

Arkivsak-dok. KLAG-23/02392-11
Saksbehandler Ingrid Ekeli Boge

Saksgang
Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023 – 2027
Bystyret 2023 – 2027

Møtedato
13.02.2024
28.02.2024

Sak nr.

Behandling av klage på vedtatt plan - Detaljreguleringsplan for Seilerbakken-Løkkevika

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Katarzyna Mitwicka, Per-Erik Johansen, Petter Strøm Sandtangen

Kommunedirektørens innstilling:

Klage på bystyrets vedtak av 14.11.2023 om detaljreguleringsplan for Seilerbakken-Løkkevika tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 33.

Vedlegg

Klage 1 - Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co
Klage 2 - Jan Ole Mellby
Tilsvaret til klage - forslagsstiller
Tilsvaret til klage - Østfold Bonde og Småbrukarlag
Saksutskrift
Plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse
Sammendrag av innkommende høringsinnspill
Trafikkanalyse
Revidert liste over klagere (Klage 1)

Sammendrag

Det har kommet to klager på vedtatt detaljreguleringsplan for Seilerbakken-Løkkevika. Planen er utarbeidet av Sweco Norge på vegne av Sarpsborg seilforening, og ble vedtatt av bystyret den 14.11.2023.

Den første klagen fra advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co på vegne av klienter tilknyttet området, omhandler i hovedsak at de mener det foreligger feil ved planvedtaket som tilsier at planforslaget enten skal forkastes eller oppheves. Klager mener vedtaket er dels basert på uriktig faktum, mangelfulle utredninger, og at det er tatt utenforliggende hensyn. Klager

anfører at statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ikke er ivare tatt.

Den andre klagen fra hjemmelshaver for Melleby gård omhandler i hovedsak trafikkforhold. Klager anfører at det ikke må skje noe mer utbygging i Løkkevika før Sarpsborg kommune bidrar til å forbedre trafikksituasjonen gjennom Mellby gårdstun.

Kommunedirektøren viser til at detaljreguleringsplanen er vedtatt i tråd med kommunedelplan for kystsonen (kystsoneplanen). Bruk og vern av arealer langs kysten ble konsekvensutredet i overordnet plan, og det ble lagt opp til bred medvirkning. Formålsendring av eksisterende klubbhus til fritidsbebyggelse, areal for nytt klubbhus, samt areal for småbåtanlegg ble avklart i overordnet plan. Detaljreguleringsplanen er en oppfølging av kystsoneplanens intensjon. Kommunedirektøren mener planen er tilstrekkelig utredet og at valgte løsninger er begrunnet.

Kommunedirektøren har forståelse for at det er en belastning for Mellby gård å ha fylkesveien gjennom gårdstunet og at trafikksituasjonen ønskes forbedret. Kommunedirektøren mener likevel at gjennomført trafikkanalyse er tilstrekkelig, hvor det fremkommer at reguleringsplanen ikke medfører en stor trafikkøkning.

Kommunedirektøren mener at planen er saklig begrunnet, forsvarlig utredet og gyldig vedtatt. Det framkommer ikke noe i klagen som tilsier endring av vedtaket. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge og at saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for behandling.

Utredning

Bakgrunn

Saken gjelder klage på detaljreguleringsplan for Seilerbakken-Løkkevika. Sweco Norge har utarbeidet planen på vegne av Sarpsborg seilforening.

Planen ble behandlet i utvalg for plan, miljø og teknikk 01.11.2023, sak 6/23. Utvalget fremmet følgende innstilling til bystyret:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd vedtas detaljreguleringsplan for Seilerbakken-Løkkevika, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 15.05.2023, og sist endret 16.10.2023, sammen med de tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 15.05.2023 og sist endret 18.10.2023. De deler av gjeldende reguleringsplan som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Sarpsborg seilforening oppfordres til å være initiativtakere til restaureringsprosjekter rundt kaianlegget i havet knyttet til marint liv slik som eksempelvis blåskjell farmer.»

Bystyret sluttbehandlet planen i møte 14.11.2023, sak 92/23, og vedtok planen i tråd med utvalgets innstilling.

Vedtaket ble varslet på kommunens nettsider og i Sarpsborg Arbeiderblad 21.11.2023, i tillegg til kunngjøring ved brev 18.11.2023. Klagefristen på tre uker ble satt til 12.12.2023 jf. fvl. § 29 første ledd.

Det har kommet to klager på vedtaket:

Klage 1: Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co på vegne av:

- Magne og Jorunn Klavestad, Seilerbakken 40
- Eivind og Eirin Flesland, Seilerbakken 36

- Bussevika Realsameie
- Klagen er i tillegg sluttet seg til av 45 hjemmelshavere fra nærområdet.

Klage 2: Jan Ole Mellby.

Klagene kom til kommunen innen fristen.

Klager må ha rettslig klageinteresse for å ha klagerett, jf. fvl. § 28 første ledd. Klagerne er hjemmelshavere som grenser til eller er i nærheten til planområdet. Kommunedirektøren vurderer at alle klagere har rettslig klageinteresse og klagerett. Klagene tas følgelig til behandling.

Varsel om klagene ble sendt til berørte og naboer til planområdet den 14.12.2023. Det har kommet tilsvarende fra konsulent og 1 uttalelse til klagen fra Bonde- og småbrukarlaget.

Klage 1: Klagers anførsler og kommunedirektørens vurdering av klagen

Klager anfører at det foreligger flere feil ved planvedtaket som tilsier at planforslaget enten skal forkastes eller oppheves. Klager viser til at vedtaket dels er basert på uriktig faktum, mangelfulle utredninger, og at det er tatt utenforliggende hensyn. Klager mener at RPR for differensiert forvaltning av strandsonen ikke er ivarettatt.

1. Arealformål småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS) og småbåthavn (SH2, inkludert hensynssone H320_2)

1.1 Planbeskrivelsen

Klager anfører at detaljreguleringen omfatter både Klavestad og Flesland sine brygger. Videre vises det til at planlagt utbygging innenfor denne delen av planområdet er illustrert på s. 29 i planbeskrivelsen. Klager bemerker at beskrivelsen er forsøkt videreført i planbestemmelse § 7.1, hvor det kommer frem at det bare er tillatt med to utstikkere, og at antall båtplasser er begrenset til 82. I dag har Seilforeningen 50 båtplasser i dette området.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller viser til kartutsnitt (vedlegg 3, s.2) av festetomtene til Klavestad (fester av gnr./bnr./fnr. 1112/1/18) og Flesland (fester av gnr./bnr./fnr.1112/1/8), og hvordan de ligger i forhold til reguleringsplanen. Sarpsborg Seilforening disponerer eiendommene 1112/1/93, 1112/1/15 og har en opsjonsavtale på del av 1112/1 som detaljreguleringen omfatter. Hverken Klavestad eller Fleslands festetomter grenser til sjø.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren viser til at det er Odd Jørgen Ødegård som er grunneier av 1112/1, hvor Klavestad har en tinglyst rettighet til båtplass, tilflott og bading. Detaljreguleringsplanen er utarbeidet i tråd med kystsonenplanen. En reguleringsplan tar ikke stilling til privatrettslige forhold, men kommunen står likevel fritt til å vedta planer for fremtidig arealbruk som er i strid med dagens bruk. Reguleringsplaner åpner for utvikling av arealer, men lovlig etablert bruk kan fortsette. Kommunedirektøren viser til kapittel 6.11 i planbeskrivelsen som tydeliggjør at tinglyste rettigheter skal ivaretas ved gjennomføring av planen. Dersom partene ikke kommer til enighet gjennom avtale, må det prosjekteres en bryggeløsning som tar hensyn til de privatrettslige forhold som ligger innenfor planområdet.

Kommunedirektøren presiserer at bryggeanleggets utforming ikke er fastsatt i planen, og at dette avklares nærmere i byggesøknaden. Kommunedirektøren viser til pbl § 21-6 om privatrettslige forhold, samt at tiltaket skal vurderes etter havne- og farvannsloven. I reguleringsbestemmelse § 7.1 b fremkommer det at det tillates maksimalt to flytebrygger innenfor felt SMS. Ønsket maksimal utnyttelse fra forslagsstiller som er illustrert på s. 29 i planbeskrivelsen består kun av én flytebrygge som er fortøyd i SMS. Videre blir det presisert i § 7.1 c at antall båtplasser ikke skal overstige 82 innenfor felt SH2. Både bokstav b og c ble

lagt inn i bestemmelsene etter merknad fra Statsforvalteren ved offentlig ettersyn for å gi tydelige føringer for senere byggesaksbehandling og for at kommunen har anledning til å styre utforming og omfang.

1.2 Konsekvenser for omkringliggende eiendommer

- Forholdet til Magne Klavestads tinglyste rettigheter

Klager anfører at det foreligger en tilsidesettelse av de alminnelige utredningskrav som foreligger etter forvaltningslovens regler, ved at konsekvenser av reguleringen for Klavestads festetomt med tilhørende tinglyste rettigheter ikke er vurdert. Av klagen fremgår det at Klavestad har tinglyst rett til brygge, tilflott og bading på 1112/1.

- Eirin og Eivind Flesland

Klager anfører at Flesland også har en tinglyst rett til brygge. Av klagen fremgår det at det blir vanskelig å utnytte brygga med akterfeste på bakgrunn av nærheten til Seilforeningens anlegg, og at den som følge av anlegget også får vesentlig vanskeliggjort tilflott.

- Bussevika realsameie

Klager anfører at et nytt bryggeanlegg i SH2 vil vanskeliggjøre ferdsel inn og ut av Bussevika, mellom Kollholmen og bryggeanlegget. Av klagen fremgår det at bryggeanlegget vil hindre gjennomstrømningen og dermed ødelegge vannkvaliteten i Bussevika. Det etterlyses uttalelse fra lokal havnemyndighet i plansaken

Forslagsstillers kommentar:

- Forholdet til Magne Klavestads tinglyste rettigheter

Forslagsstiller er ikke enig i at alminnelige utredningskrav er tilsidesatt. Reguleringen gir ikke innvirkning på private rettigheter og lovlig bruk. Dette fremgår av planbeskrivelsen kapittel 6.11. Seilforeningen har en annen oppfatning av rettighetenes omfang og om bruken av dagens bøyer er lovlig. Dette er privatrettslige forhold som ikke avgjøres i plansaken.

Forslagsstiller tilbakeviser påstandene om at Klavestads badeplass ødelegges, at bryggen ikke kan benyttes og at tilflott vanskeliggjøres, med begrunnelse om at det ikke har relevans i plansaken. Disse påstandene illustrerer noe av grunnen til at seilforeningen har en annen oppfatning av rettighetenes omfang, som må avgjøres privatrettslig. Detaljreguleringen gir en mulighet for utvikling av småbåthavnen (SH2).

Forslagsstiller har ikke plikt til å realisere detaljreguleringens fulle potensiale, dersom dette ikke er forenlig med privates rettigheter. Det dreier seg om rettigheter i en liten del av planområdet, som ikke er til hinder for å realisere planen. Påstand om at planvedtaket er basert på uriktig faktum avvises.

- Eirin og Eivind Flesland

Forslagsstiller tilbakeviser dette med samme begrunnelse som gitt ovenfor.

- Bussevika realsameie

Forslagsstiller viser til et kartutsnitt (vedlegg 3 s. 3) hvor det fremgår at det er 100 meter mellom foreslått bryggeanlegg og Kollholmen. Forslagsstillers oppfatning er at anlegget ikke medfører nye begrensninger for båttrafikken til Bussevika, noe som støttes av ansvarlig søker av bryggeanlegget Skjærgårdsbrygger AS. Nærhet til skjær (rød ring i kartutsnittet) er heller ikke en reell problemstilling. Forslagsstiller mener det ikke er hold i påstandene, og at det ikke er grunn til å utrede dette i plansaken. Forslagsstillers oppfatning er at det ikke fremkommer nye momenter om vannkvalitet, strømningsforhold og forurensning i klagen.

Kommunedirektørens vurdering:

- Forholdet til Magne Klavestads tinglyste rettigheter

En detaljreguleringsplan griper ikke inn i privatrettslige forhold. Småbåthavnen SH2 gir

fleksibilitet for utforming av bryggeanlegg, og dette må detaljprosjekteres i byggesøknaden. Klavestad har en tinglyst rettighet nordøst i småbåthavnen SH2, og et bryggeanlegg kan prosjekteres uten å inkludere dette arealet. Tiltaket er avhengig av tillatelse etter havne- og farvannsloven, hvor krav til nødvendig manøvreringsareal må hensyntas ved detaljprosjektering. Det er ikke nødvendig å ekspropriere for å etablere et bryggeanlegg innenfor småbåthavnen SH2. Kommunedirektøren kan ikke se at de alminnelige utredningskrav er tilsidesatt eller at planvedtaket er basert på uriktig faktum. Kommunedirektøren er enig i at det er en ulempe med potensielt oljesøl fra båter langs kysten. Dette er imidlertid en utvidelse av en eksisterende småbåthavn, og risiko for oljeutslipp er allerede til stede på lik linje som ved andre småbåthavner.

Kommunedirektøren vil påpeke at reguleringsplanen ikke har rekkefølgekrav knyttet til fjerning av Klavestads båtplass, som betyr at båtplassen kan bestå samtidig som seilforeningens småbåthavn kan utvikles. Kommunedirektøren slutter seg ellers til forslagstillers kommentarer.

- Eirin og Eivind Flesland

Kommunedirektøren viser til vurderingen ovenfor, da klagen baseres på tilsvarende situasjon.

- Bussevika realsameie

Kommunedirektøren slutter seg til forslagstillers kommentarer vedrørende kartutsnitt som illustrerer avstander ved ønsket maksimal utnyttelse av bryggeanleggets kapasitet. Det bemerkes at avstanden til sameiets bryggeanlegg og undervannsskjærene er på ca. 42 m, og at det er betydelig trangere innover i Bussevika. Kommunedirektøren vil påpeke at planforslaget åpner for en utvidelse og oppgradering av eksisterende bryggeanlegg, ikke etablering av bryggeanlegg i et nytt område.

Ønsket bryggeanlegg i SH2 er planlagt som flytebrygger. Kommunedirektøren viser til vurdering som ble gitt i merknadsdokumentet etter offentlig ettersyn (vedlegg 9): *Flytedybden er ca. 50 cm og lengden på flyteelementene er 16 og 20 meter. I skjøtene mellom elementene er det åpning slik at toppvannet kan strømme igjennom. Under bryggeanlegget er det ned til 10 meter dypt. Forholdene på stedet og planlagt bryggeanlegg tilsier svært liten begrensning på vanngjennomstrømningen mot Bussevika. Anlegget blir heller ikke av en slik størrelse at det ansees som brems for vannutskifting lenger inn i Grimsøykilen, mellom Kollholmen og Saltholmen.*

Havne- og farvannsmyndighet for Sarpsborg kommune er Borg Havn IKS. Borg Havn har mottatt brev ved varsel om oppstart, offentlig ettersyn og kunngjøring av vedtatt plan. De fikk også tilsendt varsel om klage med mulighet for å gi tilsvarende. Det har ikke kommet en uttalelse ved noen av anledningene. Kommunedirektøren vil videre legge til at kystverket har bedt om å stå på kommunens høringsliste for planer som berører kysten, og har derfor mottatt høringsbrev.

1.3 Kontroll med bruken av anlegget

Klager anfører at det kan etableres et anlegg med til sammen ca. 335 meter brygge (2 utstikkere å ca. 100 meter, en brygge ut fra land på ca. 75 meter, og en kaifront på ca. 60 meter). Klager viser til illustrasjon av ønsket bryggeanlegg i planbeskrivelsen s. 29. Klager mener at det i praksis er mulig å bruke begge sider av kaia. I så fall får man en samlet bryggelengde på ca. 475 meter (i tillegg til kaifronten på ca. 60 meter). Illustrasjonen av ønsket bryggeanlegg viser ikke båtplasser på utsiden av bølgebryterne eller langs kaia. Det er ikke sammenheng mellom størrelsen på brygga, slik den er regulert, og reguleringsbestemmelsenes krav om 82 plasser. Klager mener at det ikke er akseptabelt at man regulerer for et større bryggeanlegg enn det som tillates i et strandområde som har særlig vern i lovgivningen og i RPR.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gitt en begrensning på antall båtplasser av hensyn til sammenhengen disse har med funksjoner på land (parkering og trafikk). Videre er småbåthavna SH2 regulert med en viss fleksibilitet for utforming av bryggeanlegget. I tillegg til båtplasser skal bryggeanlegget ha en funksjon for idrettsaktivitet og som bølgebryter. Arealflaten SH2 er mindre enn det kystsoneplanen tilrettelegger for. Forslagsstiller mener regneeksempelet i klagen er oppkonstruert og at det spekuleres i senere utvidelser.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren vil bemerke at avsatt areal til småbåthavn er regulert romslig for å gi fleksibilitet til utformingen ved senere detaljprosjektering. Illustrasjon som klager henviser til er ikke juridisk bindende. Kommunedirektøren vil likevel bemerke at det er mulig å etablere et bryggeanlegg med 82 båtplasser innenfor et mindre areal.

Kystsoneplanen åpner for en utvidelse av eksisterende bryggeanlegg i sjø. Det ble gjennomført en helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner i Sarpsborg kommune av Rambøll i 2013, som så på utvidelsesmuligheter for eksisterende småbåthavner. Areal avsatt til utvikling av småbåthavn er avklart i overordnet plan, og detaljreguleringsplanen er en detaljert oppfølging av kystsoneplanens intensjon.

2. Arealformål idrettsanlegg (IDR) og fritidsbebyggelse (FBF)

2.1 Utenforliggende hensyn

Klager anfører at Sarpsborg Seilforening har et stort klubbhus i dag. Klubbhuset ligger i en del av planområdet som nå er blitt godkjent som område for fritidsbebyggelse. Klager mener at planen legger opp til at klubbhuset bruksendres som hytte og selges, slik at Seilforeningen får midler til å realisere et nytt klubbhus i sør-øst. Klager anfører at reguleringsplanen åpner opp for at det kan etableres et nytt bygg i strandkanten, og at man får en ny fritidsbolig i området. Klager bemerker at regulering til annen bruk for å stimulere tiltakshavers økonomi er et skoleeksempel på at det tas utenforliggende hensyn under forvaltningsskjønnet, og at det medfører at denne delen av planvedtaket er ugyldig.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller er av den oppfatning at det er opp til reguleringsmyndighetens frie skjønn å avgjøre hvordan et område skal reguleres. I dette tilfellet er fritidsbolig og nytt klubbhus behandlet og vedtatt i Kystsoneplanen, som detaljreguleringen er utformet i tråd med.

Kommunedirektørens vurdering:

Detaljreguleringen er utarbeidet i tråd med kystsoneplanen, det vil si idrettsformål i strandkanten sør på området, og fritidsbebyggelse på 1112/1/15 (Seilerbakken 11). Aktuelle endringer i arealbruk i overordnet plan ble konsekvensutredet og sendt på offentlig ettersyn til offentlig instanser og interessenter for uttalelse. Detaljreguleringsplanen åpner kun opp for én ny fritidsbolig, herunder bruksendring av eksisterende bebyggelse.

Eksisterende klubbhus var omfattet av reguleringsplan for Løkkevika (vedtatt 22.03.2001) hvor bebyggelsen var avsatt til forsamlingshus. For å sikre at det ikke ble liggende to klubbhus i Seilerbakken vurderte kommunen at det var hensiktsmessig å endre eksisterende klubbhus til fritidsbebyggelse i kystsoneplanen. Det er imidlertid ikke uvanlig at en detaljreguleringsplan åpner opp for arealformål som kan føre til økte verdier for grunneiere. Kommunedirektøren kan ikke se at det er tatt utenforliggende hensyn som medfører at planvedtaket er ugyldig.

2.2 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Klager anfører at planen strider mot alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper for forvaltningsskjønnet og mot de særlige hensyn som gjør seg gjeldende i strandsonen. Klager mener detaljreguleringsplanen har satt til side de krav som følger av de statlige

planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det vises til at oppføring av ny bebyggelse i vannkanten og bruksendring av eksisterende bygg til fritidsformål, er hver for seg og samlet klart i strid med retningslinjene. Klager opplever en urimelig forskjellsbehandling av de mange som hvert år får avslått sine ønsker om å bygge i strandsonen – enten det dreier seg om små atkomstbrygger, installering av takvinduer i eksisterende bygg eller andre langt mer bagatellmessige tiltak enn Seilforeningens storstilte utbyggingsprosjekt.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller synes det er påfallende at klagen ikke nevner vedtatt Kystsoneplan, der disse forholdene er nærmere vurdert. Som vedtak av detaljreguleringen tilsier er planen i tråd med kystsoneplanen.

Kommunedirektørens vurdering:

Kystsoneplanen åpner opp for et nytt klubbhus og en ny fritidsbolig i Løkkevika. Et av plangrepene i kystsoneplanen er at foreninger skal få mulighet til å sikre et godt aktivitetstilbud for barn og unge. Det ble i forbindelse med revideringen av kystsoneplanen gjennomført både konsekvensutredning og ROS-analyse av nytt klubbhus og formålsendring av eksisterende klubbhus til fritidsbebyggelse. Utkast til ny kystsoneplanen ble sendt til offentlige instanser og interessenter for uttalelse, uten at det ble mottatt innsigelse til endringene i Løkkevika.

Følgende er presisert i kystsoneplanens konsekvensutredning for endring av arealbruk på eksisterende seilerhytte til fremtidig fritidsbebyggelse: *«Bebyggelsen vil føre til ytterligere privatisering av strandsonen, og det legges ikke opp til flere fritidsboliger med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen».*

Kommunedirektøren vil likevel bemerke at det kun er bruksendring av eksisterende bebyggelse til fritidsbebyggelse, som befinner seg i et etablert hyttefelt. Endringen er lagt inn for å sikre at det ikke blir to klubbhus i Seilerbakken, og etter en helhetlig vurdering mener kommunedirektøren at dette er en akseptabel konsekvens. Kommunedirektøren vil bemerke at dette er et anlegg som tilbyr aktiviteter og idrett for barn og unge, som er avhengig av å være plassert i umiddelbar nærhet til der aktivitetene foregår.

2.3 Høydebegrensninger

Klager anfører at høydebegrensningene ikke er godt vurdert. Klager viser til at det i planen er tilrettelagt for et nytt klubbhus med takterrasse i en tredje etasje med heis- eller trappehus med maksimalt areal på inntil 20 % av takflaten. Det fremkommer av klagen at det kan bygges et såkalt heis- eller trappehus på inntil 60 m², hvor totalhøyden vil kunne bli 13 meter. Klager mener det ikke er akseptabelt å knytte areal til en prosent av takflaten. Klager mener at klubbhuset ikke trenger å ligge i strandsonen, og rage i landskapet. De bemerker at det er krav til terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Det vises videre til RPR. punkt 8.6 om tilpasning.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller oppfatning er at det ikke fremkommer nye momenter om byggehøyde i klagen. Temaene er kommentert i sammendrag av innkomne høringsinnspill fra offentlig ettersyn, og lå til grunn for planvedtaket.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren viser til behandlingen av innspillet ved offentlig ettersyn der det svares opp at det er lagt inn en begrensning i bestemmelse § 4.3.2 for å sikre at klubbhuset ikke skal overstige to etasjer. Arealformål IDR er regulert med 300 m² BYA, som inkluderer nytt klubbhus (herunder heis-/trappehus), utvidet lager og HC-parkering. Bygget er i bruk hele året, og det er planlagt brukt til kursvirksomhet, opplæring, trening og øvrig sjø- og

seilerrelatert virksomhet. Klubbhuset skal dekke foreningens funksjonelle behov med bl.a. klubb-/møterom, kiosk/kjøkken, garderobes og lager. En begrensning på 2 etasjer tilsvarer småskalabebyggelse, med mulighet for å utnytte takflaten til terrasse jf. reguleringsbestemmelse om byggehøyder § 4.3.2.

For å skape et universelt utformet klubbhus er det viktig å åpne opp for heis-/trappehus slik at alle skal få mulighet til å benytte idrettsanlegget på like vilkår. Kommunedirektøren vil påpeke at bestemmelsen kun åpner opp for heis-/trappehus, ingen oppholdsrom. Plassering av klubbhus er innenfor avsatt areal i kystsoneplanen. Det er nødvendig med en funksjonell kobling til bryggeanlegget som tilbyr aktiviteter til barn og unge. Nødvendig inngrep og eksponering til omgivelsene er vurdert i plansaken, og det er sikret at materialer og farger skal tilpasses landskapet og omgivelsene.

3. Parkering

Klager anfører at det er kaotiske parkeringstilstander i området på gode sommerdager. Det vises til at det er regulert opp til 85 parkeringsplasser og mulighet for etablering av 131 båtplasser, noe som ikke kan sies å være godt tilpasset behovet. Klager mener reguleringen er villedende på bakgrunn av at trafikkanalysen presenterer gjennomsnittlig daglig trafikkmengde gjennom et år. Det bemerkes videre at det i planbeskrivelsen er ment at parkeringsplassene skal være åpne for allmennheten, men at det ikke er spesifisert i bestemmelsene. Klager mener at rekkefølgekravet om opparbeidelse av parkering ikke er akseptabelt. Opparbeidelse ut over dagens 50 parkeringsplasser kreves først når antall båtplasser overstiger 100. Klager mener at enhver utvidelse av bryggeanlegget burde utløse krav om opparbeidelse av parkering.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstillers oppfatning er at det ikke fremkommer nye momenter om parkering i klagen. Temaene er kommentert i sammendrag av innkomne høringsinnspill fra offentlig ettersyn, og lå til grunn for planvedtaket.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren viser til behandlingen av innspillet ved offentlig ettersyn der det svares opp at trafikkforholdene er utredet i planen, hvor trafikk og parkering for boliger, hytter, seilforeningens aktivitet, båtplasser og allmennheten ivaretas.

Kommunedirektøren vurderer at det er nødvendig med tilstrekkelig parkeringsdekning i området, spesielt i høysesongen. Det er regnet ca. 0,5 parkeringsplass per båtplass før rekkefølgekravet slår inn. Ved full utnyttelse av småbåthavnen og parkeringsplasser vil det bli ca. 0,6 parkeringsplass per båtplass.

4. Forholdet til plan- og bygningsloven § 1-8 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Klager anfører at det skulle ha vært gjennomført en konsekvensutredning før reguleringen ble vedtatt, jfr. PBL § 4-2. Det er flere forhold som ikke er vurdert, og klager mener det ikke er blitt vurdert i forbindelse med vedtakelsen av kommuneplanen tidligere. Klager ber Statsforvalteren om å vurdere dette.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstillers oppfatning er at de vesentlige forholdene klagen trekker frem om utvidet småbåthavn, nytt klubbhus og fritidsbebyggelse er behandlet i Kystsoneplanen med konsekvensutredning. Ved oppstart av reguleringsplanen ble det vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren viser til tidligere kommentar om at det i forbindelse med revideringen av

kystsoneplanen ble gjennomført både konsekvensutredning og ROS-analyse av forslag til nytt klubbhus og formålsendring av eksisterende klubbhus. Utkast til ny kystsoneplan ble sendt til offentlige instanser og interessenter for uttalelse, uten at det ble mottatt innsigelse til de overnevnte endringene. Etter en innsigelse til den overordnede ROS-analysen til kystsoneplanen, ble konsekvensutredning oppdatert og det ble gjennomført en egen ROS-analyse for hvert enkelt fremtidig utbyggingsområde.

Det er utarbeidet et KU-notat i forbindelse med reguleringsplanen. Det er i KU-notatet vurdert at det ikke er krav til KU i denne plansaken. Kommunedirektøren kan ikke se at det fremkommer nye momenter som gjør at denne vurderingen bør få endret utfall.

Klage 2: Klagers anførsler og kommunedirektørens vurdering av klagen

Klager anfører at det ikke bør skje noe mer utbygging i Løkkevika før Sarpsborg kommune bidrar til å forbedre trafikksituasjonen gjennom Mellby gårdstun. Klager viser til at en utbygging av nytt klubbhus vil få økt aktivitet, flere parkeringsplasser og båtplasser, samt gjøre om eksisterende klubbhus til fritidsbolig. Klager bemerker at det vil være naturlig at trafikken til Seilerbakken vil øke mye, og at Mellby gård blir skadelidende.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstillers oppfatning er at det ikke fremkommer nye momenter i klagen, og at temaet er kommentert i sammendrag av innkomne høringsinnspill fra offentlig ettersyn, og lå til grunn for planvedtaket.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren har forståelse for at det er en belastning å ha fylkesveien gjennom gårdstunet, og ønske om at trafikksituasjonen forbedres. Kommunedirektøren viser til behandlingen av innspillet ved offentlig ettersyn der det svares opp at detaljreguleringsplanen hovedsakelig er å videreutvikle eksisterende bruk av Sarpsborg Seilforening sitt idrettsanlegg. Det er gjennomført en trafikkanalyse som indikerer at reguleringsplanen ikke medfører en stor trafikkøkning.

Sammendrag av merknader til klagen fra Østfold Bonde og Småbrukarlag, datert 03.01.2024

Østfold Bonde og Småbrukarlag vil klage på reguleringsplanen som bla. får store konsekvenser for gårdsdriften ved Melleby Gård. De gir sin støtte til Jan Ole Mellby og anmoder Sarpsborg kommune å endre reguleringsplanen slik at ikke Melleby gård blir mer skadelidende.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til vurderingen som er gitt til Jan Ole Mellby ovenfor.

Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger feil ved kommunens skjønnsutøvelse. Planen er saklig begrunnet, forsvarlig utredet og gyldig vedtatt. Kommunedirektørens oppfatning er at de fleste punktene som klagen anfører er vurdert i sammendrag av innkomne høringsinnspill fra offentlig ettersyn. Det har ikke fremkommet momenter som skulle tilsi at planvedtaket bør endres.

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagebehandling.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse

Økonomi: Ikke relevant ved klagebehandling

Miljø: Ikke relevant ved klagebehandling

Folkehelse: Ikke relevant ved klagebehandling