

Arkivsak-dok. PLAN-24/00560-22
Saksbehandler Ingrid Ekeli Boge

Saksgang

Møtedato
28.08.2025

Sak nr.

Mindre endring av kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere:

Kommunedirektørens innstilling:

Sarpsborg kommune vedtar mindre endringer av kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-15 og 11-17, slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av endringene, datert 08.08.2025».

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Notat med beskrivelse av endringene, datert 08.08.25
- Vedlegg 2 - Kommunedirektørens vurdering av innkommende merknader, datert 08.08.25
- Vedlegg 3 - Gjeldende planbestemmelser
- Vedlegg 4 - Planbestemmelser - med spor endringer, datert 08.08.25
- Vedlegg 5 - Planbeskrivelse, gjeldende
- Vedlegg 6 - Planbeskrivelse med spor endringer, datert 08.08.25
- Vedlegg 7 - Plankart, datert 11.08.2025

Sammendrag:

Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 ble vedtatt i bystyret 15.12.2022. Kommunedelplanen, heretter kalt kystsoneplanen, skal fungere som et styringsverktøy for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling i kystsonen.

Etter at kystsoneplanen trådte i kraft har kommunen erfart at noen mindre deler av planen med fordel kan justeres for at planen skal fungere som et enda bedre styringsverktøy. På bakgrunn av dette har kommunen sendt på høring noen mindre endringer for deler av planbestemmelsene, plankartet og planbeskrivelsen. Notat med beskrivelse av endringene ligger som vedlegg 1.

Hensikten med de mindre endringene er å rette opp i uklarheter, tekniske feil og følgefeil fra tidligere kystsoneplan, samt noen forhold som kommunen har erfart slår uheldig ut i praksis og/eller virker mot sin opprinnelige hensikt. Gjennom arbeid med ny arealplan (2024-2036), er kommunen også blitt oppmerksom på at en del formuleringer i gjeldende planbestemmelser ikke har lovhjemmel. Dette rettes opp slik at de to planene samsvarer bedre.

Kommunedirektøren foreslår til sammen 1 endring i plankartet, 14 endringer i planbestemmelsene og 3 endringer i planbeskrivelsen.

Forslag til mindre endringer har vært ute på begrenset høring i perioden 01.april til 06. mai 2025, etter vedtak i formannskapet den 27.03.2025, jf sak 34/25. Det er ikke mottatt innsigelser eller motforestillinger fra offentlige myndigheter, kun noen innspill til justeringer. Enkelte av innspillene er tatt til følge og innarbeidet i endringsforslagene.

Kommunedirektøren anbefaler at de mindre endringene av kystsoneplan 2022-2034 som følger av vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av endringene» vedtas.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 ble vedtatt i bystyret 15.12.2022.

Kommunedelplanen, heretter kalt kystsoneplanen, skal fungere som et styringsverktøy for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling i kystsonen.

Gjennom bruk av planen har det kommet frem opplysninger som gjør at kommunedirektøren foreslår noen mindre endringer av planen for å gjøre den til et enda bedre styringsverktøy. Hensikten med de mindre endringene er å rette opp i uklarheter, tekniske feil, samt andre forhold som kommunedirektøren har erfart slår uheldig ut i praksis og/eller virker mot sin opprinnelige hensikt. Gjennom arbeid med ny arealplan (2024-2036), er kommunen også blitt oppmerksom på at en del formuleringer i gjeldende bestemmelser ikke har lovhome. Dette bør rettes opp slik at de to planene samsvarer bedre.

Planprosess

Formannskapet i Sarpsborg kommune vedtok i møte 27. mars 2025, sak 34/25, å legge ut mindre endringer av kommunedelplan for kystsonen på begrenset høring. Det var til sammen 18 forslag til mindre endringer. Høringen ble sendt til berørte parter og myndigheter per brev, og varslet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad og på kommunens nettside www.sarpsborg.com. Endringene har vært på begrenset høring i perioden 01. april 2025 til 06. mai 2025. Notat med beskrivelse av endringene ligger som vedlegg 1.

Offentlig ettersyn – innkomne merknader og endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn har kommunedirektøren vurdert innkomne merknader og justert noe på endringsforslagene i bestemmelser og plankart. Disse justeringene endrer ikke planens intensjoner og hovedformål.

Det ble ikke fremmet innsigelse til noen av endringene fra offentlige myndigheter.

Merknader som er imøtekommet

- Statsforvalteren i Østfold Buskerud, Oslo og Akershus ved at;
 - o Formålsgrensen til gnr/bnr. 1002/58 og 1002/95 endres slik at arealformålet bebyggelse og anlegg samsvarer med eiendomsgrensen, og eiendommene i sin helhet inngår i kystsoneplanens avgrensning.
 - o Justere ordlyden i § 5.4.3 bokstav b fra «med byggegrense innenfor 100-metersbeltet» til å samsvare med plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd sin ordlyd «med annen byggegrense innenfor 100-metersbeltet».

- Norges vassdrags- og energidirektorat ved at;
 - Det legges inn en ny bestemmelse i § 4.2 Unntak fra plankrav i tråd med tilsvarende formulering som i kommuneplanens arealdel, slik at plankravet slår inn når det er potensiell eller reell fare for skred eller flom.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
Sarpsborg bondelag og privatperson Hans Solberg mener at for forslag til ny retningslinje til § 3.6, så skal reguleringsplaner videreføres, med mindre grunneier ønsker at reguleringsplan opphører. Videre er de ikke enig i at dersom reguleringsplan er taus etter retningslinje § 3.6, gjelder bestemmelsene i kystsoneplanen. De mener dette skaper unødig usikkerhet om reguleringsplan hvor reguleringen tillater tiltak og kystsoneplanen setter begrensninger eller har andre formål.	Det er i tråd med nasjonale forventninger til kommunal planlegging at det å ha oppdaterte planer er nødvendig for å få til en bærekraftig samfunns- og arealutvikling, og for å gjennomføre lokal, regional og nasjonal politikk. Eldre reguleringsplaner kan ha bestemmelser som er utdaterte eller mangelfulle som grunnlag for dagens forvaltning av strandsonen. Det er kun i de tilfellene hvor en detaljreguleringsplan ikke sier noe om et forhold hvor kystsoneplanens bestemmelser blir gjeldende.
Sarpsborg bondelag og privatperson Hans Solberg ønsker ikke at endringsforslag i § 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg vedtas.	Dersom det av særlige grunner er behov for å fravike gjeldende begrensninger for areal, gesims og mønehøyde kan det i det enkelte tilfellet søkes dispensasjon fra bestemmelsen.
Hans Solberg mener at kystsoneplanen bør utvikles, og at det ikke er behov for en egen kystsoneplan. Alle bestemmelser bør innarbeides i kommunens arealplan.	Kystsoneplanen er et viktig virkemiddel for å styre utviklingen i kystsonen. Målet er en levende kyst, både for Sarpsborgs innbyggere, besøkende og for kommende generasjoner.

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 2).

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Ingen av endringene medfører økonomiske konsekvenser for Sarpsborg kommune.

Miljø:

Endringene medfører at flere av bestemmelsene blir mindre skjønnsmessige og at krav til bevaring av blant annet kulturlandskap og kulturmiljø tydeliggjøres. Fyllinger og inngrep i fjell, inkludert sprenging, tillates ikke, noe som vil bidra til å bedre bevare det naturlige terrenget og landskapet i kystsonen. Unntaket fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell begrenses til kun å gjelde ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med inntil 0,5m i høyde, bredde og lengde.

Folkehelse:

Sarpsborgs kystsone med svaberg, holmer, viker og strender er populære utfartsområder for lokalbefolkningen. Kystsoneplanen skal sikre en bærekraftig forvaltning av kommunens kyst- og sjøområder. Hensynet til folkehelse skal ivaretas i plan- og byggesaker.