

Arkivsak-dok. 15/02485-1347
Saksbehandler Ingrid Ekeli Boge

Saksgang
Formannskapet 2019 - 2023

Møtedato
01.09.2022

Sak nr.

Endringer til kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 - offentlig ettersyn

Saksordførersak.

Saksordfører: Else Kristine Gustavsen
Medsaksbehandlere: Emilie Cosson-Eide

Saksordførers innstilling:

Legges fram i møtet

Vedlegg:

1. Notat med oversikt over endringer som kommunedirektøren foreslår å sende på høring
2. Konsekvensutredning – næringsvirksomhet i LNF-områder
3. Konsekvensutredning – byggegrenser i sjø
4. Konsekvensutredning – Karlsøyveien 50
5. Konsekvensutredning – Bukkholmen
6. Bystyrets vedtak 16.09.2021 om Bukkenes
7. Vurdering av innspill til høringsutkast (desember 2020-februar 2021)

Sammendrag:

Formannskapet vedtok 06.10.2020 å legge utkast til kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 ut til offentlig ettersyn. Fristen for å sende innspill var 14. februar 2021. Det kom inn totalt 45 innspill til planen under høringsperioden. Innspillene er tilgjengelige på [kommunens nettside](#).

Statsforvalteren fremmet 6 innsigelser til planutkastet. Gjennom dialogmøter med Statsforvalteren ble alle innsigelsene løst bortsett fra innsigelsen om næringsvirksomhet i LNF-områder.

Denne innsigelsen ble løst i mekling hos Statsforvalteren om kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kystsonen 15. juni 2022. Løsningen forutsetter at Sarpsborg kommune må innarbeide en kvote på maks 25 bruksendringer av landbruksbygg i planperioden. Denne kvoten må fordeles på arealplanen og kystzoneplanen. Endringen av bestemmelsen er omfattende og utløser behov for en konsekvensutredning (vedlegg 2) som må høres.

I sak 62/22 anbefaler kommunedirektøren at Sarpsborg bystyre skal gi sin tilslutning til resultatet fra mekling hos Statsforvalteren 15.06.2022 om forslag til kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kystsonen.

Kommunedirektøren har gjennomgått alle innkomne innspill og mener det er behov for å gjøre noen endringer i planutkastet. I dette saksframlegget presenteres endringene som må gjøres og som må sendes på ny høring før ny kystsoneplan kan vedtas:

- A. Revidere bestemmelse § 5.4.1 - næringsvirksomhet i LNF-områder
- B. Legge inn en bestemmelse som regulerer bruksendring fra bolig til fritidsbolig
- C. Legge inn byggegrenser i sjø på regulerte småbåthavner
- D. Endre arealformål på Bukkholmen til «fremtidig bebyggelse og anlegg»
- E. Mindre endring i bestemmelse § 4.2 – legge inn «nåværende bebyggelse og anlegg»
- F. Mindre endring i bestemmelse § 5.4.2 – redusere maksimalt bebygd areal
- G. Endre arealformål på Karlsøyveien 50 fra LNF til bebyggelse og anlegg
- H. Endre arealformål og redusere antall hyttetomter på Bukkenes i tråd med bystyrets vedtak 16.09.2021

Kommunedirektøren anbefaler at de endringer til høringsutkast til kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, som framgår av dette saksframlegget med vedlegg, legges ut til offentlig ettersyn.

Utredning:

Bakgrunn

Formannskapet vedtok 06.10.2020 å legge utkast til kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 ut til offentlig ettersyn. Fristen for å sende innspill var 14. februar 2021. Det kom totalt inn 45 innspill til planen under høringsperioden. Innspillene er tilgjengelige på [kommunens nettside](#). Statsforvalteren fremmet følgende seks innsigelser til planutkastet:

- Manglende ivaretagelse av samfunnssikkerhet i planutkastet
- Foreslått løsning for å tillate spredt næringsvirksomhet i LNF-områdene, som ikke er i tråd med plan- og bygningslovens forutsetninger
- Fradelingsbestemmelsene i § 5.4. punkt d ii og iii, av hensyn til jordvern og framtidige driftsulemper for landbruket
- Parkeringsbestemmelsene må innstrammes for å nå lokale, regionale og nasjonale mål om mindre biltrafikk og klimagassutslipp.
- Formålsavgrensningen til småbåthavnen på Skar/Værbau
- Byggegrenser mot sjø (Gaulinveien, Kålvikveien, Tangenveien, Ørnekippen, Komperødlandet og Brandstorpåsen. Etter dialogmøter ble Komperødlandet trukket fra innsigelsen)

Gjennom dialogmøter med Statsforvalteren ble alle innsigelsene løst bortsett fra innsigelsen om næringsvirksomhet i LNF-områder. Bystyret ga sin tilslutning til løsningen på de fem innsigelsene i vedtak av 03.03.2021.

Det ble ikke fremmet innsigelse fra noen av de andre innsigelsesmyndighetene.

Sarpsborg kommune møtte til mekling om kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kystsonen 15. juni 2022. Meklingen førte til at innsigelsen ble løst. Løsningen forutsetter at Sarpsborg kommune må innarbeide en kvote på maks 25 bruksendringer av landbruksbygg i planperioden. Denne kvoten må fordeles på arealplanen og kystsoneplanen.

I sak 62/22 anbefaler kommunedirektøren at Sarpsborg bystyre skal gi sin tilslutning til resultatet fra mekling hos Statsforvalteren 15.06.2022 om forslag til kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kystsonen.

Forslag til endringer i planutkastet

Kommunedirektøren har gjennomgått alle innkomne innspill og vurdert hvilke som bør tas til følge, herunder hvilke endringer som krever en ny høring.

En fullstendig gjennomgang av alle innspill med kommunedirektørens vurdering foreligger som vedlegg 7.

Endringene i planutkastet som kommunedirektøren foreslår, er beskrevet nedenfor og oppsummert i vedlegg 1. Det er gjort en konsekvensutredning av endringene hvor arealformålet er foreslått endret.

A. Bestemmelse § 5.4.1 - næringsvirksomhet i LNF-områder

Kystsonenplanen fra 2015 har en bestemmelse som åpner for at eksisterende bebyggelse i LNF-områder kan brukes til næring som ikke er landbruk. Uten denne bestemmelsen er det i utgangspunktet ikke tillatt med annen næring enn landbruk i LNF-områder, og hver sak må vurderes gjennom en dispensasjonsbehandling.

I forslaget til ny kystsonenplan ble bestemmelsen justert noe. Statsforvalteren fremmet innsigelse til disse bestemmelsene i arealplanen og kystsonenplanen. Dette ble begrunnet med at planen ikke var i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser for å tillate spredt næringsbebyggelse i LNF-områder. Loven krever at områdene skal avgrensnes, de må konsekvensutredes enkeltvis og samlet, lokaliseringen må være gjort på en tydelig og forståelig måte, og omfanget av bebyggelsen må være konkret angitt.

Kommunedirektøren mener at revidert planutkast tilfredsstiller forutsetningene i loven. Planutkastet angir avgrensning, lokalisering og omfang. Konsekvensutredningen forelå ikke som del av planforslaget sendt på første høring. Kommunedirektøren har i etterkant utarbeidet en konsekvensutredning for kystsonen, som må sendes på høring i tråd med krav i forskrift om konsekvensutredninger § 15.

Meklingen førte til en løsning av innsigelsen. Løsningen forutsetter at Sarpsborg kommune innarbeider en kvote på maks 25 bruksendringer av landbruksbygg i planperioden. Denne kvoten må fordeles på arealplanen og kystsonenplanen. Kommunedirektøren foreslår at det åpnes for 5 bruksendringer i kystsonen, og 20 i arealplanområdet. Se den reviderte bestemmelsen og konsekvensutredningen i hhv. vedlegg 1 og 2.

B. Bruksendring fra bolig til fritidsbolig

Skjeberg og seinere Sarpsborg kommune, har siden 1974 hatt en såkalt 0-konsesjonsbestemmelse i kystområdene. Den styrer at det ikke er tillatt å bruke helårsboliger til fritidsboliger eller annet formål¹. Noen eiendommer innenfor kystsonenplanområdet omfattes imidlertid ikke av nullgrenseforskriften fra 1984. Dette gjelder 27 eiendommer i Kvastebyen. Siden kystsonenplanen ikke har

¹ Forskrift i henhold til konsesjonsloven, Skjeberg kommune, Østfold, 16.03.1984

bestemmelser som regulerer bruksendringer fra bolig til fritidsbolig, kan helårsboliger på disse eiendommene fullt lovlig gjøres om til fritidsboliger. Kommunedirektøren mener det er viktig at disse eksisterende helårsboligene ikke omgjøres til fritidsboliger. Helårsboligene er viktige for å sikre liv i lokalsamfunnet gjennom hele året. Kommunedirektøren anbefaler å legge inn en bestemmelse som ikke tillater at boligeiendommer kan bruksendres til fritidsboliger.

C. Byggegrenser i sjø

Det er et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet gjelder imidlertid ikke dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kystzoneplanen eller reguleringsplan. Dette har vært vanlig praksis i Sarpsborg for områder innenfor 100-metersbeltet på land. Kommunal- og distriksdepartementet har uttalt at byggegrenser også må fastsettes i sjø. I uttalelsen ble det lagt til grunn at områder i sjøen, for eksempel småbåthavner, også må ha byggegrense for å kunne bebygges eller vedlikeholdes. Etter en gjennomgang har kommunedirektøren avdekket at 6 detaljreguleringsplaner i kystsonen mangler byggegrenser i reguleringsplankartene. Det betyr at detaljregulerte småbåthavner ikke kan bebygges selv om reguleringsplanen åpner opp for det. Det vil heller ikke være mulig å vedlikeholde/skifte ut eksisterende brygger. Alle eventuelle tiltak innenfor områder avsatt til småbåthavn i kystzoneplanen vil være i strid med pbl. § 1-8.

Reguleringsplanene innenfor kystzoneplanens område har som intensjon at det skal kunne bebygges. Kommunedirektøren anbefaler derfor å legge til rette for at eksisterende brygger kan endres i tråd med reguleringsplanene gjennom å legge inn byggegrenser i plankartet til kystzoneplanen. Det er gjennomført en overordnet konsekvensutredning av byggegrenser i sjø (se vedlegg 3).

D. Endre arealformål for småbåthavnen på Bukkholmen – fremtidig bebyggelse og anlegg

Etter 2015 ble det avdekket at deler av Bukkholmen ikke har byggetillatelse. Anlegget ble vist med formålet eksisterende småbåthavn i kystzoneplanen for 2015-2026. Det er ikke intensjonen til kystzoneplanen å legitimere ulovlige brygger ved å vise dem som eksisterende. Derfor ble det endret formål for Bukkholmen fra eksisterende småbåthavn til formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag» i høringsutkastet av oktober 2020. Det er en pågående tilsynssak på området for å fjerne bryggene som ikke har byggetillatelse.

Tiltakshaver har nå undersøkt mulighetene for å regulere småbåthavnen, og dermed beholde bryggeanlegget. Fra kommunens side er det ønskelig å samle enkeltbrygger i et felles anlegg, og kommunedirektøren ser derfor positivt på en slik regulering. Derfor anbefaler kommunedirektøren å endre arealformålet også i dette høringsutkastet.

Med formål «fremtidig bebyggelse og anlegg» åpnes det for byggetiltak, men først etter at en detaljreguleringsplan foreligger. En detaljreguleringsplan vil med tilhørende prosess også sikre nødvendig kunnskap om naturmangfoldet i området.

Det er gjennomført en konsekvensutredning av endringen, se vedlegg 5.

E. Bestemmelse § 4.2 – legge inn nåværende bebyggelse og anlegg

Bestemmelse § 4.2 omhandler hvilke tiltak og områder som er unntatt fra plankravet i § 4.1 som krever at områder skal inngå i en reguleringsplan før tiltak/ny bebyggelse kan tillates. Dette betyr at det ikke kreves reguleringsplan for tiltak som for eksempel oppføring av ett mindre tilbygg, påbygg til eksisterende enhet, frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd boligeiendom.

I høringsutkastet for kystzoneplanen 2022-2034 ble «nåværende bebyggelse og anlegg» uteglemt fra bestemmelsen, og kommunedirektøren ønsker å rette opp dette. Dette er ikke intensjonen bak bestemmelsen, og kommunedirektøren anbefaler at «nåværende bebyggelse og anlegg» legges til bestemmelsen slik at det videreføres fra kystzoneplanen for 2015-2026.

F. Bestemmelse § 5.4.2 – redusere maksimalt bebygd areal

Bestemmelse § 5.4.2 tillater to frittliggende garasjer/uthus på inntil 80 m², mens maksimalt bebygd areal på tomte er satt til 300 m². Statsforvalteren anbefaler at for eksisterende boliger i 100-metersbeltet bør tallet på 300 m² bebygd areal reduseres til en mer «almennelig» boligstørrelse. Dette for å hindre en uheldig nedbygging av strandsonen. Kommunedirektøren anbefaler at maksimalt bebygd areal for boligeiendommer i LNF-områder reduseres til 250m² BYA.

G. Formålsendring – Karlsøyveien 50

Det har kommet høringsinnspill fra grunneier av Karlsøyveien 50 med ønske om å endre arealformål på deler av eiendom fra LNF til bebyggelse og anlegg. Eiendommen Karlsøyveien 50 er i dag delt mellom to arealformål, bebyggelse og anlegg og LNF. Det er uheldig at eiendommen er delt mellom to arealformål, og kommunedirektøren kan ikke se at det er en spesiell grunn til denne inndelingen. Det er gjennomført en konsekvensutredning av endringen. Kommunedirektøren vurderer at det ikke vil medføre betydelige konsekvenser å endre arealformål til «bebyggelse og anlegg» på tomten.

Kommunedirektøren anbefaler å endre dette slik at hele boligeiendommen ligger som bebyggelse og anlegg i plankartet. Konsekvensutredningen ligger som vedlegg 4.

H. Bukkenes

Bystyret behandlet den 16.09.2021 realisering av den vedtatte reguleringsplanen Bukkenes (vedlegg 6).

For å følge opp bystyrets vedtak vil feltene i reguleringsplanen T9, T10, f_L, f_P6 og deler av T7 og T8 tilbakeføres til LNF i kystzoneplanen. Antallet fremtidige fritidsboliger innenfor område F12 reduseres fra 11 til 3 i planbeskrivelsen i tråd med vedtaket. På de tre gjenstående tomtene (T1, T2 og T11) som kan bebygges, endres arealformål til «fremtidig fritidsbebyggelse». Det er en feil i plankartet til høringsutkastet at disse ligger som «eksisterende bebyggelse og anlegg». Intensjonen til kystzoneplanen er at disse eiendommene skal benyttes til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplanen skal gjelde foran kystzoneplanen, og dette videreføres i plankartet. Det vil igangsettes en mindre endring av reguleringsplanen høsten 2022

for å sikre at T7, T8, T9, T10, f_L og f_P6 ikke vil kunne bebygges, i tråd med bystyrets vedtak av 16.09.2021.

For nærmere beskrivelse og oppsummering av endringen, se vedlegg 1.

Kommunedirektøren anbefaler at disse endringene legges ut til offentlig ettersyn.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi: Ingen konsekvenser.

Miljø: Ingen konsekvenser.

Folkehelse: Ingen konsekvenser.

Kommunedirektørens anbefaling:

Endringer til høringsutkast til kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, slik de framgår av saksframlegget med vedlegg, legges ut til offentlig ettersyn.