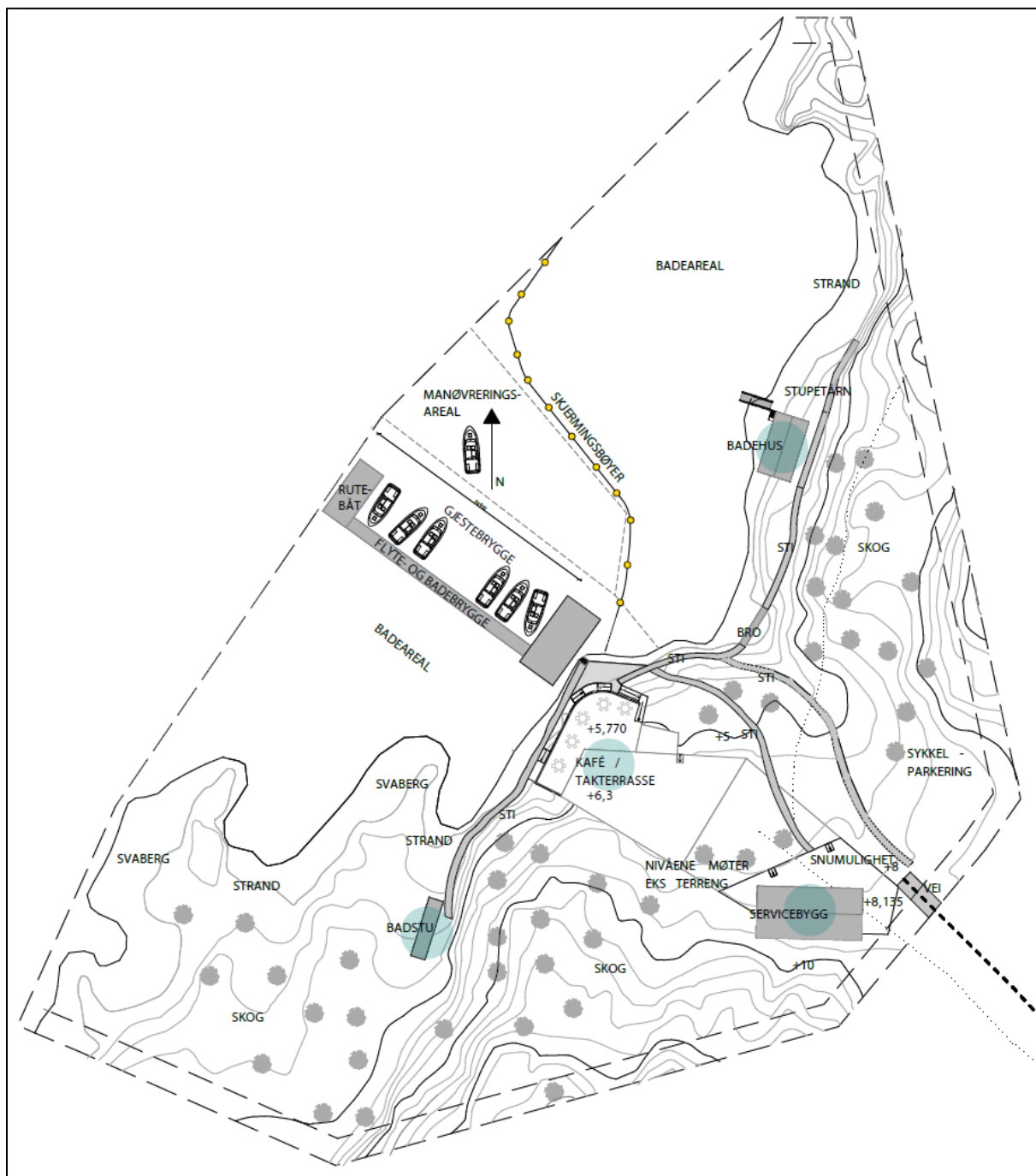
### 7.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget



Figur 16 Kveldsillustrasjon av Rødnabbene sett fra fjorden. Foreløpig illustrasjon.

Hovedintensjonen med tiltaket er å reetablere muligheten for en bynær mulighet for bading, servering og adspredelse, på samme måte som før fjorden ble forurenset. Tiltaket vil bidra til å skape liv og vil bli et attraktivt turmål enten til fots eller via båt fra sentrum. Det er også behov for å reetablere kjøreatkomst til planområdet for å sikre framkommelighet for f. eks. utrykningskjøretøy og for å dekke de landbruksmessige behovene eiendommen utløser.

For å tilrettelegge for moderne restaurantdrift, vil det være nødvendig å oppføre et servicebygg med støttefunksjoner. Bygget tenkes plassert tilbaketrukket fra sjøen, med en enkel utforming for å la eksisterende, renoverte kafébygg og stupetårn få spille hovedrollen på det nyrestaurerte Rødnabbene. I servicebygget vil det også bygges toaletter som vil være åpne og mulig å benytte for besøkende uavhengig av kafédriften. Sør i planområdet lå det tidligere et toalettbygg. For å gjøre toalettene mer tilgjengelige og for å enkelt tilknytte disse vann- og avløpsanlegg, legges disse til servicebygget. Der toalettbygget lå tenkes det bygget en liten badstue, som kan leies og benyttes av alle, ikke ulikt de svært populære badstuanstaltene som har blitt etablert i havnebassenget i Oslo de siste årene. Badehuset tenkes oppført i tilknytning til stupetårnet, med samme fotavtrykk som det gamle badehuset. Servicebygg, badehus og badstu tenkes oppført med en enkel, men helhetlig utforming som skal sørge for at det renoverte kafébygget framstår som anleggets perle og hovedbygg.

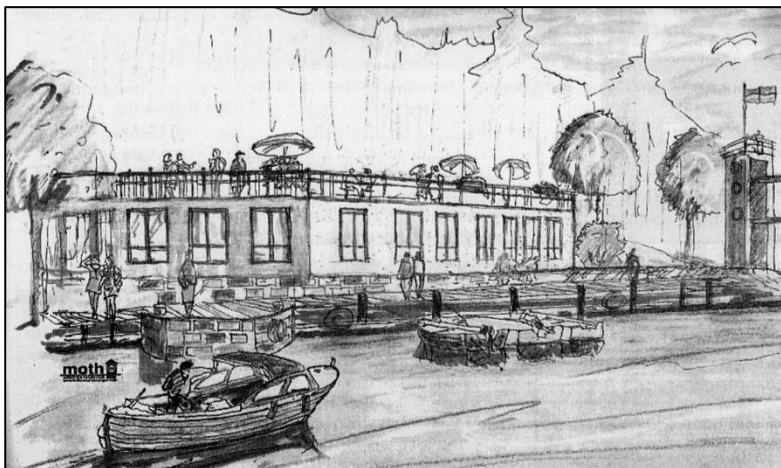


Figur 17. Illustrasjonen viser hovedtrekkene i det planlagte tiltaket. Restaurantbygget med tilhørende bryggeanlegg restaureres. Badehus og stupetårn bygges opp på opprinnelig sted. Det planlegges et nytt servicebygg tilbaketrukket fra sjøen for å sikre moderne restaurantdrift. Der toalettbygget var, tenkes det bygget en liten badstue. I badesesongen skilles badeområde fra båtens manøvreringsareal med bøyer. Illustrasjonen viser også mulige stisystemer. Sentralt her er en sti som forbinder bryggen mot servicebygget og adkomstveien. Denne legges slakt i terrenget, og vil kunne opparbeides med tilnærmet universell tilgjengelighet.

### 7.1.1 Alternativvurderinger for hovedgrep

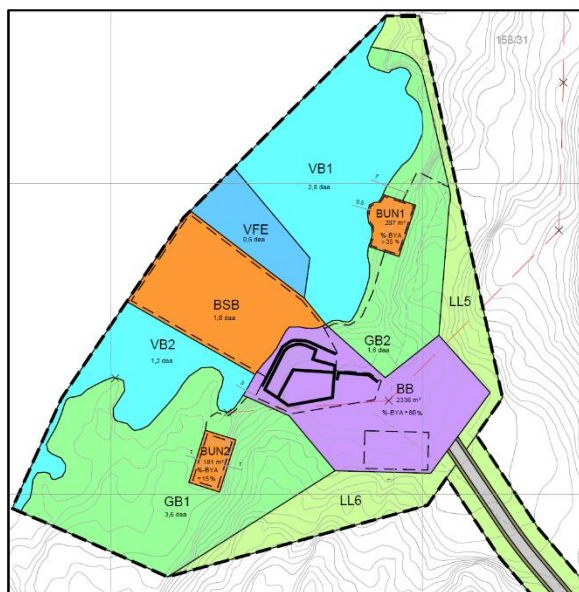
Det er ikke vurdert andre hovedgrep enn løsningsforslaget gjennom denne planprosessen. Dette har en naturlig sammenheng med at motivet med planen er å gjenskape stedet som en oppdatert versjon av slik det en gang framsto. Alternative og mer omfattende løsninger har imidlertid blitt vurdert og lansert tidligere. Ingen av de tidligere framstøtene har ført fram, noe som har resultert i at forfallet innenfor planområde har fortsatt.

Løsningen med et frittstående og tilbaketrukket servicebygg for å støtte kafédriften er valgt etter å ha vurdert andre løsninger for kafébygget. Å bygge til kafébyggets opprinnelige hovedform, vil endre byggets framtoning fra sjøen og være uheldig. Det har vært vurdert å utvide kafébygget innover i terrenget ved å sprengne bort fjell, men dette ville vært et stort inngrep i terrenget på Rødnebbene, der det er ønskelig å tre så varsomt som mulig. Et frittstående servicebygg vil være et mindre inngrep i terrenget.



Figur 18. Faksimile fra Halden Arbeiderblad 28.11.1998. Initiativ til å rehabilitere Rødnebbene og utvide med gourmetrestaurant og konferanserom, Moth Arkitekter.

## 7.2 Planområdet med arealbruk



Figur 19. Utsnitt av reguleringsplanen som viser hovedformålene for arealbruken.

Oversikt over arealformålene i planen	SOSI	Areal m <sup>2</sup>
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>		
Beverting (BB)	1330	2335
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)	1587	1595
Badehus (BUN1-2)	1589	388
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Vei (SV1-2)	2010	3294
Annen veigrunn – grøntareal (SVG1-5)	2019	1774
<b>§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur</b>		
Badeplass (GB1-2)	3041	5263
<b>§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</b>		
Landbruk (LL1-6)	5110	10933
<b>§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b>		
Ferdsel (VFE)	6100	633
Badeområde (VB1-2)	6770	3982
<b>Totalt alle kategorier</b>		<b>30198</b>



### 7.3 Bebyggelse og anlegg

Reguleringsformålene er valgt ut fra hvilken funksjon områdene i sin tid hadde. Inndelingen av formål er dermed mer detaljert enn i tilsvarende områder, der f. eks. bevertningsformålet er definert som LNF eller grønstruktur i overordnet plan. Ertehytta ble til sammenligning regulert som LNF i 2011, men fungerer som bevertning og selskapslokale.



Figur 21 Oversiktsillustrasjon.



Figur 20 Kafé til høyre, badehus og stupetårn til venstre.



---

Felt BB (Beverting)

Tiltak innenfor felt «BB» er knyttet til restaurantvirksomheten og omfatter tilbereding og servering av mat med mulighet for utendørs servering, dans, konserter mm. Danseplattingen som fungerer som tak for restauranten og deler av de tilknyttede funksjonene. Rehabiliteringen av restauranten og danseplattingen vil skje med utgangspunkt i bygningens opprinnelige utseende, både i materialbruk, farger og øvrige fasademessige detaljer.



*Figur 23 Dansegulv og nytt servicebygg.*



*Figur 22 Nytt servicehus til venstre, kafébygget til høyre.*

Det kan også bli aktuelt med enkelte endringer på bygget for å kunne tilfredsstille krav til universell utforming. Planen åpner ikke for en ytre utvidelse av bebyggelsen i direkte tilknytning til anlegget som allerede er etablert, men for å tilfredsstille f. eks. arbeidsmiljøloven, matloven og dens smilefjesforskrift, vil det være nødvendig å føre opp et tilbaketrasket servicebygg med bordplass, toaletter, garderobe, kjøkken og sikker lagring av mat. Ved oppføring av et slik bygg vil også være mulig å utvide muligheten



for å ta imot større menneskegrupper, og dermed styrke økonomien i driften. Toalettene vil være åpne for bruk også utenfor kafebyggenes åpningstider.

For at den karakteristiske bebyggelsen på Rødnebbene skal komme til sin rett, er det viktig at et nytt servicebygg trekkes tilbake, slik at det ikke dominerer bygningsmiljøet eller blir synlig fra sjøen. Utforming og materialbruk av bygget skal underbygge intensjonen om liten eller ingen fjernvirkning fra sjøsiden. Servicebygget tenkes utformet som et enkelt bygg med saltak og mørk trekledning for å dempe fjernvirkningen, i likhet med badehus og badstu. Bygget tenkes oppført med så små terrenginngrep som mulig. En tilbaketrukket plassering er også viktig med tanke på funksjonene på stedet. Arealet mellom servicebygget og restaurantbygget har tidligere fungert for både dans og servering, funksjoner som fortsatt skal være mulige.

#### Felt BUN1 (Uthus/naust/badehus)

Innen felt «BUN1» skal det føres opp stupetårn gjenskapet etter fotografier og rester etter fundamenter på stedet. Det skal også oppføres et badehus. Badehuset tenkes oppført med samme fotavtrykk og takform som det opprinnelige uttrykket, men gis samme materialitet som servicehus og badstu (mørk trekledning), for å ivareta helheten i anlegget. Badehuset vil romme en mulighet for f. eks. toaletter, dusj, garderobe og eventuelt en liten badstu. I tillegg vil personalrom/ garderobe for restaurantansatte kunne legges hit. Reguleringsbestemmelsene åpner for et forholdsvis høyt bygg. Dette skyldes fundamenteringen og plasseringen med søyler ut mot vannet.



Figur 24 Badehus og stupetårn, knyttet til anlegget for øvrig med en bro, slik som i tidligere tider.

Stupetårn og badehus vil ikke opparbeides etter krav om universell utforming, da området i seg selv er lite tilgjengelig.

#### Felt BUN2 (Uthus/naust/badehus)

Innen felt «BUN2» tenkes det oppført en badstu, med samme fotavtrykk som tidligere toalettbygg. Badstuen vil få samme mørke trekledning som badehus og servicebygg, og knyttes til resten av anlegget med en sti.



Figur 25 Badstu med samme fotavtrykk som tidligere toalettbygg.



## 7.4 Grønnstruktur

### Felt GB1-2 (Badeplass/-område)

En av hovedhensiktene med planarbeidet er å legge til rette for økt bruk av strandsonen. Sentrale deler av planområdet er derfor regulert til «badeplass». Siden forholdene med svaberg og sandstrand naturlig legger til rette for bading, er det ikke behov for omfattende tilrettelegging i disse områdene. Fra restauranten til sandstranda (foto 1 nedenfor) er heller svabergene forholdsvis bratt ned mot sjøen. Det var støpt enkelte trapper og forstøtninger for å sørge for en sikker og enkel adkomst til badeområdene. Det var også bygget en bro for å koble sammen badehus med restauranten. Det vil være naturlig å reetablere noen av disse konstruksjonene for å tilrettelegge for enklere bruk. Det finnes også flere bademuligheter i nærområdet til planområdet.

Strandarealene er regulert som privat areal, noe som gir samme status som det meste av kystlinjen i Halden. Selv om det dreier seg om et privateid område, er intensjonen med planen å legge til rette for allmenn tilgang. Alternativ kunne badestranden reguleres som offentlig friområde. Dette ville i så fall utløst krav om at det offentlige også skulle innløse arealet eller at det skulle inngås en avtale som sørget for drift og vedlikehold av området. Et offentlig område bør også tilknyttes en offentlig vei, noe som ikke er tilfellet her.



Figur 26. (1) Sandstrand rett nord for badehuset. (2) foto fra badehuset mot restauranten. Støpt forstøtningmur kan skimtes som en linje over svabergene. (3) sandstrand rett sør for GB1. (4) svaberg sør for planområdet.

## 7.5 Vannarealene (Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)

Rødnebbene er lett tilgjengelig med båt fra Halden sentrum, og gjenoppbygging og drift av restauranten vil baseres på båttransport av både gjester og varer. For å kunne drive stedet er det avgjørende at besøkende har mulighet for å legge til med egen båt. Det er derfor regulert inn areal for brygge (felt BSB) og for manøvreringsrom for båttrafikken (felt VFE). Bryggeanlegget skal være tilgjengelig for rutebåt til Rødnebbene, samt besøkende. Forholdene ligger godt til rette for et bryggeanlegg her. Det er forholdsvis dypt, og ikke behov for å mudre. Det er heller ikke registrert sårbare naturtyper i området.

---

Området ligger inne i en bukt, som tar av for været og samtidig danner en ramme rundt bryggeanlegget. Det er viktig å sette et skille mellom farleden og badeområdene. Det er derfor regulert inn egne formål for badearealene (felt VB1-2). Om nødvendig kan disse arealene avgrenses med f. eks. merkebøyer.

### 7.6 Landbruksarealene

De nordre delene av eiendommen 158/31, samt sidearealene til veien er regulert som landbruksområde (felt LL1-2). Områdene er i første rekke egnet for skogsdrift.

### 7.7 Veiformålene og mobilitet

Transporten til Rødnabbene vil primært skje til fots eller via båt.

Adkomst til Rødnabbene er regulert som kjørevei (felt SV1-2) med en bredde på 3,5 m, og tilsvarer i all hovedsak dagens vei. I tillegg er det regulert inn sidearealer (SVG1-5) for å grøfte. De siste meterne mot Rødnabbene er imidlertid ikke opparbeidet som vei i dag pga. gjengroing. Her må vegen reetableres. Veien har en stigning opp mot 20% enkelte plasser. Det er mulig å oppnå et slakere stigningsforhold ved å legge om veitraseen, men målet er å bevare forholdene mest mulig som i dag.

Av hensyn til nyttetransport og beredskap vil veien gis en standard som gjør det mulig å komme fram med en terrenggående personbil, ATV el. l. Deler av den eksisterende veien er opparbeidet uten bærelag og toppdekke egnet for personbil, og har enkelte steder humper og dumper som er vanskelig å forsere med en personbil. For å gjøre veien kjørbær, vil det være nødvendig å oppruste veioppbyggingen og sørge for grøfting og nødvendig drenering. Enkelte plasser kan det også være nødvendig å justere vertikalkurvaturen på veien. Det er ikke ønskelig å trekke trafikk inn i området. Veien skal derfor sperres med bom.

Det finnes ingen naturlige parkeringsplasser ved innkjøringen til planområdet, og det skal heller ikke tilrettelegges med parkeringsplasser her eller inne ved Rødnabbene. En av målsettingene ved planarbeidet er å skape et bynært turmål som ikke er bilbasert. Siden området ligger i gangavstand til Halden sentrum, forventes det at publikum som ikke tar båten ankommer til fots eller med sykkel. Det er derfor ikke noe ønske om å opparbeide parkeringsplasser. Det er imidlertid alltid en viss fare for at enkelte vil parkere i grøftekanten ved innkjøringen til Rødnabbene. Slik «villparkering» er ikke lovlig, og kan avbøtes ved å sette opp forbudsskilt eller ved borttauing av feilparkerte biler. Ved eventuelle arrangementer, vil det settes opp ekstra båt fra Halden sentrum. Grunneier disponerer også et areal i Eskeviken, 500 m fra planområdet, som evt. kan brukes for parkering ved spesielle anledninger. Organisering av båttrafikk eller parkering utenfor planområdet er forhold som ikke håndteres av reguleringsplanen. Som ellers i samfunnet forventes det at besøkende som skal til Rødnabbene velger å parkere i henhold til lover og regler.

Det vil tilrettelegges for sykkelparkering på Rødnabbene. Dette sikres gjennom planbestemmelsene. Det opparbeides også møteplasser langs veien og snumulighet inne på Rødnabbene.

### 7.8 Universell utforming

Rødnabbene er tilgjengelig via båt eller skogsbilvei gjennom et krevende terreng. De naturlige uteområdene til badestedet ligger også i et skrånende terreng på svaberg. Både lokaliseringen og forholdene på stedet er derfor lite egnet for universell utforming fra naturens side. Denne situasjonen er langt fra unik i et bratt land som Norge. På grunn av de stedlige forholdene vil det være vanskelig å imøtekomme kravene til universell utforming uten å gjøre uheldige terrenginngrep. Planen legger allikevel opp til å legge forholdene best mulig til rette for bevegelseshemmede, barnevogner osv.

Restaurantbygget vil ha en publikumsrettet virksomhet og vil i tillegg være en arbeidsplass med krav om universell utforming. Servering, toaletter og tilgangen til serveringsstedets uteområder vil derfor være universelt tilgjengelig. Badeområdene består imidlertid av svaberg og små stier rundt omkring i landskapet, og er etter sin funksjon uegnet for personer med funksjonsnedsettelse. Her vil det ikke stilles krav om universell utforming.



Hovedadkomsten til stedet vil være sjøveien. Det vil imidlertid være utfordrende å opparbeide en universelt utformet adkomst fra både sjøen uten uforholdsmessige kostnader eller uheldige terrenginngrep. En lang rampe vil også endre fjernvirkningen fra sjøen vesentlig og endre anleggets opprinnelige utseende.

Av hensyn til både badende og besøkende i restauranten vil det vil etableres et gangsystem fra bryggene der en bevegelsehemmet vil kunne ta seg opp med hjelp av en ledsager. Stigningsforholdet vil her trolig avvike noe fra kravene til universell utforming, men i en sammenheng der flere mennesker ankommer felles via et båtanløp, vil den funksjonshemmede kunne få hjelp av et medmenneske. Alternativt vil bevegelsehemmede etter avtale kunne ankomme restauranten via kjøreveien ved spesielle anledninger, men dette er ikke hovedløsningen.

## **7.9 Renovasjon og brann**

Bebyggelsen vil ligge avsides andre bebygde områder og er tilknyttet øvrig veinett via en forholdsvis bratt veg som vil kunne bli sperret med bom. Stigningsforholdet i veiene overstiger brannvesenets norm på 12%. Det vil være mulig å kjøre fram til området med en innsatsbil, men brannvesenets hovedoppgave vil være å kontrollere spredningsfare og etterslokke. Veien vil stenges med en bom kan kjøres ned eller som kan åpnes med systemnøkkel og/eller nøkkelboks som brannvesen kan benytte. Siden Rødnabbene er et utendørs badested, utgjør ikke snørydding av vei noe stort problem. Dersom det blir brann utenfor sesong og brannvesenet får en forsinket innsats grunnet snø vil eier akseptere at bygget brenner ned. Utenfor sesong vil bygget stenges ned, og eventuell brannrisiko vil som følge av dette få en vesentlig redusert risiko.

Siden bebyggelsen ligger rett ved sjøen, vil det være mulig å etablere en permanent løsning der området utstyres med pumpe og aggregat som henter slukke vann fra sjøen.

Halden brannvesen er kontaktet i forbindelse plansaken, og det er utarbeidet et brannfaglig notat som redegjør for situasjonen. Se vedlegg 3.

Renovasjon vil organiseres ved at avfallet bringes til egnet sted på land via båt.

## **8 Forholdet til overordnede planer, retningslinjer og forskrifter**

Deler av planområdet ligger i 100m-beltet mot sjø. Etter PBL § 1-8, skal det da tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hensynet til §1-8 har stått sentralt i planarbeidet. Tiltaket vil i liten grad endre landskapsinntrykket, og hensikten med tiltakene som planen åpner for er å gjøre området lettere tilgjengelig og mer attraktivt for allmennheten.

### **8.1 Kommuneplan, fylkesplan m.fl.**

Teknisk sett vil reguleringen av byggeformål som bevertning, småbåtanlegg og naust være i strid med LNFR-formålet. Hensikten med tiltaket er imidlertid å reetablere Rødnabbene som et sentrumsnært friluftsområde og turmål. Intensjonen er i tråd med formålet i kommuneplan og fylkesplan som beskrevet i kapittel 4.

### **8.2 Rikspolitiske retningslinjer**

#### **8.2.1 "Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging" (2014)**

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Gjennom gjennomføringen av planforslaget vil Rødnabbene bli et lokalt turmål i Halden, noe som vil øke byens attraktivitet som bærekraftig sted å både bo, jobbe, og leve.

---

## 8.2.2 "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen"

Viktige nasjonale mål er å:

- a. Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
- b.
  - b. Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Rødnebbene framstår i dag som et sted uegnet for barn og unge på grunn av ødelagte bygninger og trapper i terrenget. Planforslaget vil tilrettelegge for et nytt familievennlig turmål, som vil være gratis og allment tilgjengelig.

## 8.2.3 "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen" (2011)

Retningslinjene følger opp den nye plan- og bygningsloven, der byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. 1. Oslofjordregionen: Strengest føringer, og her videreføres rikspolitiske retningslinjer fra 1993.

*I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:*

- *Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100- metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.*
- *Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.*
- *Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.*
- *I kommuneplanarbeidet skal kommunene vurdere om tiltak som tidligere er godkjent i kommuneplan eller reguleringsplan, er i samsvar med disse retningslinjene. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, skal revideres eller oppheves. Vurdering og eventuell oppheving eller revidering av eldre planer skal inngå i den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel.*
- *Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Kommunene bør i kommuneplanen etter en konkret vurdering innføre bestemmelser for størrelse og standard av eksisterende fritidsboliger i strandsonen.*
- *Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.*

Planforslaget dreier seg i hovedsak om å tilrettelegge for en infrastruktur som muliggjør å gjenoppbygge Rødnebbene tilnærmet slik det engang framstod. For å muliggjøre restaurantdrift i tråd med dagens myndighetskrav, tenkes det oppført et enkelt servicebygg. Plasseringen av dette tenkes trukket så langt

---

fra sjø som mulig, slik at fjernvirkningen ikke endres. Gjennomføring av tiltakene skissert i planforslaget vil bedre allmenn tilgjengelighet i området og reetablere Rødnabbene som badested og turmål.

### 8.3 Forskrift om konsekvensutredninger

#### Vurdering av krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (For-2014-12-19-1726).

I henhold til forskriftens § 2, bokstav d skal detaljreguleringer som omfatter nye områder til utbyggingsformål på over 15 daa alltid konsekvensutredes. Det planlagte tiltaket vil ikke komme i konflikt med intensjonen i kommuneplanens arealdel, men er heller ikke markert som utbyggingsområde. Siden deler av det opprinnelige anlegget er borte, vil en gjenoppbygging kunne vurderes som et nytt utbyggingsområde. Arealet er mindre enn 15 dekar, og omfattes derfor ikke av forskriftens §2d. Den inneholder heller ikke tiltak i vedlegg I eller II og omfattes derfor ikke av §§2f eller 3b.

I henhold til forskriftens § 3 b skal reguleringsplaner på inntil 15 daa, og som innebærer endring av kommuneplan eller områderegulering vurderes etter forskriften. «Offentlig eller privat tjenesteyting» faller ikke inn under LNF-formålet. Tiltaket må derfor vurderes etter forskriftens vedlegg III, vurderinger av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Vurdering etter vedlegg III, Vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn:

- a) Området er ikke vernet etter naturmangfoldloven eller markaloven.
- b) Tiltaket vil ikke komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø. Tvert imot innebærer tiltaket en gjenoppbygging av et kulturmiljø.
- c) Tiltaket vil ikke få virkninger for laksebestander.
- d) Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for prioriterte.
- e) Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for naturområder som er viktige for utøvelse av friluftsliv. Tvert imot innebærer tiltaket en tilrettelegging for offentligheten.
- f) Tiltaket vil ikke få virkninger for særlig verdifulle landskap eller store sammenhengende naturområder med et urørt preg.
- g) Tiltaket vil ikke få virkninger for samiske utmarksnæringer.
- h) Tiltaket innebærer ikke større omdisponering av LNF-område med stor betydning for landbruksvirksomhet.
- i) Tiltaket vil ikke gi vesentlig økt belastning av luftforurensing eller annen forurensing.
- j) Tiltaket vil ikke gi vesentlige økninger i utslippet av klimagasser.
- k) Tiltaket vil ikke gi økt risiko for alvorlige ulykker, ras, skred eller flom.
- l) Tiltaket vil ikke gi konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling.
- m) Tiltaket vil ikke gi vesentlig påvirkning av miljømessig sårbarhet, naturens tålegrense eller overskride fastsatte grenseverdier.
- n) Tiltaket vil ikke omfattende båndlegge naturressurser eller medføre store mengder avfall.
- o) Tiltaket vil ikke medføre miljøvirkninger for annen stat.
- p) Tiltaket vil ikke gi vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger eller tjenester.
- q) Tiltaket vil ikke komme i konflikt med statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser.

Konklusjon:

Planmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, eller komme i konflikt med overordnede planer og retningslinjer». Tiltaket vil derfor ikke utløse krav om konsekvensutredning.

---

## 9 Konsekvenser av planforslaget

En rehabilitering av Rødnabbene og reetablering av driften vil bidra med et turmål som er i passe gangavstand fra Halden sentrum, eller i sykkelavstand fra mye av tettstedsbebyggelsen som omgir sentrum. Rødnabbene vil i så måte være mer allmenn tilgjengelig og mindre bilbasert enn f. eks. Ertehytta, Krusseter og Høyås. Aktiviteten på Rødnabbene vil (med unntak av isbading) være knyttet til sommerhalvåret, og dermed ikke være i konkurranse med skihyttene. En opprusting av anlegget og en tilrettelegging av adkomsten, enten i form av båt eller turvei (kjørevei med bom), vil berike Halden med et nytt turmål som igjen vil bidra til økt aktivitet og folkehelse. Anlegget vil framstå som allment tilgjengelig, og dermed kunne brukes også utenfor restaurantens åpningstider.

Drift av anlegget vil i utgangspunktet kunne bidra til økt trafikk inn i Eskeviken dersom det tilrettelegges for økt bilbruk gjennom etablering av parkeringsplasser. For å motvirke en slik utvikling, legges det opp til at vegen inn til Rødnabbene stenges med bom, og at eventuell parkering vil måtte skje i sentrum der parkeringskapasiteten er god. Mye av turproduksjonen i samfunnet skjer som følge av fritidsreiser. Ved en reetablering av Rødnabbene er det mulig å etablere et turmål som ikke er bilbasert.

## 10 Medvirkning og samordning

### 10.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 14.02.2017 i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes internettsider, med frist for innspill til planarbeidet 01.04.2017. Grunneiere, naboer og sektormyndigheter ble samtidig varslet om oppstart i form av brev.

Gjennom planprosessen ble det avdekket at de matrikkelførte grensene ikke korresponderer med grensemerkene. Grensene ble siden fastsatt gjennom en jordskiftedom, og dannet grunnlaget for en ny varsling av planarbeidet. Det ble utsendt et begrenset varsel om at plangrensen endres til berørte hjemmelshavere og fagmyndigheter. Ny frist for innspill til planarbeidet var 23.06.2018.

### 10.2 Innkomne merknader

Det kom inn 9 innspill til varslet planoppstart. Etter ny varsling kom det inn ytterligere to innspill fra Sammendrag av merknader med beskrivelse av tilhørende behandling av disse ligger som eget vedlegg til dette dokumentet.

### 10.3 Barns medvirkning

Barnetalspersonen i kommunen er gitt anledning til å uttale seg til planforslaget, og stiller seg positiv til plantiltaket.

## 11 Vedlegg

Vedlegg 1. Illustrasjonsplan, revidert 25. 02 2020.

Vedlegg 2. Sammendrag av innspill til planarbeidet

Vedlegg 3. Brannteknisk notat, datert 25.02.2020