

Oversikt over endringer til utkast kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 som legges ut til offentlig ettersyn.

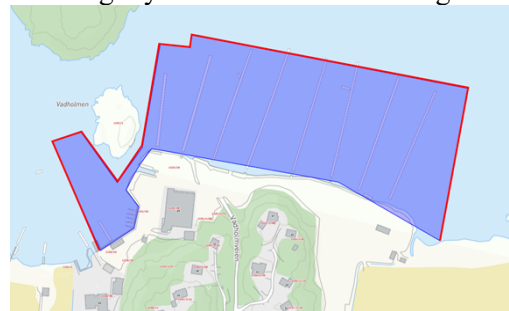
Endringene som legges ut til offentlig ettersyn er beskrevet i dette notatet. Dokumentene til kystsoneplanen vil endres før planen sendes til sluttbehandling, anslagsvis vinter 2022/23.

A	Bestemmelse § 5.4.1 Næringsvirksomhet i LNF-områder	
Etter innspill fra:	Bakgrunn for endringen:	Endring:
Statsforvalteren (innsigelse)	Kystsoneplanen 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 forslag til ny kystsoneplan er bestemmelsen videreført med noen justeringer. Det tillates kun at eksisterende landbruksbebyggelse kan brukes til annen næring enn landbruk. Dette for å begrense omfanget, samtidig som man ivaretar hensikten med bestemmelsen: at låver etc som ikke er i bruk skal brukes og ikke forfalle, og at gårdsbruk skal kunne drive med tilleggsnæringer. Statsforvalteren fremmet innsigelse til bestemmelsen, og påpekte følgende: • De aktuelle områdene må avgrenses. • Områdene må konsekvensutredes enkeltvis og samla. • Interesseavveiningene som er gjort må framgå i en begrunnelse for alle områdene. • Lokaliseringen må være gjort på en enkel og forståelig måte. • Omfanget av bebyggelsen må være konkret angitt. Det er gjennomført en omfattende konsekvensutredning av alle LNF-områdene i kystsonen bak 100-metersbeltet i tråd med innsigelsen. Konsekvensutredningen ble oversendt Statsforvalteren i forkant av meklingen.	Bestemmelse ved første høring: <i>i. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til næring er tillatt dersom:</i> <i>i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.</i> <i>ii. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.</i> <i>iii. virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.</i> <i>j. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.</i> <i>k. Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet. Virksomheten skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.</i>

	Meklingen førte til en løsning av innsigelsen. 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. Endringen av bestemmelsen er omfattende og utløser behov for en konsekvensutredning (vedlegg 2) som må høres. Da kvoten på 25 bruksendringer må fordeles mellom arealplanen og kystsoneplanen, anser kommunedirektøren det som mest hensiktsmessig at kvoten settes til 5 i kystsoneavgrensningen. Arealplanen dekker et mye større område av kommunen, og det er vurdert at det er et større behov for antall bruksendringer i arealdelen.	Revidert bestemmelse: i. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til <u>mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting</u> er tillatt dersom: i. Virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs <u>i tilknytning til eksisterende bygninger.</u> ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften. iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger. iv. Virksomheten skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsetter mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre <u>til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet.</u> j. <u>Det må dokumenteres at sanitært avløpsvann føres til kommunalt VA-nett, eller at landbruksbygningen har godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.</u> k. Arealer og bygninger som brukes til næring/<u>tjenesteyting</u> som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen. l. <u>Bestemmelsen gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.</u>
--	--	---

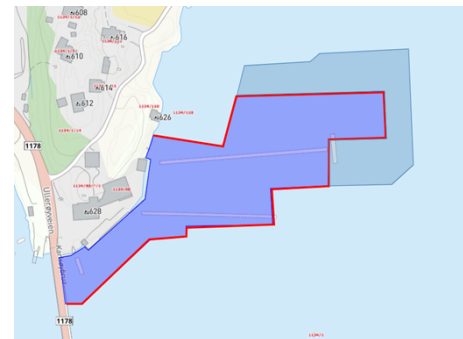
		<u>m. Det tillates maks 5 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.</u> <i>Retningslinje:</i> v. <i>Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner, og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.</i> vi. <i>Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m².</i>
--	--	---

B	Bestemmelse om bruksendring fra bolig til fritidsbolig																														
Etter innspill fra:		Bakgrunn for endringen:		Endring (understreket):																											
Kommunedirektøren		Bebyggelsen langs kysten i Sarpsborg består i hovedsak av fritidsboliger, men det finnes også en del helårsboliger. Flertallet av disse boligene er del av velfungerende lokalsamfunn. Klart flest boliger finner vi i tilknytning til Høysand og Kvastebyen, men også Ullerøy har områder med større boligfelt. Kommunen har siden 1974 hatt en såkalt 0-konsesjonsbestemmelse i kystområdene, som betyr at det ikke er tillatt å bruksendre helårsboliger til fritidsboliger eller annet formål. Denne bestemmelsen videreføres for å sikre noe helårsbosetting i kystområdet. Eiendommene som i dag ikke faller under 0-konsesjonsbestemmelsen i kystsonen kan imidlertid bruksendre helårsboliger til fritidsboliger da kystsoneplanen ikke har bestemmelser som regulerer disse tilfellene. Kystsoneplanens intensjon er ikke å åpne opp for nye fritidsboliger gjennom denne praksisen. Dette omhandler 27 eiendommer som ligger i Kvastebyen. Følgende boligeiendommer med gnr/bnr vil bli berørt av forbudet om bruksendring til fritidsbolig: <table><tr><td>1002/104</td><td>1002/86</td><td>1001/1</td></tr><tr><td>1002/105</td><td>1002/90</td><td>1001/96</td></tr><tr><td>1002/97</td><td>1002/87</td><td>1001/144</td></tr><tr><td>1003/7</td><td>1002/88</td><td>1001/156</td></tr><tr><td>1002/106</td><td>1002/28</td><td>1001/155</td></tr><tr><td>1002/98</td><td>1002/68</td><td>1001/1/37</td></tr><tr><td>1002/92</td><td>1003/73</td><td>1001/149</td></tr><tr><td>1002/91</td><td>1003/14</td><td>1001/124</td></tr><tr><td>1002/85</td><td>1002/56</td><td>1001/145</td></tr></table>		1002/104	1002/86	1001/1	1002/105	1002/90	1001/96	1002/97	1002/87	1001/144	1003/7	1002/88	1001/156	1002/106	1002/28	1001/155	1002/98	1002/68	1001/1/37	1002/92	1003/73	1001/149	1002/91	1003/14	1001/124	1002/85	1002/56	1001/145	Følgende legges inn i bestemmelsene under: § 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5, 6 og 8 og 11-10 nr. 2: g. <u>Bruksendring til fritidsbolig er ikke tillatt.</u> § 5.4.2 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. PBL § 11-11) g. <u>Bruksendring til fritidsbolig er ikke tillatt.</u>
1002/104	1002/86	1001/1																													
1002/105	1002/90	1001/96																													
1002/97	1002/87	1001/144																													
1003/7	1002/88	1001/156																													
1002/106	1002/28	1001/155																													
1002/98	1002/68	1001/1/37																													
1002/92	1003/73	1001/149																													
1002/91	1003/14	1001/124																													
1002/85	1002/56	1001/145																													

	Konsekvensene ved å ikke ha begrensninger knyttet til bruksendring av bolig til fritidsbolig er et mindre levende lokalsamfunn i kysten. Kvastebyen er sammen med Høysand områder i kysten som består av større boligfelt, og er en viktig faktor for å sikre et levende lokalsamfunn.	
C	Byggegrenser i sjø	
Etter innspill fra:	Bakgrunn for endringen:	Endring:
Kommunedirektøren	Det er totalt 28 anlegg som er avsatt til småbåthavn i kystsoneplanen til Sarpsborg kommune. Av disse er det 11 anlegg som har reguleringsplaner som berører sjøområder. Det er et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet gjelder imidlertid ikke dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kystsoneplanen eller reguleringsplan. Etter en gjennomgang ble det avdekket at 6 av disse detaljreguleringsplanene ikke har 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 kystsoneplanen vil være i strid med pbl. § 1-8. Ansvarlig søker er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 for å kunne utføre endringer som egentlig er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen. Dette er ikke intensjonen bak reguleringsplanene i kysten som omfatter småbåthavner. Kommunedirektøren ønsker derfor å legge til rette for at eksisterende brygger kan endres i tråd med reguleringsplanen gjennom å legge inn byggegrenser i plankartet til kystsoneplanen.	a. <u>Grimsøy marina:</u> Hele det regulerte området for småbåthavn legges inn med arealformål «eksisterende småbåthavn» i kystsoneplanen, og følger formålsavgrensningen i reguleringsplankartet. Det legges en byggegrense som følger ytterkanten av formålsavgrensningen.  b. <u>Olseng marina:</u> Hele arealet som er detaljregulert til småbåtanlegg endres til «eksisterende småbåthavn» i kystsoneplanen, og følger formålsavgrensningen i reguleringsplankartet. Det øvrige området som er avsatt til arealformålet «fremtidig småbåthavn»

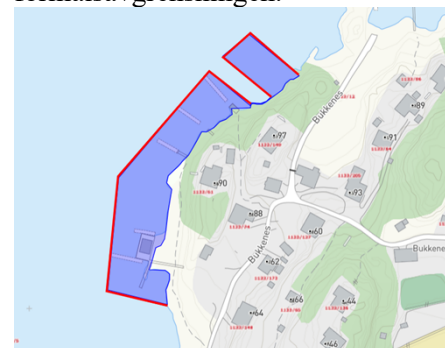
Det er gjennomført en konsekvensutredning av byggegrenser i sjø (vedlegg 3), hvor det også er blitt utredet om formålsavgrensningen til småbåthavnene stemmer overens med reguleringsplanene og den faktiske bruken. I konsekvensutredningen fremkommer det hvilke vurderinger som er lagt til grunn, og bakgrunnen for konklusjonene.

består. Det legges en byggegrense som følger ytterkanten av formålsavgrensningen «eksisterende småbåthavn».



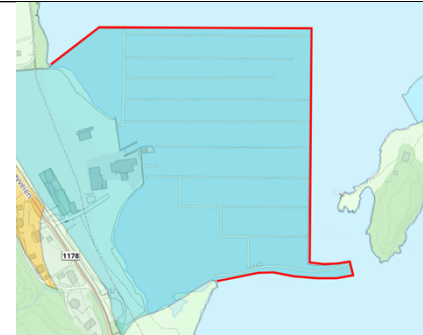
c. Bukkenes

Området i reguleringsplanen som er avsatt til småbåthavn i kystsoneplanen endres til «eksisterende småbåthavn» i plankartet, og følger formålsavgrensningen i reguleringsplankartet. Det legges en byggegrense som følger ytterkanten av formålsavgrensningen.



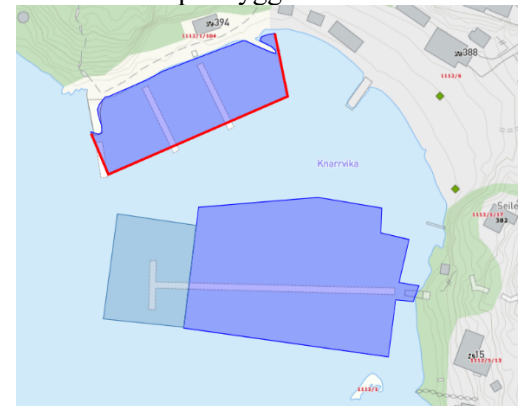
d. Skjebergkilen Marina

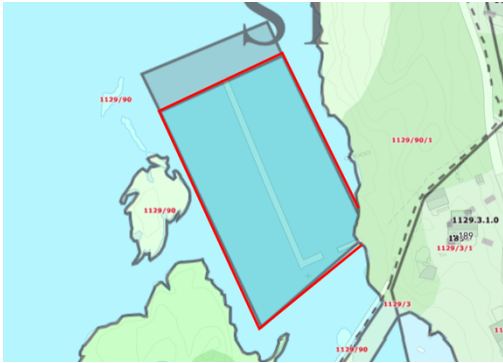
Det legges en byggegrense i gjeldende formålsavgrensning i kystsoneplanen.



e. Løkkevika Østre

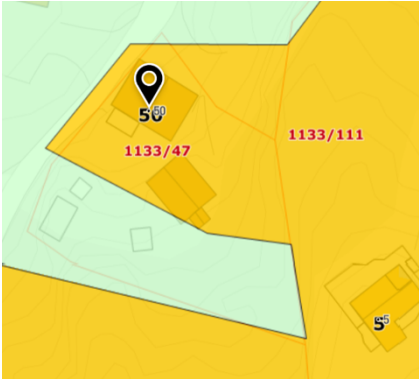
Hele arealet som er detaljregulert til småbåtanlegg endres til «eksisterende småbåthavn» i kystsoneplanen, og følger formålsavgrensningen i reguleringsplankartet. Det øvrige området som er avsatt til arealformålet «fremtidig småbåthavn» består. Det legges en byggegrense som følger ytterkanten av formålsavgrensningen «eksisterende småbåthavn» på bryggen i nord.



		f. <u>Øketangen/ Hvitsand/</u> Arealet som er avsatt til småbåthavn i kystsoneplanen består, og følger ikke reguleringsavgrensningen. Det legges en byggegrense som følger ytterkanten av formålsavgrensningen «eksisterende småbåthavn» 
D	Endre arealformål for bryggeanlegget på Bukkholmen til «fremtidig bebyggelse og anlegg»	
Etter innspill fra:	Bakgrunn for endringen:	Endring:
Kommunedirektøren	Etter 2015 ble det avdekket at småbåthavnen på Bukkholmen ikke har byggetillatelse. Anlegget ble vist med formålet eksisterende småbåthavn i kystsoneplanen for 2015-2027. Det er ikke intensjonen til kystsoneplanen å legitimere ulovlige brygger ved å vise dem som eksisterende. Derfor ble det endret formål for Bukkholmen fra «eksisterende småbåthavn» til formålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag». Det er en pågående tilsynssak på området for å fjerne bryggene som ikke har byggetillatelse. Det er imidlertid et felles ønske å samle enkeltbrygger i større anlegg, og kommunedirektøren ser derfor positivt på at tiltakshaver ønsker å regulere småbåthavnen for å gjøre den lovlig. Formålet med	<u>Følgende legges inn i bestemmelsene under § 5.1:</u> g. Detaljreguleringsplan for område BA-3 - (Bukkholmen) skal kun tillate underformålet 1587 (småbåtanlegg i sjø og vassdrag). <u>Plankart:</u> Arealet som er avsatt til «eksisterende småbåthavn» i kystsoneplanen 2015-2027 endres til «fremtidig bebyggelse og anlegg». Se avgrensning nedenfor.

	å endre arealformål til «fremtidig bebyggelse og anlegg» er for å sikre at bryggeanlegget blir lovlig etablert gjennom en detaljregulering, og for å sikre kunnskap om naturmangfoldet i området gjennom reguleringsprosessen. «Småbåtanlegg» ligger som et underformål av «fremtidig bebyggelse og anlegg». På bakgrunn av anleggets størrelse og bruk er dette et mer passende arealformål enn «fremtidig småbåthavn». Ved å benytte arealformålet «fremtidig bebyggelse og anlegg» er det krav om at området reguleres jf. plankravet i § 4.1. Den pågående tilsynssaken vil følge prosessen for å sikre at området blir regulert i tråd med arealformålet. Det er gjennomført en konsekvensutredning av endringen, se vedlegg 5.	
E	§ 4.2 Unntak fra plankrav – legge inn nåværende bebyggelse og anlegg	
Etter innspill fra: Kommunedirektøren	Bakgrunn for endringen: 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. Slik det fremgår av bestemmelsen i høringsutkastet vil ikke områdene med arealformål nåværende bebyggelse og anlegg kunne gjøre endringene som	Endring (understreket): § 4.2 Unntak fra plankrav b. I områder avsatt til fremtidig <u>og nåværende</u> bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet: - Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet. - Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd boligeiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m². Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m

	bokstav i. og ii. ramser opp. Dette er ikke intensjonen bak bestemmelsen, og kommunedirektøren anbefaler at «nåværende bebyggelse og anlegg» legges til bestemmelsen slik at det videreføres fra kystsoneplanen for 2015-2027.	iii. Utvikling av fritidsboliger i områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med feltnummer: F1, F7, F8, F9, F10, F11 og F13.
F	Bestemmelse § 5.4.2 – redusere maksimalt bebygd areal	
Etter innspill fra:	Bakgrunn for endringen:	Endring (understreket):
Statsforvalteren	I bestemmelse § 5.4.2 fremgår det at det tillates 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 «alminnelig» 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.	§ 5.4.2 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder, (jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2) a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med inntil 80 m² BYA på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige <u>250 m² BYA</u>.
G	Formålsendring Karlsøyveien 50	
Etter innspill fra:	Bakgrunn for endringen:	Endring:
Grunneier, Ine Carine Nesle	Sarpsborg kommune mottok høringsinnspill fra grunneier med ønske om å endre arealformål på deler av sin eiendom fra LNF til bebyggelse og anlegg. Dette med bakgrunn i at arealet som er avsatt til LNF er en «smal kile» som stikker inn i et sammenhengende større bebygd område. Eiendommen Karlsøyveien 50 er i dag delt mellom to arealformål,	Plankartet oppdateres i tråd med konsekvensutredningen, slik at hele eiendommen (gnr. 1133/47) består av bebyggelse og anlegg.

	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 som vurderer at det ikke vil medføre betydelige konsekvenser ved 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	
Etter innspill fra:	Bakgrunn for endringen:	Endring:
Bystyrets vedtak	Bystyret vedtok 16.09.2021: (Vedlegg 4) <i>«1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å selge hyttetomtene T1, T2 og T11 under gnr 1133 bnr 5 Bukkenes.</i> <i>2. Hyttetomtene T7, T8, T9 og T10 selges ikke. Parkeringsplass og lekeplass på dyrket mark opparbeides ikke. Kommunedirektøren bes fremme forslag om å tilbakeføre disse områdene til dyrket mark ved rullering av kystsoneplanen.</i>	- Planbeskrivelsen oppdateres i tråd med bystyrets vedtak. - Felt T1, T2 og T11 i reguleringsplanen endrer arealformål til «fremtidig fritidsbebyggelse» i kystsoneplanen.

3. Kommunedirektøren innleder forhandlinger med Oslofjordens Friluftsråd om etablering av en kystledshytte med utgangspunkt i hovedhuset og tilhørende tomt (T4), eventuelt kombinert med bruk av øvrige nærliggende tomter. Avtale om kystledshytte legges fram for bystyret til behandling. Bruk av de øvrige tomtene på Bukkenes avklares som en del av denne saken.»

For å sikre dette vil feltene i reguleringsplanen T9, T10, f_L og f_P6 tilbakeføres til LNF i kystsoneplanen. Den sørlige delen av T7 og T8 som består av landbruksarealer vil tilbakeføres til LNF, mens delen som består av parkeringsplass vil endre formål til «nåværende bebyggelse og anlegg». Dette er for å sikre riktig formål for parkeringsplassen i tråd med eksisterende bruk. Gjennom en mindre endring av reguleringsplanen vil parkeringsplassen detaljreguleres med riktig arealformål, og avsettes til «parkeringsplasser».

Antallet fremtidige fritidsboliger innenfor område F12 reduseres fra 11 til 3 i planbeskrivelsen i tråd med vedtaket.

De tre gjenstående tomtene (T1, T2 og T11) som kan bebygges endres til arealformål «fremtidig fritidsbebyggelse». Hele Bukkenes ligger med arealformålet «fremtidig bebyggelse og anlegg» i høringsutkastet. Dette er en feil i plankartet. Resten av området skal bestå som «eksisterende bebyggelse og anlegg» da området allerede er regulert.

Hensynssone H910 reguleringsplan skal fortsatt gjelde, og videreføres på plankartet. Det vil igangsettes en mindre endring av reguleringsplanen i høst for å sikre at T7, T8, T9, T10, f_L og f_P6 ikke kan bebygges i tråd med bystyrets vedtak, da reguleringsplanen skal gjelde foran kystsoneplanen. Da Sarpsborg kommune er grunneier på disse tomtene vil de ikke bli utbygd i tråd med nåværende regulering, jf. bystyrets vedtak.

- Felt T9, T10, f_L (lekeplass) , f_P6 (parkeringsplass) og deler av T7 og T8 i reguleringsplankartet endres fra «fremtidig bebyggelse og anlegg» til LNF i kystsoneplanen.

Se avgrensning nedenfor. Gul linje illustrerer området som skal tilbakeføres til LNF (deler av T7 og T8, T9, T10, fL og f_P6).

Illustrasjon med kystsoneplanens høringsutkast som bakgrunnsunderlag:



Illustrasjon med reguleringsplankartet som bakgrunnsunderlag;

