



## Utvalgssak

---

### Utvalg

Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø  
Kommunestyret

### Utvalgssak

### Møtedato

10.11.2020

03.12.2020

---

### Utsendte vedlegg

- 1 2020 08 20 -UT-Kommune\_følgebrev
- 2 Vedlegg\_1\_ illustrasjonsplan august 2020
- 3 2020 07 14 sammendrag av høringsuttalelser
- 4 Rødnabbene Reguleringsbestemmelser\_14 07 2020
- 5 rødnabbene\_plan\_14 07 2020
- 6 Rødnabbene - høringsuttalelser samlet

---

### Medsaksbehandlere

Navn:

Adm.enhet:

Bidrag til saken:

## 2. gangs behandling - Egengodkjenning av detaljregulering for Rødnabbene

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

### **Sammendrag av saken:**

Formålet med planen er å legge til rette for offentlig tilgjengelig strand og badehus på Rødnabbene, samt å sikre adkomst til stedet. Planområdet ligger ved sjøen ca. 2 km syd for Halden sentrum. Arealet på planområdet er ca. 55 daa. Området er ikke regulert tidligere og det er dermed kommuneplanens arealdel som gir arealformål for området. Arealene på land er satt av til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF), mens berørte områder i sjø er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag.

### **Kommunedirektørens innstilling:**

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10 godkjenner Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø forslag til «Detaljregulering for Rødnabbene», plan-ID 3001 G-713.

Plandokumentene består av planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, sist revidert 14.07.2020.



## Saksutredning:

Saken ble førstegangsbehandlet i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø den 10.03.2020, sak PS 2020/38, og vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Frist for uttalelse var 22.05.2020. Det kom inn 9 høringsuttalelser. Disse er sammenfattet og kommentert fra forslagsstiller, se vedlegg 3. Det er ikke fremmet innsigelse til planforslaget fra statlige eller regionale myndigheter. Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet i vedlegg 6.

Etter høringen har forslagsstilleren gjort noen justeringer av planforslaget på bakgrunn av de innkomne uttalelsene. Plankartet er justert ved at utnyttelsesgraden for delfelt BB – bevertning er redusert fra %BYA=80% til %BYA=50%. I praksis betyr dette lite for utnyttelsen av arealet da ev. utbygging her også er styrt av byggegrenser i plankartet og av bestemmelsene til planen. Reguleringsbestemmelsene er i korte trekk justert ved at det er tatt inn en egen paragraf 3.3 om kulturminner og at det er tatt inn krav (§ 4.1) om at delfelt BB skal holdes åpent for allmennheten. I tillegg er illustrasjonsplanen justert ved at det er utarbeidet en alternativ versjon der det er vist tosidig flytebrygge, med fysisk skille mot badebryggene.

Kommunedirektøren er enig de endringene som er gjort i planforslaget.

### 1. Vurderingskriterier

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

|                                     |                                                |                                     |                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Økonomiske forhold                             | <input checked="" type="checkbox"/> | Juridiske forhold                  |
| <input type="checkbox"/>            | Personalspørsmål                               | <input type="checkbox"/>            | Organisasjonsspørsmål              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Betydning for næringsutvikling                 | <input checked="" type="checkbox"/> | Betydning for miljøet              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Betydning for eiendomsforhold                  | <input checked="" type="checkbox"/> | Betydning for økologisk fotavtrykk |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forhold som gjelder barn og unge               | <input type="checkbox"/>            | IKT og innovasjon                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forhold som gjelder universell utforming       | <input type="checkbox"/>            | Forhold som gjelder eldre          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forhold som gjelder samfunnsikkerhet/beredskap | <input checked="" type="checkbox"/> | Forhold som gjelder folkehelsen    |
| <input type="checkbox"/>            | Annet:                                         | <input type="checkbox"/>            |                                    |

### 2. Generelt om de valgte kriteriene:

#### Trafikk

Det er kommet to merknader om forslaget til veiadkomst til Rødnabbene. En uttalelse fra Sørhalden og Eskeviken vel er i hovedtrekk en bekymring om økt biltrafikk gjennom Sørhalden og hva dette kan bety for bomiljøet der. Forslagsstiller argumenterer med at det ikke vil bli tilrettelagt for parkering med bil i tilknytning til planforslaget da det er lagt vekt på at besøkende til området skal gå eller sykle dit, eller komme sjøveien med båt. Det vil derfor ikke bli økt trafikk gjennom Sørhalden. Kommunedirektøren kan til en viss grad forstå argumentene fra Sørhalden og Eskeviken vel, men er samtidig av den oppfatning at så lenge det er begrensede muligheter for parkering i området, så vil også de fleste foretrekke/velge andre transportmidler enn bil. Etter vår vurdering vil ikke dette planforslaget medføre vesentlig økning i trafikken.

#### Veiadkomst

En uttalelse fra Halden arkitektkontor på vegne av grunneierne Molteberg og Nilsen, omhandler også spørsmålet om muligheten til å anlegge adkomstvei til Rødnabbene over deres grunn når grunneierne ikke ønsker denne veien. Kommunedirektøren er av den oppfatning at kommunen ikke behøver å ta stilling til denne konflikten om vei i behandlingen av reguleringsplanen. Tiltakshaver er tilkjent veirett gjennom dom i jordskifteretten, men det er mulig det kan stilles spørsmål om hvor langt denne retten strekker seg i standard og bredde på veien. Dette spiller for så vidt ingen rolle i behandlingen av planforslaget. Det er først ved gjennomføring av planen og når veien skal bygges at dette blir satt på spissen. Tiltakshaver må ha grunneiers tillatelse til

gjennomføring av byggingen, men ifølge pbl. § 21-6 første setning «skal bygningsmyndigheten ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader». Det er kun «dersom det er åpenbart for bygningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter», at tiltaket skal avvises, jf. pbl. § 21-6 andre setning. Reguleringsplanen setter ikke rekkefølgekrav til at adkomstveien må bygges, den er bare en mulighet. Således gir ikke planforslaget i seg selv tiltakshaver en rett eller plikt til å bygge vei, dette må avklares privatrettslig mellom grunneier og tiltakshaver.

#### *Tilgang til arealer*

Halden arkitektkontor har stilt spørsmål om det vil være aktuelt å ekspropriere grunn til gjennomføring av planen. En reguleringsplan kan gi grunnlag for ekspropriasjon av grunn, jf. pbl. kap. 16. Slik ekspropriasjon må i så fall gjennomføres innen 10 år etter kunngjøring av vedtatt plan. Etter pbl. § 16-5 kan grunneier med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon til veg eller hovedavløpsanlegg. Dette gjelder imidlertid bare dersom kommunen skal overta drift og vedlikehold av anlegg etter ferdigstillelse. Kommunedirektøren kan ikke se at det skal være grunn til å ekspropriere grunn for å gjennomføre denne planen da en ev. utbygging av Rødnabbene er et privat initiativ og anliggende, og ikke et kommunalt tiltak, selv om det kan være av interesse for allmennheten. Det er ingen grunn til at kommunen skal overta infrastruktur etter ev. utbygging. Ekspropriasjon etter pbl. §§ 16-2, 16-4 eller 16-5 vil derfor ikke være aktuelt.

Kommunedirektøren har ut over det ovenstående ingen vesentlige merknader til planforslaget.

### **3. Konklusjon**

Planforslaget fremstår som grundig redegjort for, og formelt sett komplett. Planforslaget er gjennom planprosessen justert noe med bakgrunn i innkomne merknader. De endringene som er gjennomført ansees å være forbedringer av planforslaget og de vurderes til ikke å være av en slik natur eller samlet sett av et slikt omfang at det utløser krav om ny høring.

Planforslaget er positivt for å ivareta kulturhistorien på Rødnabbene og kan få betydning for å gjenskape et attraktivt utfluktssted for byens befolkning. Det er utfordringer med etablering av adkomstvei til Rødnabbene, men dette er i all hovedsak et privatrettslig anliggende som ikke kommunen behøver å ta stilling til i planbehandlingen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

---

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Godkjent av: Ulf Ellingsen, Direktør teknisk