



MULTICONSULT NORGE AS

Nedre Skøyen vei 2  
0276 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

2019/2028-23-139823/2019-SEMA

Klassering

303/1462

Dato

28.06.2019

**Eiendom 303/1462, 1256, 1240mfl. Øra  
Innvilgelse av dispensasjon  
Rammetillatelse for oppgradering av tursti tilth: Fredrikstad kommune**

**Delegert vedtak**

Behandlet av

Delegert saksnr.

Vi viser til søknad om rammetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven § 20-2 Jfr § 20-3. Søknad er mottatt 18.03.2019, 20.03.2019 og 22.03.2019. Komplett søknad er mottatt 10.05.2019 (vedtak etter verneforskriften)

Det er avholdt forhåndskonferanse om tiltaket den 13.02.2019.

**Saksopplysninger**

Saken gjelder

Det søkes om oppgradering av tursti, utplassering av sykkelstativ, benker, bord, informasjonsskilt, parkering, adkomstvei, bro, brygge, skjærgårdstolett, dammer, flytende holmer, kunstig holme, stikkrenner, port, gjerde, gapahuk, utfylling i sjø, infohus, fiskebrygge m.m

For tiltaket i sin helhet henvises det til søknaden.

Planstatus

Området omfattes av reguleringsplan for Øra Syd plan id 0106599, reguleringsplan for Øra, plan id 010687, reguleringsplan for Øra Øst plan id 0106451, reguleringsplan for Fredrikstad ridesenter plan id 01061082, og Kystsoneplan for Fredrikstad kommune med plan id 0106904. Området for tiltakene er avsatt til en rekke ulike arealformål.

Kystsoneplan: Landbruk, natur og friluftsområde, bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone, med hensynssone friluftsliv, flomfare. Båndleggingssone naturvern

Reguleringsplan for Fredrikstad ridesenter: Naturvernområde

Reguleringsplan for Øra Øst: Naturvernområde og Naturvernområde i sjø/vassdrag.

**Virksomhet Regulering og byggesak**

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 25 Bankkonto:

Reguleringsplan for Øra syd: Bevaring av landskap og vegetasjon, Turvei, Friluftsområde. 621-Omr. anlegg/drift kommunal virksomhet/613-Friluftsomr (land)

Reguleringsplan for Øra: Unyansert formål, Offentlig friområde

Tiltakene skal foregå både i og utenfor 100-metersbeltet.

Det er ikke viste byggegrenser i reguleringsplan

#### Eiendommens areal

Ikke relevant.

#### Søknad om dispensasjon fra

Flere av tiltakene vurderes å være i strid med arealformål og byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det er søkt om dispensasjon iht. plan- og bygningsloven kap.19

Jfr. Søknad om dispensasjon mottatt 18.03.2019.

#### Søkers begrunnelse

*«Øra naturreservat ble etablert i 1979 og feirer i år 40 års jubileum. Det er i det siste tatt flere initiativ for å synliggjøre områdets kvaliteter som et kjerneområde for naturmangfold og gode opplevelser, både for eksperter og folk flest. Norsk Ornitologisk forening, Østfold, har spilt inn et prosjektforslag til kommunens Naturmangfoldsplan. Senere har foreningen innledet et samarbeid med Gudeberg lokalsamfunnsutvalg, som på sin side også har jobbet med ulike ideer for området. Deres perspektiv er å gjøre Øra til en kilde til gode natur- og kulturopplevelser for folk i nærheten, og gjennom det øke attraktiviteten til Østsiden som boområde. Endelig hører et løft for naturreservatet på Øra også hjemme i god profilering av den stadig voksende miljøindustrien i området. Fredrikstad som miljøby bør vise frem dette flotte området på en bedre måte enn det gjøres i dag.*

*Prosjektet er begrenset til området på nordsiden av Ørakanalen og langs bredden av Gansrødbukta, for å få et realistisk og gjennomførbart omfang. Men den er forenlig med en større visjon om et fremtidig natursenter og ytterligere tilgjengeliggjøring, slik vi ser mange eksempler på i våre naboland.*

*Prosjektet er delt inn i tre områder. Område 1 omfatter hoveddelen av turstien og går fra parkeringsplassen i nordøst, i Gansrød/Dish-plassen, til enden av Jetèen i sør. Område 2 begrenser seg til arealet rundt klubbhuset til Østfold Ornitologisk Forening med tilhørende parkeringsplasser. Område 3 omfatter fugletårnet og turstien langs Øra-kanalen ut til fiskebrygga.*

#### Dispensasjonssøknad

*Det søkes herved om dispensasjon fra forbudet mot vesentlig terrenginngrep, oppførin gav konstruksjoner og plassering av skilt i LNF- områder i 100- metersbeltet langs sjøen.*

*For de berørte områdene i 100- metersbeltet vil prosjektet bestå i en generell oppgradering av eksisterende tursti. Store deler av turstien vil ligge i samme trasè som i dag og vil kun breddetvides til generell bredde 1,5m, enkelte steder 1,8 m. Der turstien krysser og går ut på veier og plasseres markeres dette ved å legge naturstein som steinsetting i dekket. Enkelte steder vil turstien flyttes og legges i ny trasè. Dette gjedler ved et område der tursti i dag ligger på svaberg og har stor grusavrenning til naturområdet. Her legges tursti inn i skogsområde og tilpasses best mulig til terreng, skyttergrav rester og eks. trær. Tursti flyttes noe også ved ny dam. Det vil også bli etablering av enkelte nye turstier/forlengelser av turstien. Disse etableres for å knytte eksisterende tursti fra Jetèen til ornitologenes klubbhus, deretter videre til fugletårnet, og for å knytte tursti henholdsvis til parkeringsplass ved Art Ranger og til en ny gapahuk.*

*På Dish- plassen i nord fjernes gruset parkeringsplass og erstattes med gressvegetasjon. Turstien legges gjennom dette området. Et nytt benkebord plasseres her. Videre vil det måtte*

*legges nye, forlengede stikkrenner der tursti krysser bekk generelt i området. Et av stedene er det utfordring med overvann på stien ved nedbør og stien etableres høyere i terreng enn dagens tursti, en lav kant av naturstein tar opp høyde mot et område der det samles opp vann.*

*Benker for utsikt festes på svaberg/fjell to steder, ved Gansrød båthavn og ved område der sti går gjennom område for skyttergraver/krigsanlegg. Andre benker plasseres i terreng og festes i etplasztøpt betongfundament under bakken.*

*En ny rasteplass etableres i et naturlig rom i eksisterende fjell i dagen, her bygges en plassbygd benk i treverk som festes i fjell. Et bord festes i grunn betongfundament/fjell og underlag gruses for lettere tilgjengelighet.*

*I takrørområdet etableres to nye dammer. Overskuddsmasser fra utgraving vil bli omdisponert som naturlig utformet voll som i hovedsak ligger utenfor 100- metersbeltet, deler av masser fra utgraving kan omdisponeres i området rundt dammen for å skape lavere terrengforskjeller. Det vil bli naturlig revegetering rundt dammen med innplantning av noen Or som fra før vokser naturlig i området. Over dammen blir det etablert en «gangbrygge» i treverk hevet over terreng/vann. Langs denne vil det bli et område for opphold med benk og infotavle med opplysninger om livet i dammen. Ensidig rekkverk vil oppføres langs gangveien/»brygga». I dette området legges turstien generelt noe høyere i terreng for å unngå overvann på tursti ved nedbør, det legges vekt på at området skal se «uberørt» ut og at det skal etableres slake, naturlige kanter mot eksisterende tererng. Broen over Oldenborgbekken vil bli rehabilitert samt en selvlukkende port i enden av broen. Enkelte områder på stien vil bli utvidet for møteplasser for å gi en bedre universell tilgjengelighet.*

*Turstien vil få en skånsom oppgradering gjennom område for skyttergraver/krigsanlegg. Mellom dette området og Jetèen vil det etableres en gapahus med bål plass på eksisterende grunnmur.*

*Det er foreslått å oppgradere plastring langs Jetèen da denne raser ut deler av strekningen. Turstien på Jetèen utvides enkelte steder med plass til benker for opphold som det er ønskelig å skjerme med beplantning i bakkant. Enkelte steder er det lagt inn natursteinstrinn mot sjø, dette vil bedre tilgjengelighet til sjø og også fungere som sittetrinn. Utenfor Jetèen blir det etablerlig av faste og flytende holmer. Holmer og utfyllinger vil skape en variasjon langs Jetèen og det vil også være til fordel for dyrelivet. Ved å bygge opp de faste holmene på ulike måter vil det også fungere som et testprosjekt som også kan gi inspirasjon til andre prosjekter. Flere steder for opphold ved plassering av benker opprettes langs tursti på Jetèen.*

*En generell oppgradering av området rundt klubbhuset til Østfold Ornitologisk Forening vil foretas. Et nytt infohus/en overbygget uteplass med sittemafi 3,5 vegger bygges i tilknytning til klubbhuset. Bygget vil ha glassvinduer mot sjøen. Øvrige vegger utføres i treverk og med båndtekkning, taket utføres også med båndtekkning. Område for korttidsparkering og sykkelparkering opprettes. Lave natursteinsmurer vil ramme inn området, mur mot vei vil ta opp terreng mot parkering, mur mot nytt infohus vil også fungere som sittekanth. EN utedo – et skjærgårdstoalett vil settes opp i tilknytning til området.*

*Ved fugletårnet etableres en ny universelt utformet rampe som gir atkomst inn i bygget. Denne vil ha toppdekke som på tursti, naturgrus. Rampe kantes av natursteinsmurer og kantstein i granitt. En ny trapp med opptrinn av granitt kantstein etableres også til et felles repos med gitterrist for inngang til fugletårnet og tilgang til øvrig trapp opp til takterrasse. Det er mulig å parkere også for HC, ved fugletårnet. Eksisterende vei beholdes, terreng heves gradvis mot fugletårnet for å sikre mot fall fra repos og minske lengde på rampe.*

*En fiskebrygge etableres sørvest ved Borg Havn. Et eksisterende gjerde flyttes ca 3m mot nord, for å bedre forhold for fiske langs eksisterende sti i området. Ved fiskebrygga settes det også opp to murer av betongblokker med plassbygde benker.*

*Det vil bli en skånsom oppgradering/etablering av ny sti uten kanter med naturgrus. Treverk vil være et hovedmateriale benyttet på konstruksjoner i området. Murer og kanter oppføres i hovedsak i naturstein, fortrinnsvis fra området.*

*Ny vegetasjonsetablering vil være i tråd med vegetasjon og natur i området: i enkelte områder vil det bli naturlig revegetering, gjenbruk av eksisterende naturplanter vil utføres på flytende holmer, nyetablering av vegetasjon vil være busker og gressblandinger som er tilpasset området.*

*Nye infoskilt vil settes opp langs og i tilknytning til turstien, se vedlagt skiltbeskrivelse og beskrivelser på planene.*

*Begrunnelse:*

*Tiltaket vil gi området et stort løft for allmennheten, tilrettelegging for universell tilgjengelighet og flere kan få gode opplevelser i denne naturperlen.*

*Det vil kun benyttes stedsegne arter i prosjektet.*

*Det vil bli lagt stor vekt på en skånsom gjennomføring av tiltakene av hensyn til natur og landskapskvaliteter i området.*

*Arbeidene er planlagt gjennomført i perioden fra slutten av juni 2019 med ferdigstilling til markeringen av 40- års jubileet den 30 september 2019.*

*Opplevelsen av naturreservatet på Øra skal heves til et nivå som Fredrikstad som miljøby kan være stolt av. Øra skal være en kilde til læring, undring og naturglede for både tilreisende og folk i byen. Sett opp imot opplevelsene oppgraderingen vil gi, anses fordelene ved å gi dispensasjon å være større enn ulempene omgivelsene påføres».*

*Det vil bli lagt stor vekt på en skånsom gjennomføring av tiltakene*

#### Høringsuttalelser

Søknaden med tilhørende dokumenter ble oversendt Borg Havn IKS, Fylkesmannen i Oslo og Viken, Kystverket, Norsk Folkemuseum og Østfold Fylkeskommune for uttalelse den 06.05.2019.

Østfold Fylkeskommune uttaler følgende i sin uttalelse datert 10.05.2019.

*«Østfold fylkeskommune viser til brev datert 6. mai 2019 fra Fredrikstad kommune. Saken gjelder søknad om dispensasjon og rammetillatelse for rehabilitering og nyetablering av tiltak langs Øra natursti. Hovedmålet for prosjektet er at opplevelsen av naturreservatet på Øra skal heves, at kyststien skal rustes opp, samt at det skal tilrettelegges for kunnskapsformidling (skilt og infotavler).*

*Østfold Ornitologiske Forening og Gudeberg lokalsamfunn har utarbeidet en idéskisse for tilrettelegging og reetablering av naturområdene på Ørasspissen og langs Gansrødbukta. Området omfattes av en rekke reguleringsplaner og tiltakene skal foregå i og utenfor 100-metersbeltet. Flere av tiltakene vurderes å være i strid med arealformål og byggeforbudet i 100-meterbeltet.*

#### Vurdering

*Omsøkte tiltak er dermed formelt sett avhengig av en dispensasjon jf. § plan- og bygningsloven (pbl) 19-2. Tiltaket forutsetter også tillatelse etter verneforskriften. I pbl § 19-2 stilles det vilkår om at det ikke gis dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». I tillegg skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og*

*tilgjengelighet, jf. pbl § 19-2.*

*Østfold fylkeskommune kan ikke finne at hensynene bak formålene på land vil bli skadelidende, jf. pbl 19-2 eller medføre vesentlig ulempe for omgivelsene, jf. pbl § 30-5. Tiltaket fremmer og tilrettelegger for friluftsliv, idrett og naturopplevelser. Østfold fylkeskommune forutsetter at kommunen gjør de overordnende vurderingene i forhold til verneforskriften, slik som forholdet til andre brukere og naturverdier.*

*Det er ikke gjennomført kulturminneregistreringer for området, men det forutsettes at dersom tiltak blir gjennomført, vil det være klausul om byggestans dersom slike blir funnet under anleggsperioden. Det samme gjelder for naturverdier som kan regnes som sårbare, eller er listet opp på den Norske rødliste.*

*Vi viser til kommuneplanen for Fredrikstad som nylig har vært på høring, og at vi i den anledning spilte inn følgende: «Det er lite grøntområder igjen på Øra-tangen. Fylkesrådmannen mener det er positivt at det opprettholdes LNF-formål med hensynssoner for landskap og naturmiljø på arealet sør for Batteriretur AS. Dette området er viktig for planter, insekter og fugleliv.»*

#### *Konklusjon*

*Omsøkte tiltak tilrettelegger for økt bruk av friluftsområdene. Dette er i tråd med de nasjonale retningslinjer for godt folkehelsearbeid. Kommunen skal i alle sine vedtak vurdere tiltakene opp mot folkehelseperspektivet. Dette tiltaket er i allmenn interesse å få gjennomført. Dette er et tiltak som vil være tilgjengelig for alle og vil gagne mange brukere. Østfold fylkeskommune konkluderer med at hensynene bak gjeldene planformål ikke vesentlig tilsidesettes og at fordelene veier klart tyngre enn ulempene i tilfellet oppgradering av tursti i naturreservatet på Øra. Østfold fylkeskommune anmoder derfor Fredrikstad kommune om å gi dispensasjon som omsøkt, jf. pbl § 19-2».*

*Fylkesmannen i Oslo og Viken uttaler følgende i uttalelse datert 20.05.2019.*

*Vi viser til deres brev datert 06.05.2019 vedrørende søknad om dispensasjon for oppgradering av tursti ved Øra Naturreservat.*

*Vi vil ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.*

*Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.*

*Området er i kystsoneplanen avsatt til en rekke ulike arealformål; landbruk, natur og friluftsområde, bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone, med hensynssone friluftsliv, flomfare samt båndleggingssone naturvern. Tiltaket berører også flere reguleringsplaner; Reguleringsplan for Fredrikstad ridesenter: Naturvernområde  
Reguleringsplan for Øra Øst: Naturvernområde og Naturvernområde i sjø/vassdrag.  
Reguleringsplan for Øra syd: Bevaring av landskap og vegetasjon, Turvei, Friluftsområde.  
621-Omr. anlegg/drift kommunal virksomhet/613-Friluftsomr (land)  
Reguleringsplan for Øra: Unyansert formål, Offentlig friområde  
Tiltakene skal foregå både i og utenfor 100-metersbeltet.*

*Søknaden begrunnes blant annet med at Øra naturreservat ble etablert i 1979 og feirer i år 40- årsjubileum. Det er i det siste tatt flere initiativ for å synliggjøre områdets kvaliteter som et kjerneområde for naturmangfold og gode opplevelser, både for eksperter og folk flest. Norsk Ornitologisk Forening, Østfold, har spilt inn et prosjektforslag til kommunens naturmangfoldsplan.*

*Senere har foreningen innledet et samarbeid med Gudeberg lokalsamfunnsutvalg, som på sin side også har jobbet med ulike ideer for området. Deres perspektiv er å gjøre Øra til en kilde for gode natur- og kulturopplevelser for folk i nærheten, og gjennom det øke attraktiviteten til Østsiden som boområde. Endelig hører et løft for naturreservatet på Øra også hjemme i en god profilering av den stadig voksende miljøindustrien i området.*

*Fredrikstad som miljøby bør vise fram dette flotte området på en bedre måte enn det gjøres i dag.*

#### *Roller i saken*

*Kommunen vurderer søknaden etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 19, og fatter*

*vedtak. Fylkesmannens uttalelse i saken inngår i kommunens grunnlag for å foreta den interesseavveining som en dispensasjonssøknad krever.*

*Fylkesmannen skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har da også klagerett på kommunens vedtak. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Fylkesmannens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Fylkesmannen i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være Fylkesmannens juridiske avdeling i et annet fylke som behandler klagen.*

#### *Vurdering*

*Vi ser det som positivt at det foreligger planer som vil bidra til å tilrettelegge området for allmennheten, samtidig som naturmangfoldet ivaretas og utvikles. Fylkesmannen har i eget brev datert 10.05.2019 behandlet søknad om dispensasjon fra verneforskriften til Øra naturreservat. Sett opp imot de allmenne interesser vi skal ivareta i strandsonen er vi positive til omsøkte tiltak. Vi har dermed ingen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi vil imidlertid anbefale at arbeidet gjennomføres skånsomt og naturtilpasset, samt at det vektlegges at turstiene tilpasses alle brukergrupper.*

*Vi presiserer at denne uttalelsen kun er gitt i henhold til plan- og bygningsloven. Vi forutsetter at det innhentes nødvendige tillatelser etter annet lovverk».*

Norsk maritimt museum skriver i epost av 05.06.2019 at de ikke har noen innvendinger til tiltaket.

Kystverket sørøst skriver i sin uttalelse datert 12.06.2019 følgende:

*«Vi viser til mottatte dokumenter vedrørende søknad om dispensasjon for diverse tiltak i Øra naturreservat i Fredrikstad kommune. De omsøkte tiltakene innebærer bl.a. utbedring av jeteen mot Gansrødbukta, etablering av fiskebrygge ved Ørakanalen og etablering av kunstige holmer for fugler.*

*Kystverket Sørøst forutsetter at etableringen av fiskebrygga ikke vil påvirke vanngjennomstrømningen til Gansrødbukta. Vi viser videre til vår uttalelse av 25.1.2019 der vi bl.a. forutsatte at tiltakene ikke kom i konflikt med Kystverkets planlagte farledstiltak i området, og gjorde oppmerksom på at tiltak i kommunens sjøområde skal vurderes av Borg havn.*

*Vi har ingen ytterligere merknader til omsøkte tiltak».*

#### Nabomerknader

Det foreligger merknader fra eiendom 303/1455.

Merknadene lyder slik:

*1 - Vi registrerer at man vil anlegge bål plass ved stenbrudd merket C.*

*Dette vil vi på det sterkeste protestere mot.*

*Her har det til tider vært ulovlig bål brenning med påfølgende ubehagelig bål røk inn på våre oppholdsarealer og risiko for brannspredning til omgivelsene.*

*Rastebenk og infotavle sees på som et positivt innslag. Som en parentes, kan det nevnes at Gunn Hofstad,s morfar Edvardsen, som bodde på eiendommen, var stenhugger. Likeså*

*familien som kom deretter, Lindberg, var også stenhugger. I grensemerket mot syd er + E slått ned i fjellet hvor Kyststien skjærer på innsiden av !?*

*2 Som det fremgår av forslag til ny trase` av Kyststien fra området ved tenkt rasteplass C, beveger man seg inn på vår eiendom gjennom skogen. Med hvilken hjemmel kan man gjøre dette ?*

*Vi tror at ved å holde stien på fjellet ut mot Gansrødbukten, gir en større naturopplevelse. Her kan man legge noe mere kvalitet på stidekket om nødvendig. Før man går videre med å legge om Kyststien i vårt område må flere detaljer avklares. Ber derfor om at vi kontaktes og tas med på råd da dette berører oss sterkt. Forøvrig synes vi det er hyggelig at en helhetlig forbedring av Kyststien finner sted i vårt område i Gansrødbukten.*

## **Vurdering**

### Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Loven fastslår følgende i § 19-2:

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

### Arealformål og forbudet mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

Ved vurdering av dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i 100- metersbeltet, skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, dette følger direkte av plan- og bygningslovens § 1-8.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved kgl.res av 25. mars 2011, jfr. Plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 § 6-2, gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen med den rekkevidde som følger av plan- og bygningslovens § 1-8. Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. jfr. Pbl § 1-8. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest der presset på arealene er stort.

Gjennom planlegging av tiltak etter plan- og bygningsloven skal strandsonen vurderes helhetlig og langsiktig. Arealbruken skal vurderes konkret i forhold til de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen. Strandsonen skal vurderes i kommuneplan og regionale planer der det er hensiktsmessig.

I retningslinjene deles landet inn i tre hovedområder, med ulike føringer. Oslofjordregionen er skilt ut som en egen kategori med særlig stort utbyggingspress. For dette området er det gitt nærmere retningslinjer i pkt.5.

Det fremgår av retningslinjene at bygging og landskapsinngrep ikke skal 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. Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre den eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Kommuneplanens arealdel er en viktig del av kommunens langsiktige planlegging. Den skal samordne behovene for vern og utbygging slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer og raskere beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunens mål og nasjonal politikk.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har innvilget dispensasjon fra verneforskriften for gjennomføring av tiltaket, beskrevet i søknad av 15.03.2019. Se vedlegg.

Bygningsmyndighetene er av den klare oppfatning at omsøkte tiltak fremmer natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Bygningsmyndighetene vurderer at en dispensasjon i denne saken ikke undergraver de intensjoner som ligger til grunn for planen. Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet arealformålet (plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 11-6, annet ledd) blir ikke vesentlig tilsidesatt.

#### Fordeler og ulemper ved dispensasjon

For å kunne gi dispensasjon er det ikke tilstrekkelig at hensynet bak lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, må også være klart større enn ulempene. Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Det er en klar fordel at området som helhet tilrettelegges, og fremmer natur og kulturmiljø, aktiv friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser.

Vi kan ikke se at dette medfører noen ulemper på stedet.

For nærmere og detaljert beskrivelse av tiltakene vises det til innsendt søknad.

#### Forholdet til utvalgte naturtyper

For alle saker som berører naturmangfold følger det at naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Fylkesmannen i Østfold med flere er aktivt inne i forbindelse med saken. De vurderer følgende:

*«Vurdering i hht naturmangfoldloven §§ 8-12*

*Vi mener at kunnskapsgrunnlaget i denne saken er tilstrekkelig, jf. naturmangfoldloven § 8. Fylkesmannen har god kjennskap til den berørte delen av naturreservatet. Vi har dessuten vært deltaker i arbeidsgruppen som har utarbeidet forslagene til tiltak, og det har vært avholdt flere befaringer i den forbindelse.*

*Etter vår vurdering vil ikke tiltakene som er planlagt i reservatet, kunne medvirke til at økosystemet blir utsatt for en for stor samlet belastning, jf. § 10. Samlet sett vil tiltakene ha en klart positiv effekt på naturmiljøet, jf. dam, holmer m.m. Opprusting og nyanlegg av stier i reservatet representerer naturinngrep, men de er begrensede og ikke uforholdsmessig store i forhold til nytteverdien av prosjektet. En gjennomføring av tiltakene vil etter vår oppfatning ikke kunne danne en uheldig presedens, bl.a. fordi rammene rundt prosjektet er spesielle.*

*Alle kostnader ved tiltakene finansieres av midler som skaffes til veie gjennom prosjektet, jf. § 11.*

*Tiltakene er planlagt ut i fra et ønske om at de skal være mest mulig skånsomme mot naturmiljøet.*



*Fylkesmannen har som nevnt vært deltaker i dette arbeidet, og vi mener at kravene i § 12 til miljøforsvarlige driftsmetoder og lokalisering er oppfylt. Se også vilkårene som er stilt i vedtaket i dette brevet.*

### **Konklusjon**

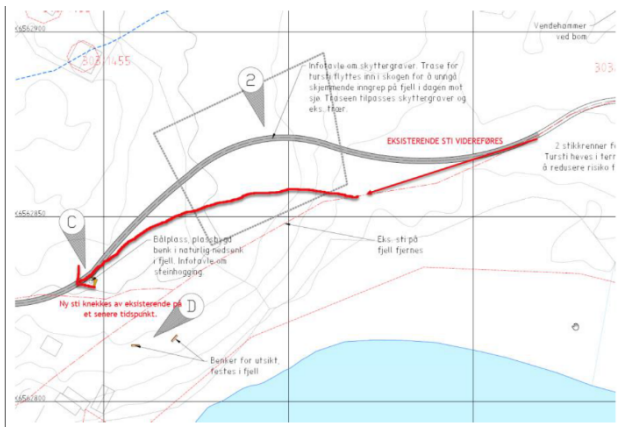
*En gjennomføring av tiltakene som er omsøkt i reservatet vil etter vår vurdering ikke være i strid med vernevedtakets formål eller påvirke verneverdiene nevneverdig (i negativ retning(...))»*

Bygningsmyndighetene anser det som unødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 fra vår side.

### **Nabomerknader**

Det har vært avholdt befaring med grunneier. Ansvarlig søker skriver følgende:

1. *Innsigelsen imøtekommes. Bålplass tas ut.*
2. *Det ble under befaring ved aktuelt g/bnr. redegjort for bakgrunnen av omplassering av sti i det aktuelle området. I henhold til eiendomskart ser det ut til at hele tiltaket ligger innenfor Fredrikstad kommunes tomt. Stien er i dag plassert på svaberget, og materialet benyttet på stien blir i dag dratt langt utover svaberget og inn i naturreservatet. Med bakgrunn i dette ble stien foreslått å gis endret trasé. Grå sti er forslag presentert i nabovarsel, rød sti ble gått opp på befaringsdagen og foreslått som endring. Se skisse:*



*Fester av eiendommen og Fredrikstad kommune kom til enighet om å justere trasé for sti for å etterkomme innsigelse. Fredrikstad kommune v Tore Fuglår kan bistå fester dersom han ønsker hjelp med fastsetting av grenser».*

Naboens merknader anses å være ivarettatt.

### **Oppsummering og konklusjon**

Omsøkte tiltak anses ikke å komme i konflikt med hensynet til friluftsliv, natur og landskap, allmennhetens interesser. Forholdet til viktige allmenne hensyn synes å være avklart.

Man finner etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon, uttalelser, fylkesmannens vedtak fra verneforskriften, at det ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i 100- metersbeltet og arealformålet for tilbakeføring av terrenget til opprinnelig tilstand.

Hensynene bak den bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene synes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr.

Vurderingstemaet i plan- og bygningslovens § 19-2.

### **Vedtak**

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra Arealformålet og byggeforbudet i 100- metersbeltet for omsøkte tiltak.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Alle arbeider skal utføres så skånsomt som mulig. Det skal tas hensyn til naturverdiene.
- Det forutsettes at det gjennom hele gjennomføringsperioden er en tett dialog med fylkesmannen
- Turstiene skal tilpasses alle brukergrupper

Søknad om rammetillatelse for oppgradering av tursti m.m godkjennelse i medhold av plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr.71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter. Tegninger mottatt 20.03.2019, er lagt til grunn for godkjennelsen av tiltaket.

Før igangsettingstillatelse kan gis, må følgende betingelser være oppfylt: Komplette søknad om igangsettingstillatelse skal innsendes.

Foretak som har erklært ansvarsrett for tiltaket:  
Multiconsult Norge as

**Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter. Gebyr for byggesaksbehandling sendes tiltakshaver – og beregnes slik:**

Dispensasjon: 17 400,-  
Parkeringsplasser: 17 400,-  
Gapahuk 15 kvm: 3 400,-  
Infohus 41 kvm: 6 400,-  
Fiskebrygge: 13 400,-  
Terrenginngrep: 3400,-  
Skjærgårdstolett: 3400,-

Faktura vil bli ettersendt.

*Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg. Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m<sup>3</sup>.*

#### Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes

regulerings- og byggesakssjef

Stine Elisabeth Markussen

avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

FYLKESMANNEN I OSLO  
OG VIKEN

KYSTVERKET

NORSK FOLKEMUSEUM

ØSTFOLD

FYLKESKOMMUNE

SENTRALADMINISTRASJO

NEN

BORG HAVN IKS

Postboks 325

Postboks 1502

Postboks 720 Skøyen

Postboks 220

Øraveien 27

1502 MOSS

6025 ÅLESUND

0214 OSLO

1702 SARPSBORG

1630 GAMLE FREDRIKSTAD