

Arkivsak-dok. KLAG-23/02398-9
Saksbehandler Julie Elkjær Stentsøe

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

Møtedato
13.02.2024
28.02.2024

Sak nr.

Unntatt offentlighet ihht

Behandling av klage på vedtatt plan - Detaljreguleringsplan for Dusa friluftsområde

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Tonje Lervik

Kommunedirektørens innstilling:

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

Vedlegg

1. Klage 1, fra Dag Armand Johansen, datert 11.12.2023
2. Klage 2, fra Per Arnold Wiig og Ellen Bache Mathisen, datert 14.12.2023
3. Saksutskrift, datert 15.11.2023
4. Plankart, datert 03.01.2023, revidert 04.10.2023
5. Reguleringsbestemmelser, datert 04.01.2023, revidert 04.10.2023
6. Planbeskrivelse, datert 23.01.2023, revidert 04.10.2023
7. Sammendrag av innkomne merknader til offentlig ettersyn med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer
8. Sammendrag av innspill underveis i planprosessen
9. Kartutsnitt av brygger
10. Leieavtale for gnr. 1132/1/81
11. Leieavtale for gnr. 1132/1/51
12. Vedlegg til klage 2, e-postkorrespondanser.
13. Vedlegg til klage 2, kopi av brev til Statsforvalteren
14. Merknad til klagene

Sammendrag

Det har kommet to klager på vedtatt detaljreguleringsplan for Dusa friluftsområde. Planen er utarbeidet av Multiconsult AS på vegne av Sarpsborg kommune, virksomhet eiendom, og ble vedtatt av bystyret 14.11.2023.

Klagene omhandler kanalen mellom fastlandet og holmene, endring av bruksrett for private brygger eller fjerning av disse, flytting av båtplass til felles bryggeanlegg og mangel på digital skiltløsning som viser parkeringskapasitet.

Kommunedirektøren viser til merknadsbehandlingen ved offentlig ettersyn for klagene som gjelder kanalen og skilting av parkeringskapasitet. Kommunedirektøren har forståelse for at det oppleves som en ulempe for hytteeiere i området at gjennomføring av planen legger opp til bruksendring eller fjerning av private brygger og båtplasser, men mener etter en helhetsvurdering at dette er nødvendig for å sikre allmennhetens bruk av Dusa. Dette er et statlig sikret friluftsområde. Kommunedirektøren viser for øvrig til kystsoneplanen, hvor et av planens hovedgrep er å redusere antall brygger ved å samle småbåter i fellesanlegg.

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 Dusa friluftsområde. Multiconsult AS har utarbeidet planen på vegne av Sarpsborg kommune, virksomhet eiendom.

Gjennomføring av planen forutsetter at dagens brygger og båtplasser ved skjæra på Dusa fjernes. Rettighetshavere til båt- eller bryggeplass vil ha rett til ny båtplass ved nytt felles bryggeanlegg i Duseleira. Bryggen som omtales i klage 1 fjernes ikke som følge av vedtaket, men beholdes som en badebrygge tiltenkt allmennheten.

Planen ble behandlet i utvalg for plan, miljø og teknikk 01.11.2023, sak 5/23. Utvalget fremmet følgende innstilling til bystyret:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd vedtas detaljreguleringsplan for Dusa friluftsområde, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 03.01.2023 og sist endret 04.10.2023, sammen med de tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.01.2023 og sist endret 03.10.2023.

Bystyret sluttbehandlet planen i møte 14.11.2023, sak 91/23, og vedtok planen i tråd med utvalgets innstilling.

Vedtaket ble varslet på kommunens nettsider 17.11.2023 og i Sarpsborg Arbeiderblad 21.11.2023, i tillegg til kunngjøring ved brev 17.11.2023. Klagefristen på tre uker ble satt til 12.12.2023 jf. fvl. § 29 første ledd.

Innkomne klager

Det har kommet to klager på vedtaket, fra Dag Armand Johansen (klage 1), og Per Arnold Wiig og Ellen Bache Mathisen (klage 2). Klagene kom til kommunen 11.12.2023, som er innen fristen. Wiig og Mathisen ble gitt en utvidet frist til 15.12.2023 til å bekrefte om henvendelsen skulle regnes som en klage, og i så tilfelle utfylle klagen, jf. fvl. 32 tredje ledd. Utfylling av klage kom til kommunen innen fristen 14.12.2023.

Klager må ha rettslig klageinteresse for å ha klagerett, jf. fvl. § 28 første ledd. Klagerne har festekontrakt på hyttetomter i nærheten av planområdet, med tilhørende båtplass, brygge

eller molo innenfor planområdet. Kommunedirektøren anser at klagerne har rettslig klageinteresse og klagerett. Klagene tas følgelig til behandling.

Varsel om klagen ble sendt til forslagsstiller og andre relevante parter og myndigheter den 15.12.2023, jf fvl. § 33 tredje ledd. Det har kommet tilsvarende fra forslagsstiller. Det har ikke kommet andre uttalelser til klagen.

Vedlegg 9 viser plassering av Johansen og Wiig sine brygger. Det er bryggene blant skjæra som er gjenstand for klagen, og ikke Wiig sin brygge inntil fastlandet.

Klagers anførsler og kommunedirektørens vurdering av klagen

Klager 1 anfører at:

1. Han vil opprettholde sin bruksrett for molo og brygge tilhørende gnr. 1132/1/81.
2. Han vil beholde eksisterende båtplass ved brygga, og ønsker ikke at båtplass flyttes til felles bryggeanlegg.

Klager viser til signert avtale, datert 27.07.1958 (vedlegg 10). I avtalen står det at leietaker har rett til molo og brygge for båter på hovedbøl etter anvisning fra eierne. Klager trekker frem at bryggen har vært i familiens eie og bruk siden 1950-tallet.

Klager 2 anfører at:

1. De vil opprettholde sin bruksrett og hevd for brygge tilhørende gnr. 1132/1/51, og er uenig i at denne fjernes.

Klager viser til signert leiekontrakt, datert 29.03.1965 (vedlegg 11). I kontrakten står det at leieren har rett til å ha brygge samt badebrygge utenfor tomten etter eiernes anvisning. Klager viser til at brygga mellom skjæra er en svært populær plass for andre badegjester enn egen familie, og at det aldri har kommet innvendinger mot bruken. Klager understreker at et eventuelt ekspropriasjonsvedtak vil utløse et krav om adekvat erstatning fra deres side.

2. Det burde vært sikret i reguleringsplanen digital skilting som viser når parkeringskapasiteten er nådd ved Dusa friluftsområde.

Klager viser til nyhetsartikkel om innkjøp av slike skilt i Hvaler kommune (Fredriksstad Blad, ukjent dato), og mener at dette ville ført til mye mindre trafikale problemer på parkeringsplassen.

3. Kanalen mellom fastlandet og holmene hører ikke til der naturlig, og medfører forstyrrende sedimentering både på nord- og sørsiden. Klager mener at kanalen bør tas opp til revurdering.

Klager viser til brev sendt Statsforvalteren i Oslo og Viken, 14.04.2023 (vedlegg 13), med anmodning om å forby opprensning/vedlikehold av kanalen og kreve tilbakeføring til naturlig tilstand. Brevet inneholder fotodokumentasjon fra 1960-tallet som viser en landfast slette

uten gjennomstrømming av vann. Klager mener at sedimenteringen er uheldig for småflyndrer og krabber, samt vesentlig forringer badeplass, som er sentral for barn.

Forslagsstillers merknad til klagene:

Forslagsstiller minner om at hensikten med reguleringsplanen er å få fjernet alle private båtplasser mellom holmene, og mener at planen blir verdiløs ved å gi noen brukere anledning til å opprettholde sine plasser. Forslagsstiller mener ikke det er belegg for å inngå kompromiss basert på hevdvunnet rett eller kontraktsmessige båtretter. Forslagsstiller påpeker imidlertid at fjerning av plassene vil utløse et erstatningskrav fra eierne, og at Sarpsborg kommune må inngå privatrettslige avtaler med de berørte partene.

Forslagsstiller har ellers ingen konkrete tilbakemeldinger til klagene.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren har forståelse for at det oppleves som en ulempe for hytteeiere i området at planen legger opp til bruksendring eller fjerning av private brygger og båtplasser. Kommunedirektøren viser til kystzoneplanens hovedgrep nr. 7 om å redusere antall brygger ved å samle småbåter i fellesanlegg, og slutter seg til forslagsstillers merknad om at å rydde opp i private og spredte brygger og båtplasser blant skjæra på Dusa er en hovedmålsetting med reguleringsplanen.

Selv om foreslåtte tiltak kan medføre tap av eksisterende rekreasjonsmuligheter eller økt avstand mellom hytte og brygge for den enkelte, mener kommunedirektøren etter en helhetsvurdering at reguleringsplanen, herunder samling av båtplasser, er nødvendig for å sikre allmennhetens bruk av Dusa, som er et statlig sikret friluftsområde.

Reguleringsplanen er imidlertid ikke et vedtak om endring av bruksrett til brygge og flytting av båtplasser. Reguleringsplanen angir kun fremtidig arealbruk, og griper ikke inn i gjeldende arealbruk. Reguleringsplanen kan ikke regulere privatrettslige forhold. Det er opp til kommunen som tiltakshaver å inngå avtale med den enkelte part, eventuelt å bringe saken inn for jordskifteretten, jf. servituttilova § 18. Servituttilova § 5 gir hjemmel for å kreve nærmere fastlegging av bruk eller flytting av servitutter, herunder båtfester. Fjerning eller bruksendring av brygger og flytting av båtplasser vil være gjenstand for forhandlinger, herunder kompensasjon, når reguleringsplanen skal realiseres.

Digital skilting kan settes opp uavhengig av reguleringsplanen, og er derfor ikke tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Klager 2 hadde også innspill til kanalen ved offentlig ettersyn. Innspillet gjaldt forslag i plan om å renske kanalen. Kommunedirektøren viser til merknadsbehandlingen, hvor det understrekes at reguleringsplanen ikke tar stilling til om kanalen skal opprettholdes og vedlikeholdes, eller om den skal fylles igjen. Det er konkludert med at kanalens funksjon som tilførselskanal for friskt vann inn i bukta er avhengig av at kanalen har tilstrekkelig dybde. Vedlikehold er nødvendig for å forhindre gjengroing og tilslamming. Eventuell rens av kanalen er derfor lagt til søknad om skjøtselsplan for området.

Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger feil ved kommunens skjønnsutøvelse. Planen er saklig begrunnet, forsvarlig utredet og gyldig vedtatt. 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