

KONSEKVENsutREDNING

Bestemmelse som åpner for bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet

Versjon: 08.04.2022

Utkastet til kystsoneplan for Sarpsborg 2021-2033 åpner for bruksendring til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet i eksisterende landbruksbygninger eller egnede arealer utendørs. Dette gjelder innenfor LNF-områder for spredt bebyggelse:

i. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til næring er tillatt dersom:

i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.

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.

j. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

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.

Denne bestemmelsen er ikke ny. Gjeldende kystsoneplan for Sarpsborg 2015-2026 har en tilsvarende bestemmelse, men som åpner for næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet i eksisterende bygninger. Det vil si at utkast til ny kystsoneplan har strammet inn noe for kun å omfatte eksisterende landbruksbygninger.

Bestemmelsen skal ikke gjelde innenfor 100-metersbeltet langs sjøen eller innenfor byggegrense langs vassdrag. Disse arealene omfatter spesielle verdier for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelse, og det er viktig at arealene er allment tilgjengelige. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring av eksisterende landbruksbygninger eller egnede arealer utendørs i tilknytning til eksisterende landbruksbygninger.

Konsekvensutredningen omfatter hele arealet som omfattes av bestemmelsen, dvs. alle LNF-områder innenfor kystsoneplanen som ikke ligger innenfor 100 meter fra sjøen (eller i området mellom sjøen og byggegrense hvor det er gitt en byggegrense). Det er videre sett på lokalisering av eksisterende landbruksbebyggelse hvor bruksendring tillates.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	4
1.1 Hvorfor denne bestemmelsen?.....	4
1.2 Kravene i plan- og bygningsloven for å åpne for bruksendringer i LNF-områder	4
1.3 Omfang	4
1.4 Lokalisering.....	5
1.5 Formål.....	5
1.6 Krav om konsekvensutredning	5
1.7 Geografisk inndeling av kystsonen	6
1.8 Angivelse av konsekvenser	6
2. Område 1: Kystsone vest – Fra Skjebergbekken til Skjærviken.....	7
2.1 Beskrivelse av området	7
2.1.1 Lokalisering	8
2.1.2 Arealbruk	8
2.1.3 Antall bygninger.....	8
2.2 Fakta, konsekvenser og avbøtende tiltak, per tema	9
2.2.1 Naturmangfold	9
2.2.2 Kulturminner, kulturmiljøer og landskap	12
2.2.3 Forurensning og vannmiljø	20
2.2.4 Jordressurser, landbruksinteresser og viktige mineralressurser	26
2.2.5 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	28
2.2.6 Beredskap og ulykkesrisiko	30
2.2.7 Havnivåstigning, stormflo, flom og skred.....	31
2.2.8 Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen, tilgjengelighet for alle til uteområder (inkludert friluftslivsområder) og gang- og sykkelveinett.....	36
2.2.9 Barn og unges oppvekstsvilkår.....	39
2.2.10 Kriminalitetsforebygging	39
2.2.11 Vei- og VA-infrastruktur	40
2.3 Samlet vurdering av konsekvenser og behov for oppfølging/avbøtende tiltak for analyseområde 1	41
3. Område 2: Kystsone øst – Fra Høysand til Ingerøy/Tangekiln.....	43
3.1 Beskrivelse av området	43
3.3.1 Lokalisering	44
3.3.2 Arealbruk	44
3.3.3 Antall bygninger.....	44
3.2 Fakta, konsekvenser og avbøtende tiltak, per tema	45
3.2.1 Naturmangfold	45
3.2.2 Kulturminner, kulturmiljøer, landskap	47
3.2.3 Forurensning og vannmiljø.....	52

3.2.4 Jordressurser, landbruksinteresser, og viktige mineralressurser	58
3.2.5 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	60
3.2.6 Beredskap og ulykkesrisiko	62
3.2.7 Havnivåstigning, stormflo, flom og skred.....	63
3.2.8 Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen, tilgjengelighet for alle til uteområder (inkludert friluftslivsområder) og gang- og sykkelveinett.....	68
3.2.9 Barn og unges oppvekstsvilkår.....	71
3.2.10 Kriminalitetsforebygging	71
3.2.11 Vei- og VA-infrastruktur	71
3.3 Samlet vurdering av konsekvenser og behov for oppfølging/avbøtende tiltak for hele område 2	73
4. Samlet vurdering av virkninger på miljø og samfunn for hele kystzoneplanområdet.....	75
4.1 Positive konsekvenser	75
4.2 Negative konsekvenser	75
4.3 Avbøtende tiltak	75
5. Vurdering av alternativer og konklusjon	76
5.1. Alternativ 0: Beholde bestemmelsen slik den foreligger	76
5.2 Alternativ 1: Fjerne bestemmelsen	76
5.3 Alternativ 2: Bearbeide bestemmelsen for å begrense hvilke virksomheter som tillates	76
5.4 Alternativ 3: Beholde bestemmelsen slik den foreligger, men unnta noen områder fra bestemmelsen	77
5.5 Konklusjon	78
Revidert bestemmelse	78
6. Vedlegg.....	79

1. Innledning

1.1 Hvorfor denne bestemmelsen?

Sarpsborg kommune mener det er positivt at tomme landbruksbygninger tas i bruk og at gårdbrukere kan få tilleggsinntekter, noe som er avgjørende for at mange kan fortsette driften. Arealplanen skal ikke legge opp til dispensasjonsbehandling for tiltak som kommunen ønsker velkommen.

Bestemmelsen skal bidra til å forenkle byggesaksprosessen. Uten denne bestemmelsen må alle saker dispensasjonsbehandles, noe som oppleves som lite forutsigbart, komplisert og dyrt for grunneierne. I tillegg er det ressurskrevende for kommunen og sektormyndighetene.

1.2 Kravene i plan- og bygningsloven for å åpne for bruksendringer i LNF-områder

Bestemmelsen åpner for bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse og bruk av arealer utendørs i tilknytning til denne bebyggelsen. Bestemmelsen åpner ikke for utbygging av nye bygninger. Kravene i plan- og bygningsloven er imidlertid de samme som for nye bygninger: omfang, lokalisering og formål for spredt bebyggelse må være tydelig angitt i planen, og det må gjennomføres en konsekvensutredning.

Konsekvensutredning må sendes på høring. Er ikke disse forutsetningen til stede, vil ikke bestemmelsen regnes som gyldig.

1.3 Omfang

Det åpnes ikke for ny bebyggelse gjennom bestemmelsen, men endret bruk fra landbruk til næring som ikke omfattes av landbruksbegrepet. I tillegg angir bestemmelsen flere forutsetninger for at bruksendringen kan tillates:

- Virksomheten skal ikke legge beslag på bygninger som er nødvendige for landbruksdriften.
- Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet.
- Virksomheten skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.
- Virksomheten skal ikke komme i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- Virksomheten skal innpasses i eksisterende landbruksbygninger og ikke kreve vesentlig ombygging, eller innpasses på egnede arealer utendørs i tilknytning til landbruksbebyggelsen.
- Arealene og bygningene til næringsvirksomhet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

I denne konsekvensutredningen vises landbruksbebyggelse som er registrert i matrikkelen med følgende koder:

- 171: Seterhus, sel, rorbu ol (finnes ingen innenfor analyseområdene)
- 172: Skogs- og utmarkskoie, gamle
- 212: Verkstedbygning (finnes ingen innenfor analyseområdene)
- 232: Kjøle- og fryselager (finnes ingen innenfor analyseområdene)

- 241: Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243: Veksthus
- 244: Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett (finnes ingen innenfor analyseområdene)
- 245: Naust, redskapshus for fiske (finnes ingen innenfor analyseområdene)
- 248: Annen fiskeri- og fangstbygning (finnes ingen innenfor analyseområdene)
- 249: Annen landbruksbygning
- 999: Ukjent bygningstype (omfatter de som ligger i tilknytning til landbruk. Trafo, og annet som ikke er landbruksbebyggelse er fjernet)

Med analyseområdet menes LNF-formål innenfor planområdet som ligger utenfor 100-metersbeltet. Innenfor analyseområdet finnes det totalt 98 landbruksbygninger med et totalt bebygd areal på ca. 16 426 m².

1.4 Lokalisering

Plasseringen til landbruksbygningene innenfor analyseområdet vises på kartene i konsekvensutredningen. Kartene er benyttet til å se om landbruksbygningene ligger innenfor eller i nærheten av registrerte verdier/farer. Landbruksbygningene er plassert spredt i tilknytning til landbruksarealene. Bygningene er også tegnet inn på plankartet.

1.5 Formål

Det kommer tydelig fram i bestemmelsen at det er næringsvirksomhet det åpnes for. Det kan være enkelte typer næringsvirksomhet som vil innebære negative konsekvenser og som bør utelukkes fra bestemmelsen i kystzoneplanen. Dette vurderes som en del av denne konsekvensutredningen, som brukes som grunnlag for å justere bestemmelsen i planen som skal sendes til sluttbehandling.

1.6 Krav om konsekvensutredning

Det er krav om konsekvensutredning når man åpner for LNF for spredt bebyggelse. Konsekvensutredningen i kystzoneplanen skal være overordnet, og vise hvilke konsekvenser bestemmelsen kan ha.

Veilederen «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i LNFR-områder» åpner for at konsekvensutredningen gjøres områdevis når det ikke åpnes for ny bebyggelse.

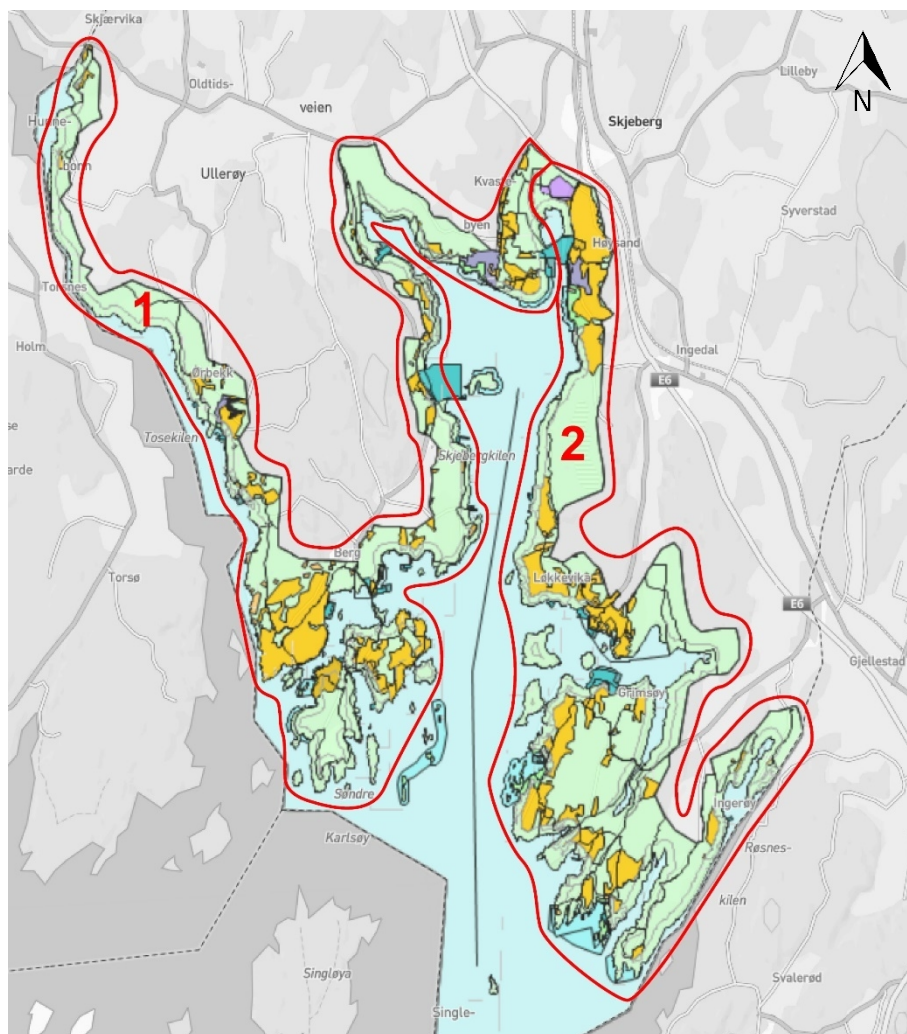
Ut ifra konsekvensutredningen må det vurderes om:

- Bestemmelsen kan ha såpass store negative konsekvenser at den ikke bør videreføres,
- Bestemmelsen skal omformuleres for å bedre ivareta konkrete hensyn,
- Konsekvensene kan være så store enkelte steder at bestemmelsen ikke skal gjelde i noen områder.

1.7 Geografisk inndeling av kystsonen

Kystsoneplanområdet er delt i to områder i denne konsekvensutredningen. Konsekvensene innenfor de ulike temaene vurderes innen hvert område først, før det gjøres en samlet vurdering av alle konsekvenser for hele kystsoneplaneområdet.

Skjebergbekken skiller de to områdene. Område 1 er vest for Skjebergbekken mens område 2 er øst for bekken.



Figur 1: Delområde 1 vest for Skjebergbekken og delområde 2 øst for Skjebergbekken.

1.8 Angivelse av konsekvenser

Tabell 1: Kriterier for konsekvensvurderingen (omfang og verdi)

Verdi		Omfang			
		Ingen	Lite	Middels	Stort
	Positiv				
	Negativ				

Når tiltaket kan ha både positive og negative konsekvenser i omtrent like stort omfang, gis det grå farge.

2. Område 1: Kystsone vest – Fra Skjebergbekken til Skjærviken

2.1 Beskrivelse av området



Figur 2: Analyseområde 1 med landbruksbebyggelse innenfor analyseområdet

2.1.1 Lokalisering

Område 1 ligger langs kysten, og går fra Skjebergbekken ved Høysand i øst til Skjærviken i vest. Området ligger på det nærmeste, ved Skjærviken, omtrent 8 km fra Sarpsborg sentrum (torget). Avgrensningen følger ellers strandsonegrensen som samsvarer med planavgrensningen til kystsoneplanen.

Avgrensningen til analyseområde 1 som er konsekvensutredet omfatter formålet «LNF, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse» med unntak av 100-metersbeltet.

2.1.2 Arealbruk

Arealbruken i analyseområde 1 er variert, men består hovedsakelig av skog- og jordbruksarealer. Det finnes noe tettbebyggelse (ved Kvastebyen, Ørbekk, Bukkholmen), men ellers består området hovedsakelig av spredt bolig-, fritids-, og landbruksbebyggelse.

2.1.3 Antall bygninger

Innenfor analyseområde 1 finnes det totalt 75 landbruksbygninger med et samlet bebygd areal på ca. 13 480 m² (se hva som defineres som landbruksbygninger i kapittelet «omfang» under innledningen ovenfor).

2.2 Fakta, konsekvenser og avbøtende tiltak, per tema

2.2.1 Naturmangfold

Fakta

Det ligger ett naturvernområde innenfor analyseområdet; Skjebergkilen naturreservat. I tillegg er det registrert 12 viktige naturtyper, hvorav to er registrert som svært viktig, fem er registrert som viktig, og fem er registrert som lokalt viktig. Se kart og tabeller nedenfor for informasjon om naturmangfoldverdiene.

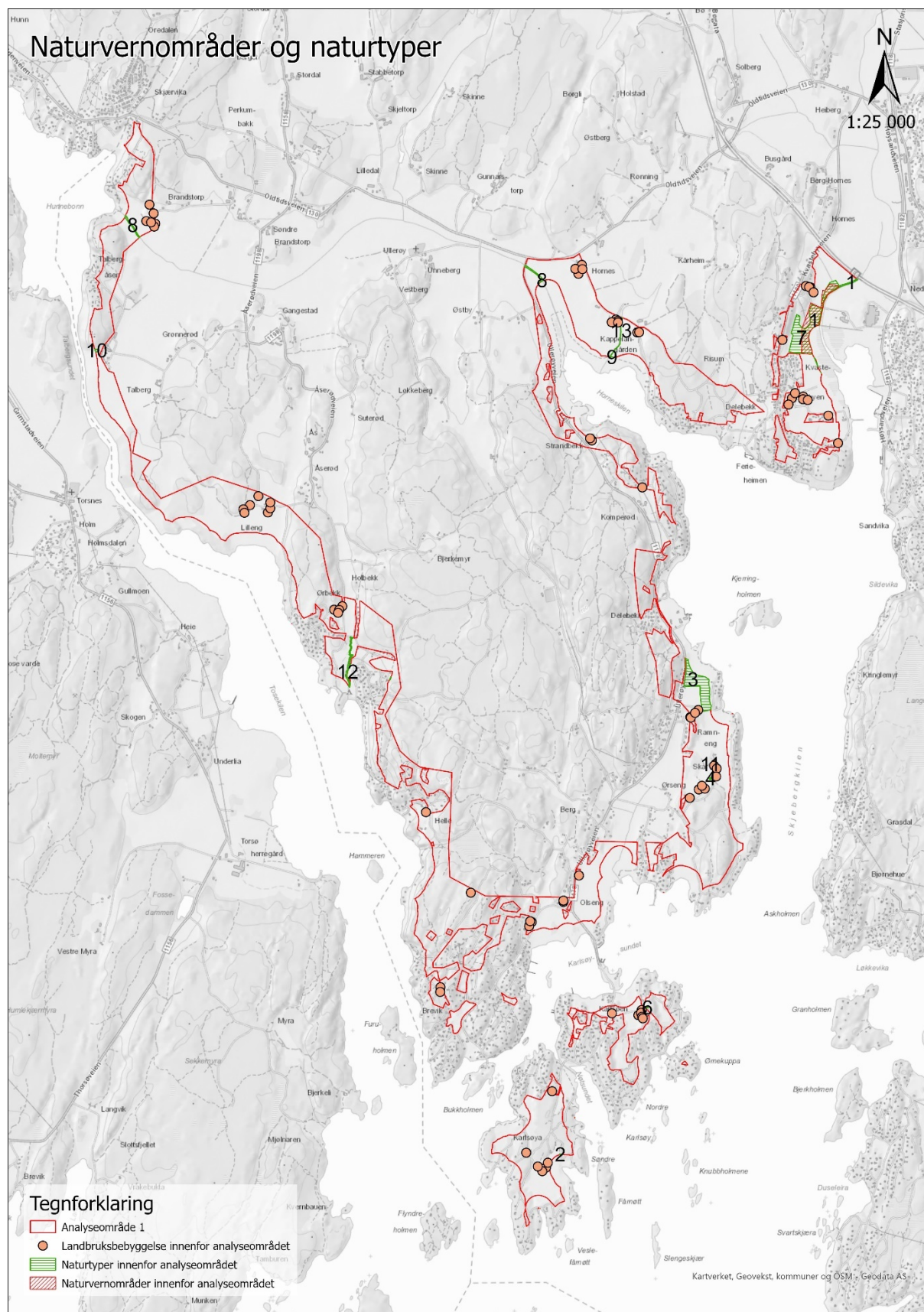
Tabell 2: Naturvernområder

ObjectID	Områdenavn	Verneformål
1	Skjebergkilen naturreservat	Formålet med naturreservatet er å bevare et område med truet, sjelden og sårbar natur i form av et våtmarksområde. Området har en særlig betydning for biologisk mangfold som rastelokalitet under trekket for ande- og vadefugl, og som hekkeområde for vade- og spurvefugl. Området omfattes av verneplan for våtmark.

Tabell 3: Naturtyper – DN-håndbok 13

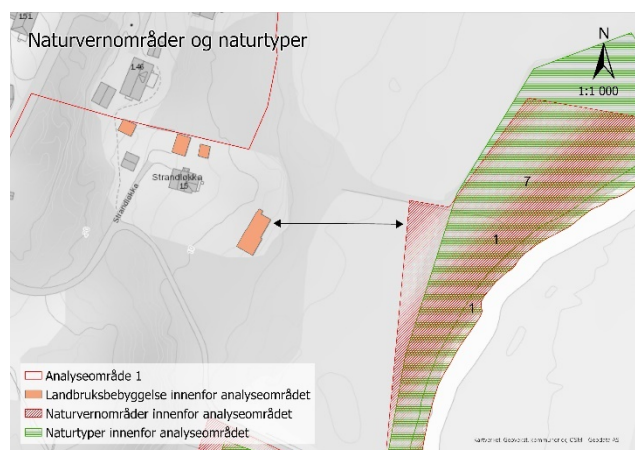
ObjectID	Områdenavn	Naturtype og verdi
1	Skjebergbekken	Viktig bekkedrag. Verdi; viktig.
2	Søndre Karlsøy Ø	Naturbeitemark. Verdi; lokalt viktig.
3	Ravneng – «Teglverktomta»	Strandeng og strandsump. Verdi; svært viktig.
4	Skar S	Dam. Verdi; viktig
6	Nordre Karlsøy Ø	Dam. Verdi; lokalt viktig
7	Skjebergkilen naturreservat (Løen)	Strandeng og strandsump. Verdi; svært viktig.
8	Stordiket	Viktig bekkedrag. Verdi; lokalt viktig
9	Hornneskilen	Strandeng og strandsump. Verdi; viktig
10	Talbergåsen V	Naturbeitemark. Verdi; lokalt viktig
11	Skar NV	Dam. Verdi; lokalt viktig
12	Ørebekk	Viktig bekkedrag. Verdi; viktig
13	Hornnesbekken	Viktig bekkedrag. Verdi; viktig

Årsaken til at ObjectID 5 ikke er inkludert i tabellen ovenfor eller i kartet er at denne naturtypen ligger utenfor analyseområdet (innenfor 100-metersbeltet), den utgjør derfor en feil i analysen og er fjernet manuelt.



Figur 3: Kart over naturvernområder og naturtyper innenfor analyseområde 1

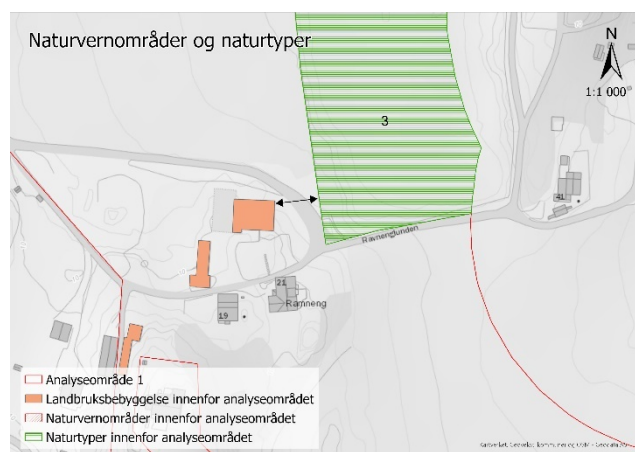
Det ligger ingen landbruksbygninger innenfor naturvernområdet eller naturtypene. Enkelte landbruksbygninger ligger imidlertid i nærheten av naturtypene som f.eks. ved Skjebergskilen naturreservat (ca. 75 meter unna), Hornnesbekken (ca. 20 meter unna), Ravneng - "Teglverktomta" (ca. 20 meter unna), dammene ved Skar (ca. 20 meter unna) og Nordre Karlsøy Ø (ca. 40 meter unna).



Figur 4: Skjebergskilen naturreservat



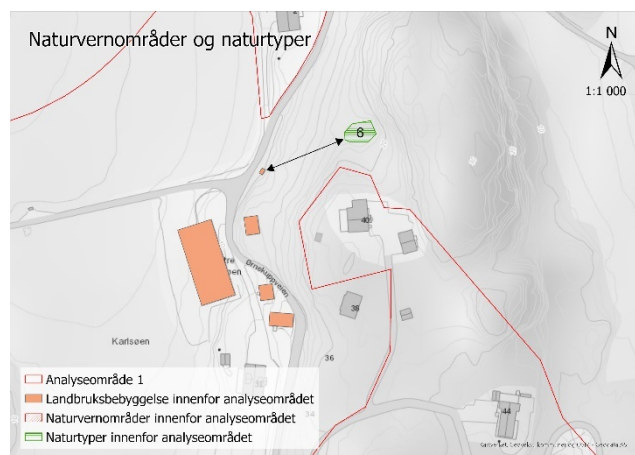
Figur 5: Hornnesbekken



Figur 6: Ravneng - "Teglverktomta"



Figur 7: Dammene ved Skar



Figur 8: Nordre Karlsøy Ø

Vurdering av konsekvenser: Små negative

Endret bruk av eksisterende landbruksbebyggelse kan muligens ha små negative konsekvenser for naturmangfoldet lokalt/regionalt dersom virksomheten fører til lysforurensning eller forurensning av grunn/vann som går utover nærliggende

naturmangfoldverdier. Økt/endret aktivitet kan muligens forstyrre dyrelivet. Samtidig kan også landbruksvirksomhet føre til forurensning eller forstyrrelser, og det er usikkert om endret bruk vil forbedre eller forverre dette.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Ingen. Bestemmelsen sikrer at næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet ikke skal tilføre vesentlig belastning på omgivelsene. Aktiviteten er begrenset til 5 årsverk per driftsenhet.

Bestemmelsen sikrer også at virksomheten ikke skal komme i konflikt med naturinteresser. Naturvernområdet er vist med båndleggingssone på plankartet. Forurensning blir fulgt opp som et eget tema i konsekvensutredningen og bestemmelsen. Det vurderes ikke som nødvendig med ytterligere avbøtende tiltak eller oppfølging for dette temaet.

2.2.2 Kulturminner, kulturmiljøer og landskap*Fakta*

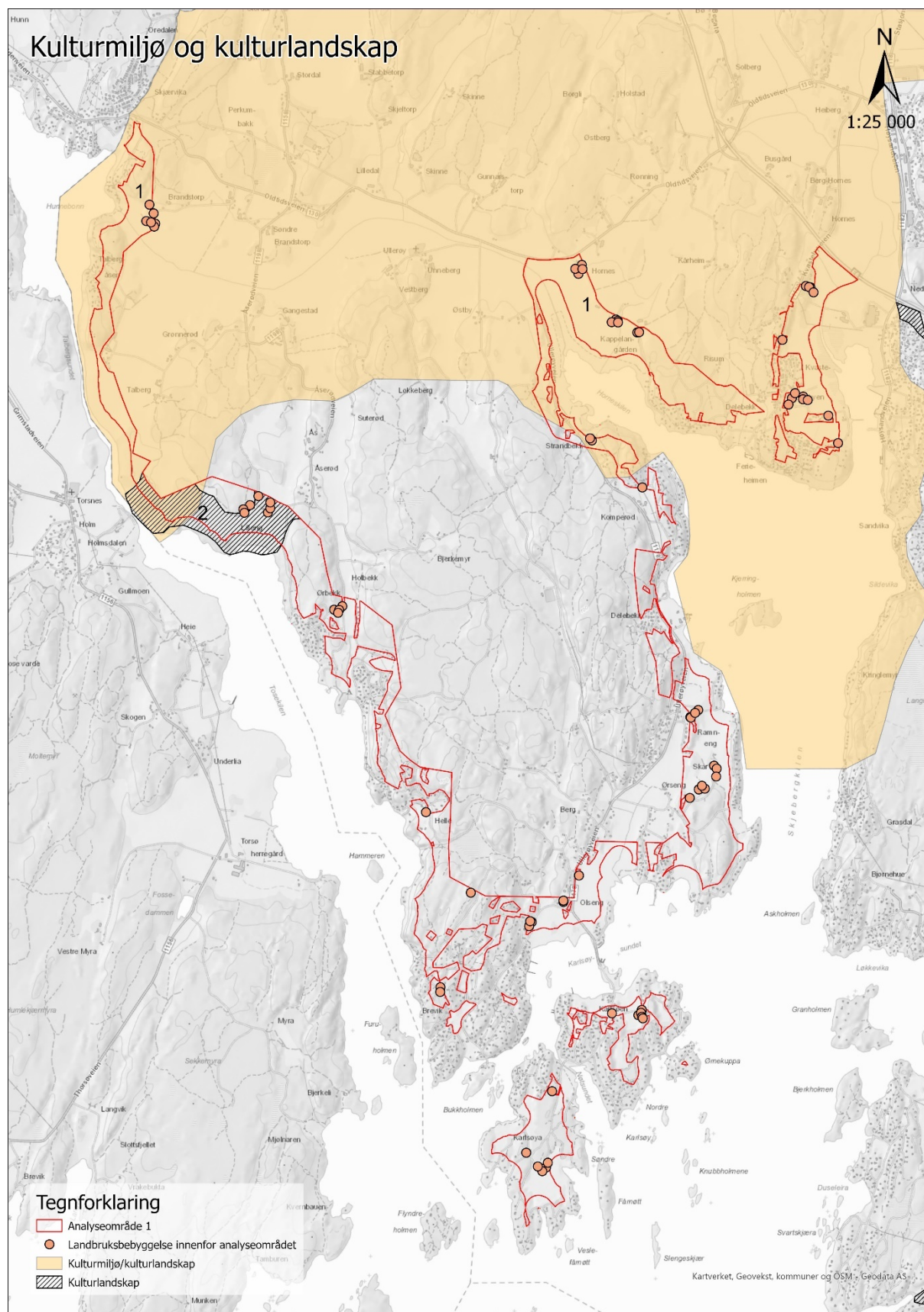
Det finnes flere viktige kulturmiljø- og kulturlandskapsområder som ligger delvis innenfor analyseområdet.

Oldtidsveien-Skjebergsletta er registrert som både kulturmiljø og kulturlandskap (nr. 1 i kart og tabell). Det er i tillegg registrert et kulturlandskap ved Lilleng av regional verdi (nr. 2 i kart og tabell). Det er registrert flere kulturminner og SEFRAK-bygg innenfor området. Disse er listet opp i

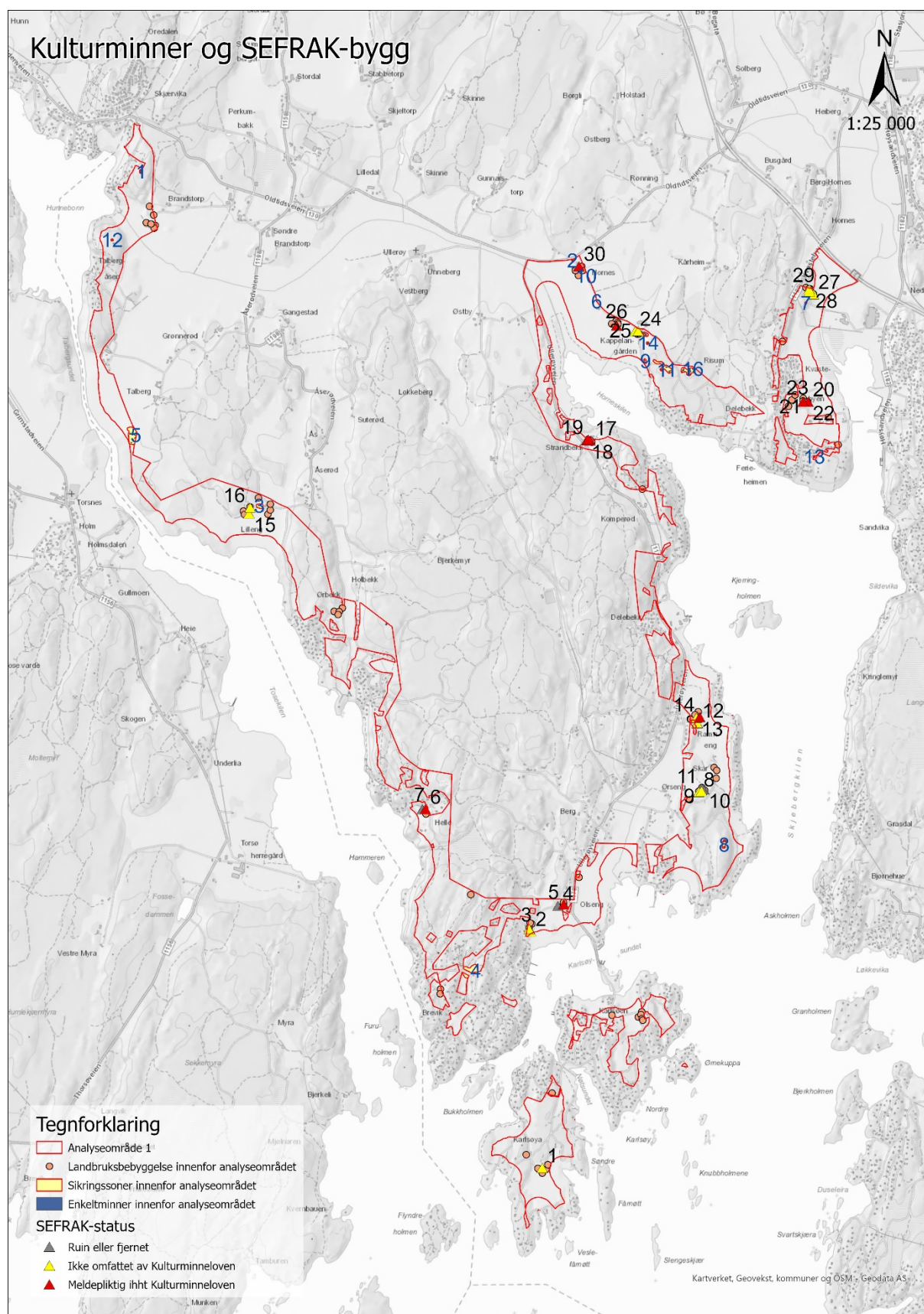
tabell 5 og tabell 6.

Tabell 4: Kulturmiljøer og kulturlandskap

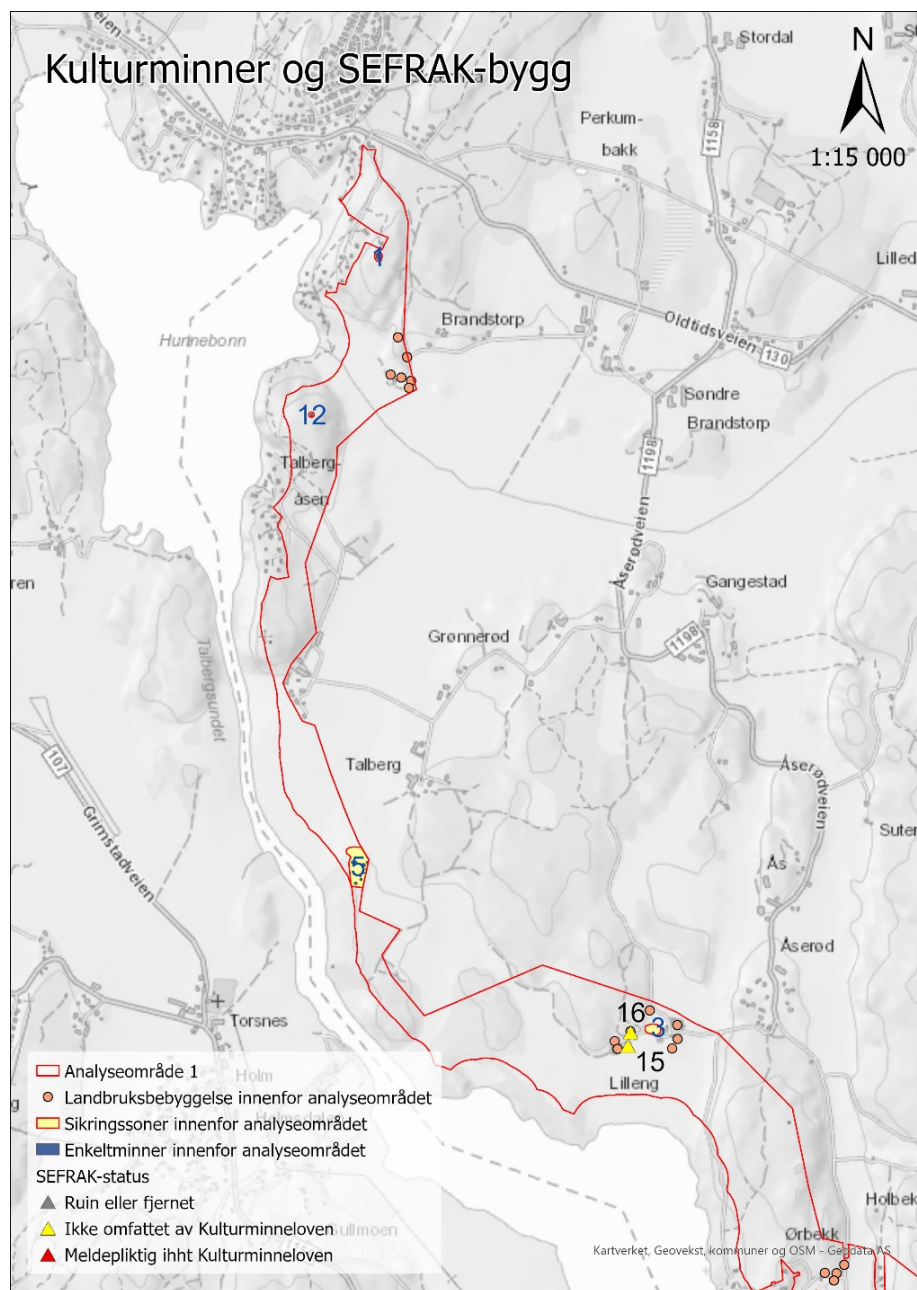
ObjectID	Områdenavn	Verdi
1	Kulturmiljø/kulturlandskap: Oldtidsveien – Skjebergsletta	Nasjonal interesse (KULA)
2	Kulturlandskap ved Lilleng	Regional verdi i kommuneplanens arealdel 2015-2026



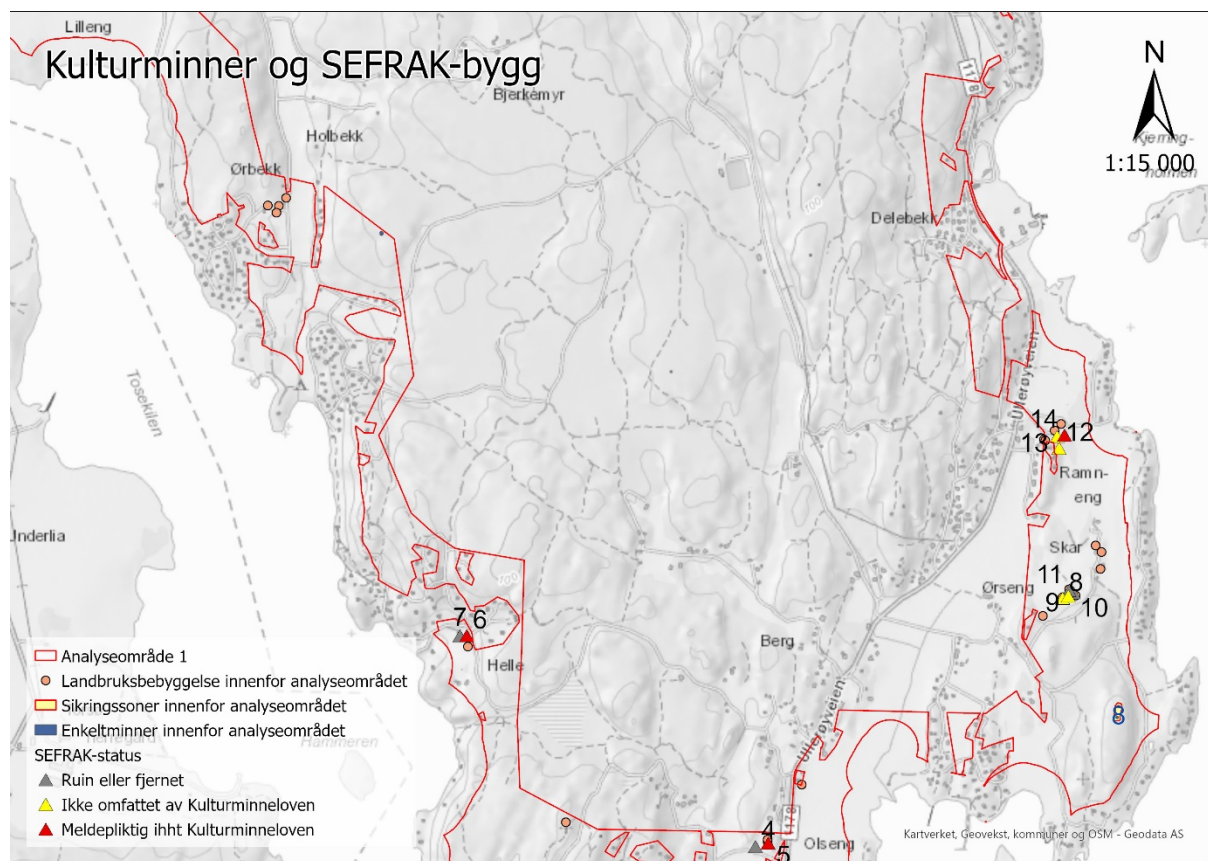
Figur 9: Kulturmiljø og kulturlandskap ved analyseområde 1



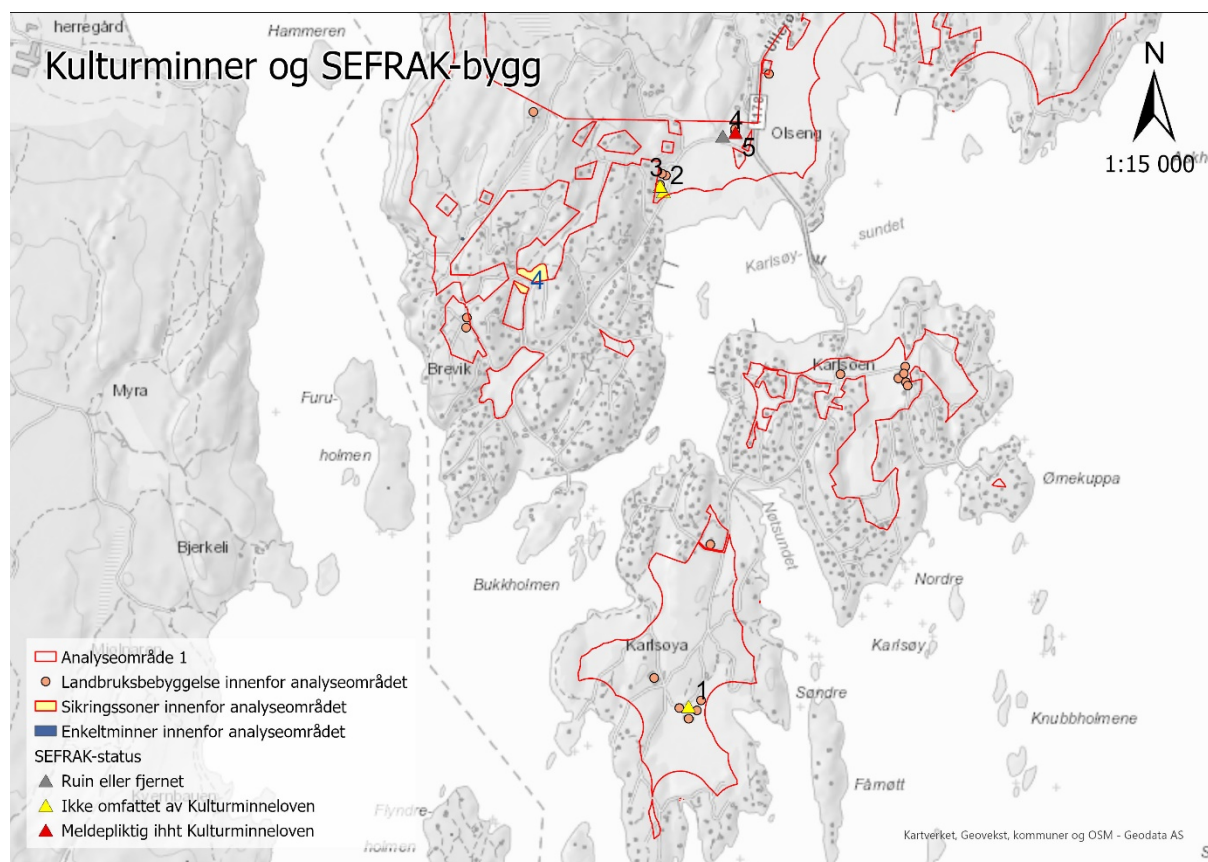
Figur 10: Oversiktsbilde - Kulturminner og SEFRAK-bygg innenfor analyseområde 1. ObjectID til sikringssoner til kulturminner vises med blå skrift og ObjectID til SEFRAK-bygg vises med svart skrift. Enkeltninner vises ikke med ObjectID, men disse ligger hovedsakelig innenfor sikringssoner (med unntak av noen enkelte minner med uavklart vernetype, ikke fredet eller fjernet).



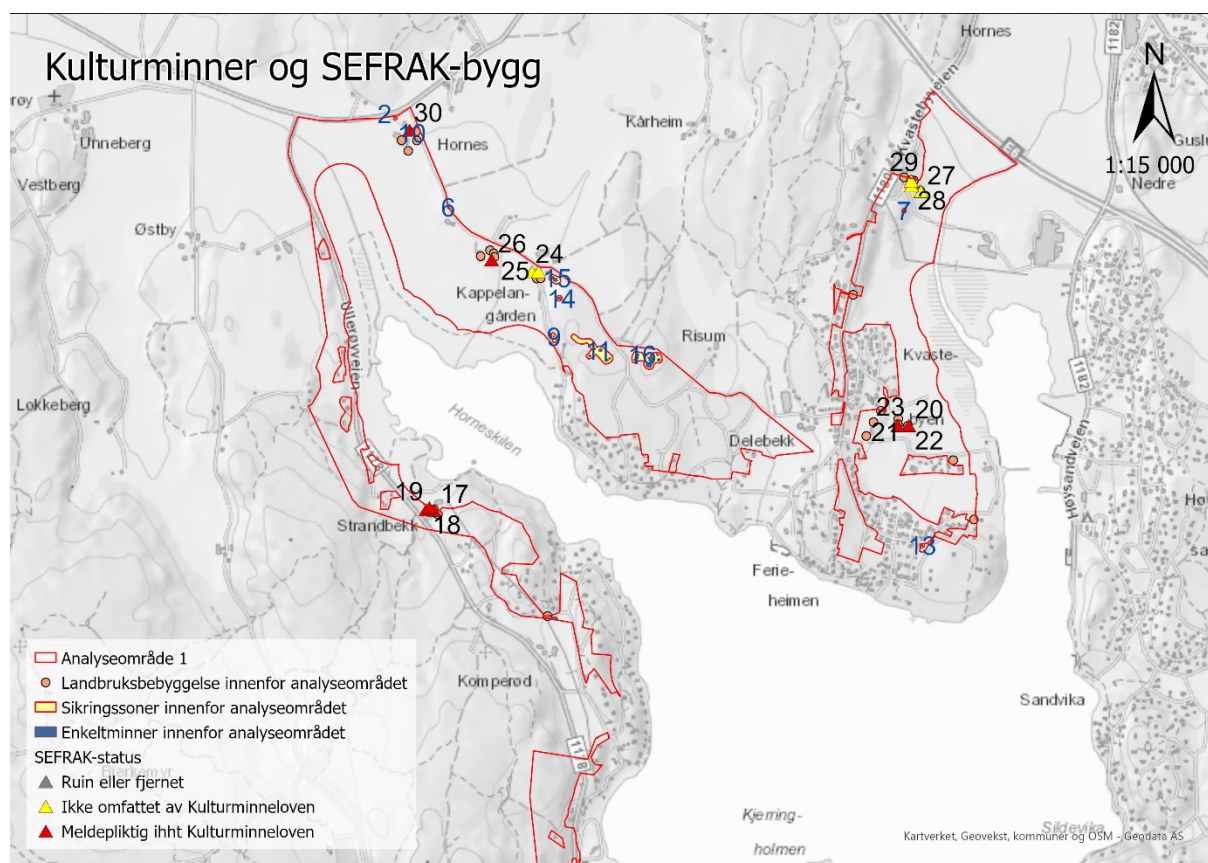
Figur 11: Utsnitt 1 - Kulturminner og SEFRAK-bygg innenfor analyseområde 1



Figur 12: Utsnitt 2 - Kulturminner og SEFRAK-bygg innenfor analyseområde 1



Figur 13: Utsnitt 3 - Kulturminner og SEFRAK-bygg innenfor analyseområde 1



Figur 14: Utsnitt 4 - Kulturminner og SEFRAK-bygg innenfor analyseområde 1

Tabell 5: SEFRAK-bygg

ObjectID	Objektnavn	SEFRAK-status	Bygningstype
1	BOLIGHUS, KARLSØYA SØNDRE	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Våningshus
2	BOLIGHUS, OLSENG VESTRE	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Våningshus
3	STABBUR, OLSENG VESTRE	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Annen landbruksbygning
4	RUIN ETTER FJØS, OLSENG SØNDRE	Ruin eller fjernet	Annen landbruksbygning
5	POTETKJELLER, OLSENG SØNDRE	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Hus for dyr/landbruk/lager/silo
6	POTETKJELLER, HELLE	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Garasje/athus/anneks til bolig
7	BOLIGHUS, HELLE	Ruin eller fjernet	Våningshus
8	BRYGGERHUS, SANDLØKKEN	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Annen landbruksbygning
9	BOLIGHUS, SANDLØKKEN	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Våningshus
10	UTEDO, SANDLØKKEN	Ruin eller fjernet	Annen landbruksbygning
11	VEDSKJUL, SANDLØKKEN	Ruin eller fjernet	Hus for dyr/landbruk/lager/silo
12	POTETKJELLER, RAVNENG	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Garasje/uthus/anneks til bolig

13	BRYGGERHUS, RAVNENG	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Våningshus
14	VÅNINGSHUS, RAVNENG,	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Våningshus
15	BOLIGHUS, LILENG VESTRE	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Våningshus
16	GARASJE, LILENG VESTRE	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Annen landbruksbygning
17	STABBUR, STRANDBÆK	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Annen landbruksbygning
18	BRYGGERHUS, STRANDBÆK	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Annen landbruksbygning
19	BOLIGHUS, STRANDBÆK	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Enebolig
20	LÅVE, KVALEN	Meldepliktig ihht Kulturminneloven	Annen landbruksbygning
21	STABBUR, KVALEN	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Annen landbruksbygning
22	FJØS, KVALEN	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Annen landbruksbygning
23	POTETKJELLER, KVALEN	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Hus fordyr/landbruk/lager/silo
24	BOLIGHUS, HORNNES	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Våningshus
25	BRYGGERHUS, HORNNES	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Enebolig
26	BOLIGHUS, KÅREHORNES	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Våningshus
27	LÅVE, STRANDLØKKEN	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Annen landbruksbygning
28	BOLIGHUS, STRANDLØKKEN	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Våningshus
29	UTHUS, STRANDLØKKEN	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Hus fordyr/landbruk/lager/silo
30	BOLIGHUS, HORNNES	Meldepliktig ihht Kulturminneloven	Våningshus

Av de 30 SEFRAK-byggene som befinner seg innenfor analyseområde 1 utgjør 15 av disse landbruksbygninger. Syv av disse er meldepliktig ihht. Kulturminneloven.

Tabell 6: Kulturminner – Sikringssoner

ObjectID	Navn	Informasjon	Vernetypen
1	Brandstorpåsen	1964: Rundrøys. Bygget av bruddstein og rundkamp. Røysen er helt utkastet slik at steinene ligger i en krans rundt bergknausen, så fjellet ligger i dagen.	Automatisk fredet
2	Lok 5	Lokaliteten inneholder 1 kokegrop. Kokegropa er på 76x70 cm, og har en konsentrasjon av skjørbrønt stein i den NV-delen av strukturen. Det er mye kull rundt denne.	Automatisk fredet
3	Den gamle hagen	Lengst i NØ og på N-siden av gårdsveien: 1. Rundhaug. Klart markert, steinblandet. Et segment fjernet i S-siden.	Automatisk fredet
4	Helveteslokaliteten	Lokalitet fra steinalder. Det er gjort funn av til sammen 62 avslag av flint. Lokaliteten går fra berg til berg, men er svært øydelagt av en parkeringsplass, veger og en svært grov hogstverksemd.	Automatisk fredet
5	Talbergfelt I	1964: Feltet består av: Ca 20 rundhauger, 3 runde steinsetninger og mulig steinsetning/legning. Haugene i feltets Ø-del er for det meste utflytende og lite klart markerte, de øvrige er klart avgrenset.	Automatisk fredet
6	Rognehaugen 1	Helleristningsfelt.	Automatisk fredet

		1917: På den del av eiendommen som kalles Rognehaugen østenfor gaardsveien til Gaards-Hornnes, stikker det opp en flat bergknaus. På denne er det en ny helleristning.	
7	Strandløkka	Skålgropfelt. 2019: 1 tydelig, enkeltliggende skålgrop på et N-S orientert bergskjær i skog med mye berg i dagen. Ristningsberget ligger i øvre del av en bratt, Ø-vendt skråning i et område preget av flere bergskjær med omtrent samme orientering.	Automatisk fredet
8	Nøkleberget	1964: På kronen av Nøkleberget: 1. Røys, antagelig en rundrøys. Da den er sterkt utkastet er det vanskelig sikker å avgjøre form og mål. Røysen er bygget opp av rundkamp.	Automatisk fredet
9	Kapellangården 1	Helleristningsfelt. 1870-tallet: 4 skipsfigurer på et bratt berg rett opp for sjøen på veien fra Kapellangården i S. 2017: I 1905 ble det dokumentert en skipsfigur, merket "udsprængt fragment" fra denne gården. Skipet tilsvarer trolig den lengste skip.	Automatisk fredet
10	Hornnes vestre 1	Helleristningsfelt. 1964: Feltet består av 4-5 skip og ca. 39 skålgroper. På 1860/70-tallet ble det beskrevet totalt 44 groper, men enkelte av disse kan i dag ligge skjult under grunnmuren til det nærliggende våningshuset på gården.	Automatisk fredet
11	Hornnes østre	1964: På ryggen av en smal S-formet strandrygg og følger denne: Gravfelt som består av 6 rundrøys. Røysene er tydelig avgrenset i terrenget. Bygget av rundkamp.	Automatisk fredet
12	Knuteberget	1964: Rund røys. Utflytende. Bygd av rundkamp. Toppen avflatet og steinene kastet utover området.	Automatisk fredet
13	Kvastebyen	Gravhaug. 1984: Rundhaug. Steinblandet med kvistfylt krater, d 3m. S-siden har vært skadet, med sjakt til krateret, men er nå restaurert. To furutrær i Ø, ellers gresskledd.	Automatisk fredet
14	Gravminne	60m S for Haug 1 under id 41187: Rundhaug. Forholdsvis tydelig i terrenget. Avflatet med fordypning i toppen. I fordypningen kan man kjenne steiner. Haugen er mosedekket og bevoskt med bartrær.	Automatisk fredet
15	Kapellangården	1964: Lengst i Ø: 1. Rundhaug. Tydelig i terrenget, avflatet på toppen. Gressbevokst, to bjørketrær. I haugens S-side står en bautastein. Steinen er ikke lett synlig da den står tett inntil stammen av et grantre.	Automatisk fredet
16	Hornnes østre	1964: Feltet består av minst: 6 runde røys, 2 steinlegninger og 1 steinsetning.	Automatisk fredet

Det finnes totalt 16 sikringssoner for kulturminner innenfor analyseområde 1. Enkeltminnene ligger hovedsakelig innenfor disse sikringssonene med unntak av:

- Et enkeltminne ved Kårehornnes; Skålgropfelt med uavklart vernetype
- Et enkeltminne ved Komperød og et enkeltminne like sør for dette; boplasser med uavklarte vernetyper
- Et enkeltminne ved Ravnenglunden; løsfunn med uavklarte vernetyper
- Tre enkeltminner ved Skar/Sandløkka; Funnsteder som ikke er fredet
- Et enkeltminne ved Manetoppen; Bosetning-aktivitetsområde som ikke er fredet

- Et enkeltminne ved Helle; Bosetning-aktivitetsområde som er fjernet
- Et enkeltminne ved Ørbekk; Røys med uavklart vernetype
- To enkeltminner ved Talbergåsen; Røys som ikke er fredet

Flere av landbruksbygningene befinner seg i tilknytning til kulturmiljø, kulturlandskap og kulturminner, og ligger derfor i nærheten til disse verdiene (se figur 10). Dette gjelder både ved Strandløkka (sikringssone nr. 7), Kapellangården (sikringssone nr. 15), Vestre Hornnes (sikringssone nr. 10 og 2) og (sikringssone nr. 3).

Vurdering av konsekvenser: Små positive og små negative

 Bestemmelsen åpner ikke opp for ny bebyggelse, men bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse. Den kan dermed bidra til at tomme landbruksbygninger tas i bruk og vedlikeholdes, noe som kan være positivt for kulturmiljø-/landskap og bevaring av gamle bygg. Økt bruk kan bidra til at flere opplever kulturminnene, men kan også gi fare for at kulturminner blir skadet. Det er samtidig en fare for at næringsvirksomhet som tar i bruk arealer utendørs i tilknytning til landbruksbebyggelsen kan være visuelt skjemmende for kulturminne. Samlet sett vurderes konsekvensene til å være både små positive og små negative.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Kulturminneloven og bestemmelser i kommuneplanen skal sikre at kulturminner ikke skades/forringes. I en byggesak (bruksendring) vil det vurderes om tiltaket kan komme i konflikt med verneinteresser, for eksempel på SEFRAK-registrerte bygninger. Et tiltak/oppfølging for å sikre kulturminnene kan likevel være å presisere i bestemmelsene/retningslinjene at det ikke tillates næringsvirksomhet som er visuelt skjemmende i områder med kulturminner/kulturmiljøer.

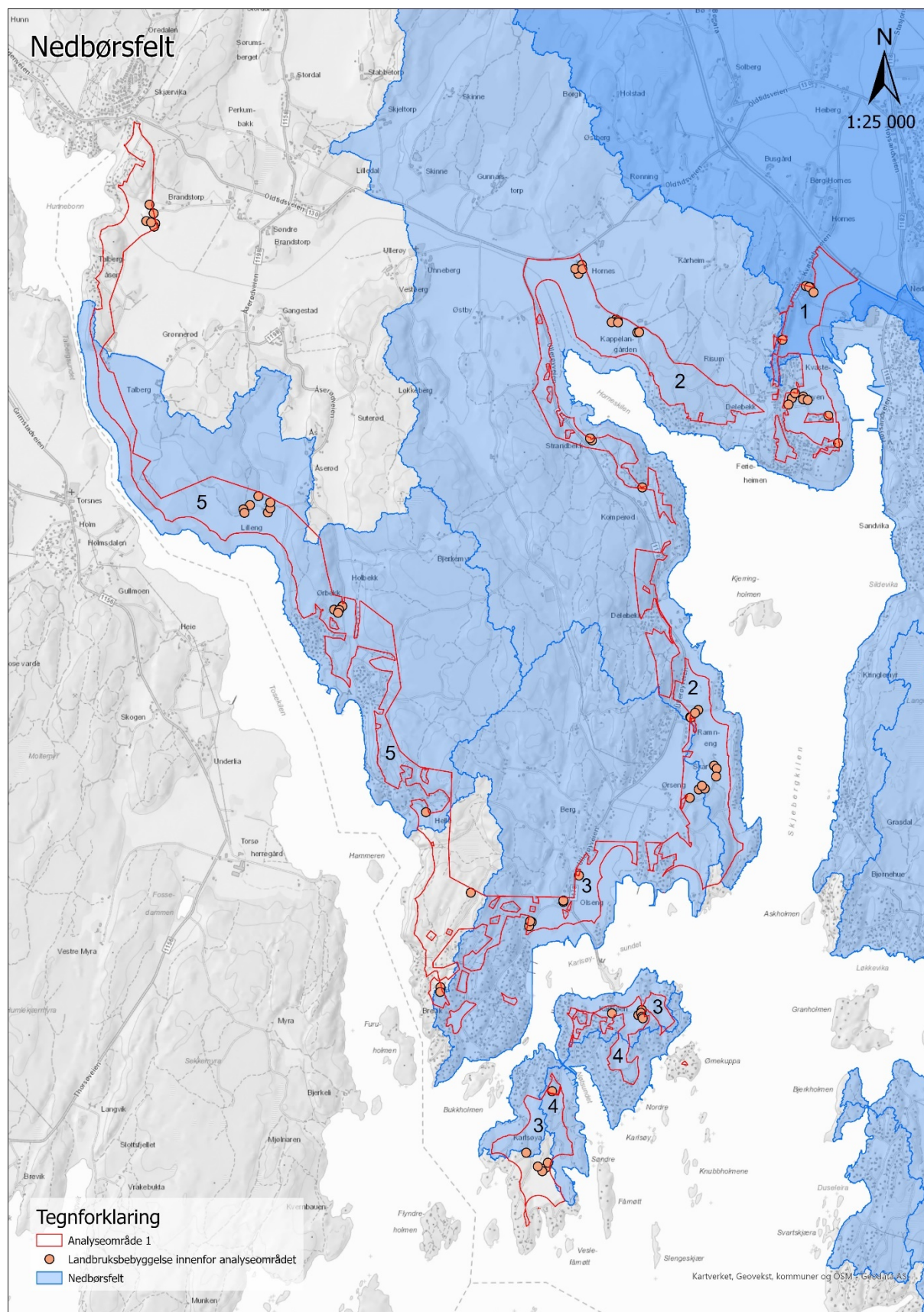
2.2.3 Forurensning og vannmiljø

Fakta

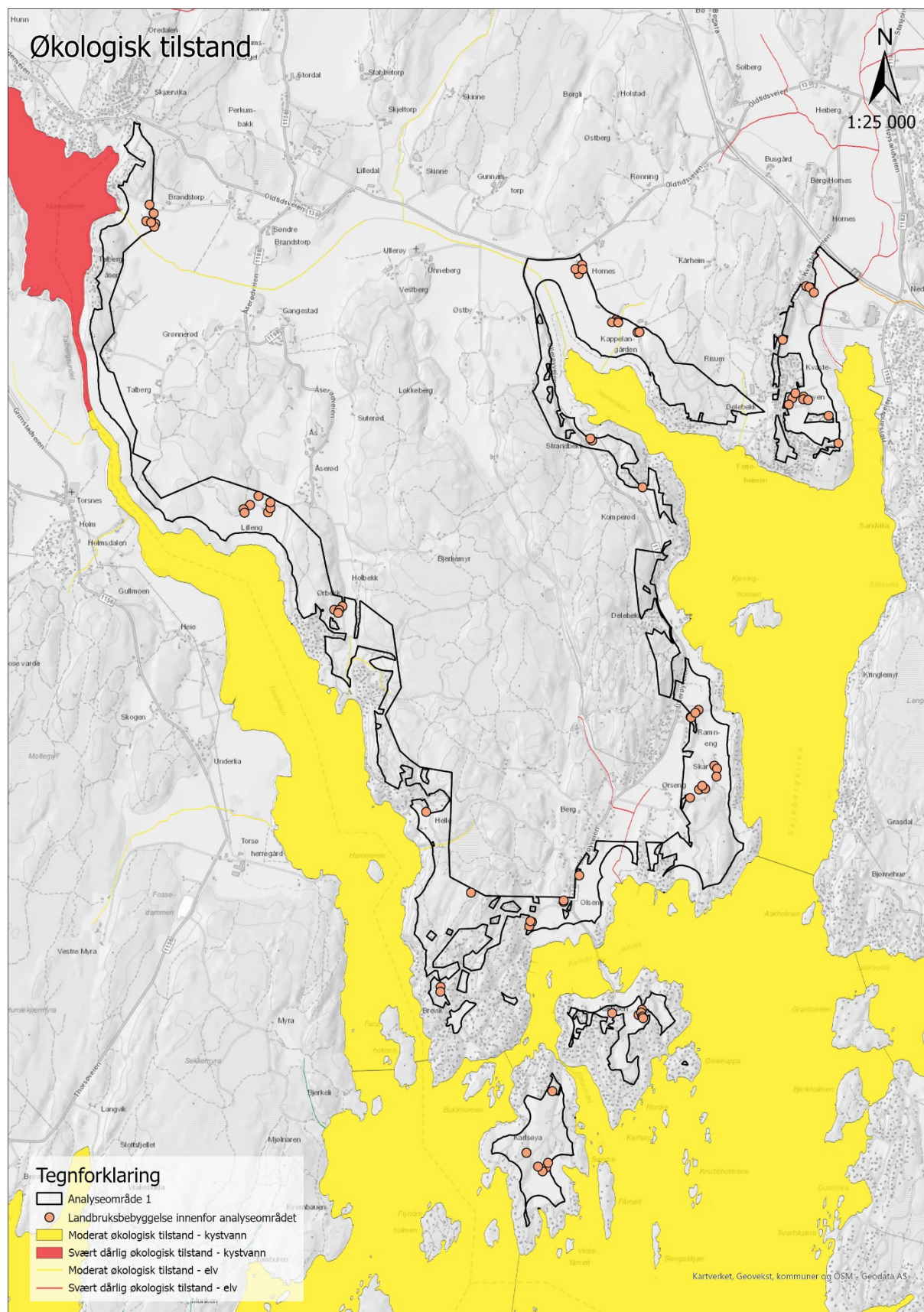
Analyseområde 1 ligger ikke innenfor nedbørsfeltene til Isesjøen, Vestvannet, Tvetervannet eller Glomma (oppstrøms Baterød), som er drikkevannskilder i Sarpsborg.

Området ligger innenfor nedbørsfeltene;

- Skjebergbekken (nr.1 i kartet)
- Skjeberg-Hornneskilen (nr. 2 i kartet)
- Karlsøysundet (nr. 3 i kartet)
- Karlsøya utsiden (nr. 4 i kartet)
- Tosekilen – Talbergsundet (nr. 5 i kartet)



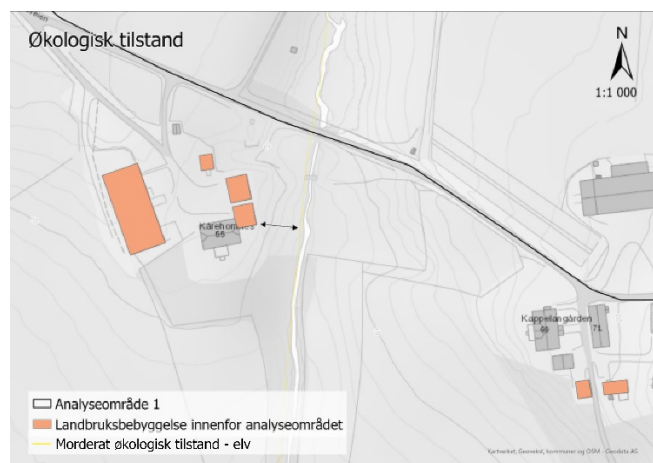
Figur 15: Nedbørsfelt ved analyseområde 1



Figur 16: Økologisk tilstand ved analyseområde 1 (hentet fra vann-nett.no).

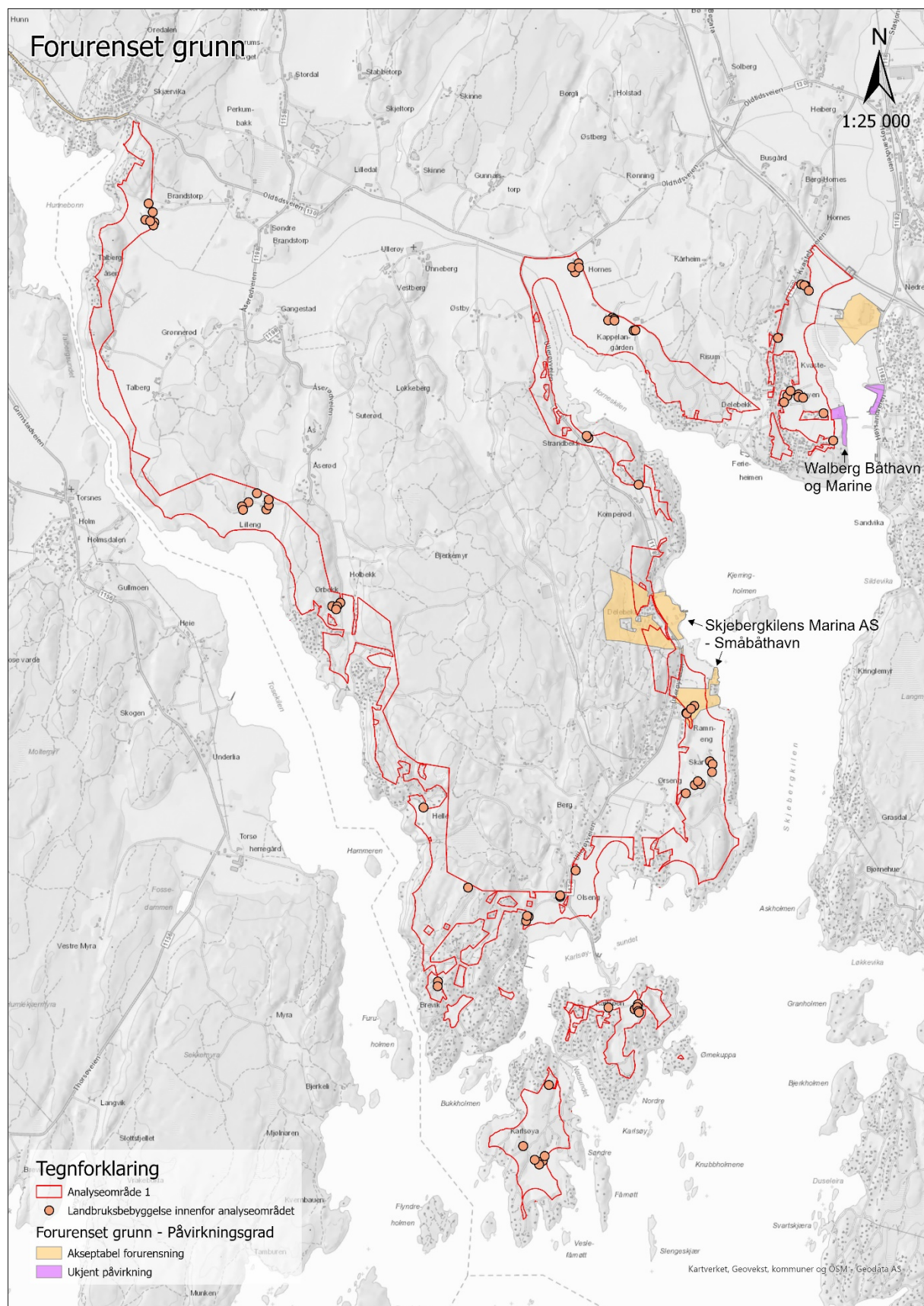
Vannmiljøet i Oslofjorden i Sarpsborg er moderat til svært dårlig. Den økologiske tilstanden i Skjebergkilen (fra Høysand til Berg) og Tosekilen (vest for Ørbekk, Helle og Brevik) betegnes som moderat, mens den kjemiske tilstanden er udefinert. I Singlefjorden (sør for Skjebergkilen) og Ramsøflaket – Østerelva (vest for Singlefjorden) er den økologiske tilstanden også moderat, mens den kjemiske tilstanden betegnes som dårlig. I Hunnebunn (lengst nord) er den økologiske tilstanden svært dårlig og den kjemiske tilstanden udefinert.

Det er flere bekker innenfor analyseområde 1. Bekkene ved Berg og Kvastebyen har svært dårlig økologisk tilstand, mens de andre bekkene har moderat økologisk tilstand (se figur 16).



Figur 17: Landbruksbebyggelse ved Kårehornnes

Arealer som ligger innen 100 meter fra sjøen er tatt ut av analyseområdet og er ikke en del av denne konsekvensutredningen. Det er derfor i utgangspunktet kun bekkene som omfattes av analyseområdet. Enkelte av landbruksbygningene ligger i nærheten av bekker med svært dårlig/moderat økologisk tilstand. Nærmest ligger landbruksbebyggelsen ved Kårehornnes (ca. 20 meter unna bekk med moderat økologisk tilstand). Ellers ligger landbruksbygningene i en avstand på mer enn 100 meter fra bekkene som er vurdert med økologisk tilstand.



Figur 18: Forurenset grunn ved analyseområde 1

Det er registrert flere arealer med akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk ved Skjebergkilen marina. I området sør for Skjebergkilen marina ligger det landbruksbebyggelse på grunnen som er registrert som forurenset. Det er også registrert et område med mistanke om forurensning ved Walberg Marineservice & Co, i nærheten av Kvastebyen, som ligger like utenfor analyseområdet (innenfor 100-metersbeltet). Her finnes det landbruksbebyggelse ca. 50 meter fra det registrerte arealet. Se figur 18.

Eldre landbruksbygg har ikke hatt krav om utslippstillatelse etter forurensningsloven eller krav om tilkobling av sanitært avløpsvann til kommunalt avløpsnett fordi det tidligere ikke var vanlig med bad/toalett/vaskerom i bygningene. Dette er noe som har kommet de siste 10-20 årene, hvor det som følge av dette også har blitt krav til utslippstillatelse eller tilkobling til kommunalt avløpsnett (omtrent på 2020-tallet). Eldre landbruksbebyggelse kan derfor utgjøre en risiko for forurenset utslipp.

Analyseområdet er hovedsakelig lite utsatt for støy- og luftforurensning. Det finnes enkelte områder med gul støysone knyttet til E6, og rød/gule støysoner knyttet til E6, fv. 1178 og fv. 1180.

Vurdering av konsekvenser: Middels negative



Bruk av bygninger til annen næringsvirksomhet enn landbruk kan gi fare for forurensning av grunn, vann, luft, inkludert lysforurensning, støv og støy. Samtidig innebærer også landbruk en fare for forurensning, og påvirker i dag i stor grad den økologiske tilstanden i resipientene som kystbakkene og kystvannforekomstene. Virksomheter med fare for forurensning er pålagt å søke om tillatelse gjennom lovverket. Landbruksbebyggelse som ligger på forurenset grunn med akseptabel forurensning med dagens bruk (ved Skjeberg Marinesenter) må være spesielt oppmerksom på endret bruk.

En bruksendring kan medføre endring av utslipp. På grunn av at det tidligere ikke var krav om utslippstillatelse etter forurensningsloven eller tilkobling av sanitært avløpsvann til kommunalt avløpsnett på eldre landbruksbygg er det en risiko for at en bruksendring kan medføre fare for forurenset utslipp. Det er ønskelig at landbruksbebyggelse som ligger i nærheten av kommunalt VA-nett søker om å føre sanitært avløpsnett til dette fremfor å søke om utslippstillatelse etter forurensningsloven.

Virksomheter som genererer mye transport kan gi økte klimagassutslipp, både i forbindelse med jobbreiser og kundereiser og/eller varelevering. De kan også generere støy/støv fra både virksomheten og trafikken som kan berøre nærmiljøet. Bestemmelsen sikrer at det ikke er tillatt å sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, som begrenser trafikk knyttet til ansatte. Landbruksbebyggelsen ligger for det meste i god avstand til tettbebyggelse. Dette begrenser antall berørte knyttet til støy og støv. Bruk av eksisterende, tomme bygninger framfor nybygging er positivt for å redusere klimagassutslipp.

Området ligger relativt langt fra hovedtyngden av boliger i Sarpsborg og Fredrikstad. Dersom mange besøker området som følge av at det åpnes for næring i eksisterende landbruksbygninger, kan det føre til økte klimagassutslipp fra biltrafikk. Samtidig er det ofte personer som bor på gården eller i lokalsamfunnene som vil jobbe der. Det er derfor usikkert i hvilken grad bestemmelsen fører til økte klimagassutslipp fra biltrafikk.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Bestemmelsen sikrer allerede at næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet ikke skal sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet. I tillegg skal virksomheten ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene, og virksomheten skal ikke komme i konflikt med natur- eller friluftslivsinteresser. Hvis endringen fører til mye trafikk i form av varelevering eller biltrafikk fra kunder på smale veier som ellers brukes til landbruksvirksomhet eller av naboer, vil det regnes som «vesentlig belastning på omgivelsene», og dermed ikke tillates.

Et avbøtende tiltak for å redusere risikoen for forurensning kan være å snevre inn næringsbegrepet noe («mindre næringsvirksomhet») og presisere hva som ikke faller inn under dette, som f.eks. større industrivirksomheter med fare for forurensning og industrivirksomheter med aktiviteter som skaper vesentlige støy- og støvplager.

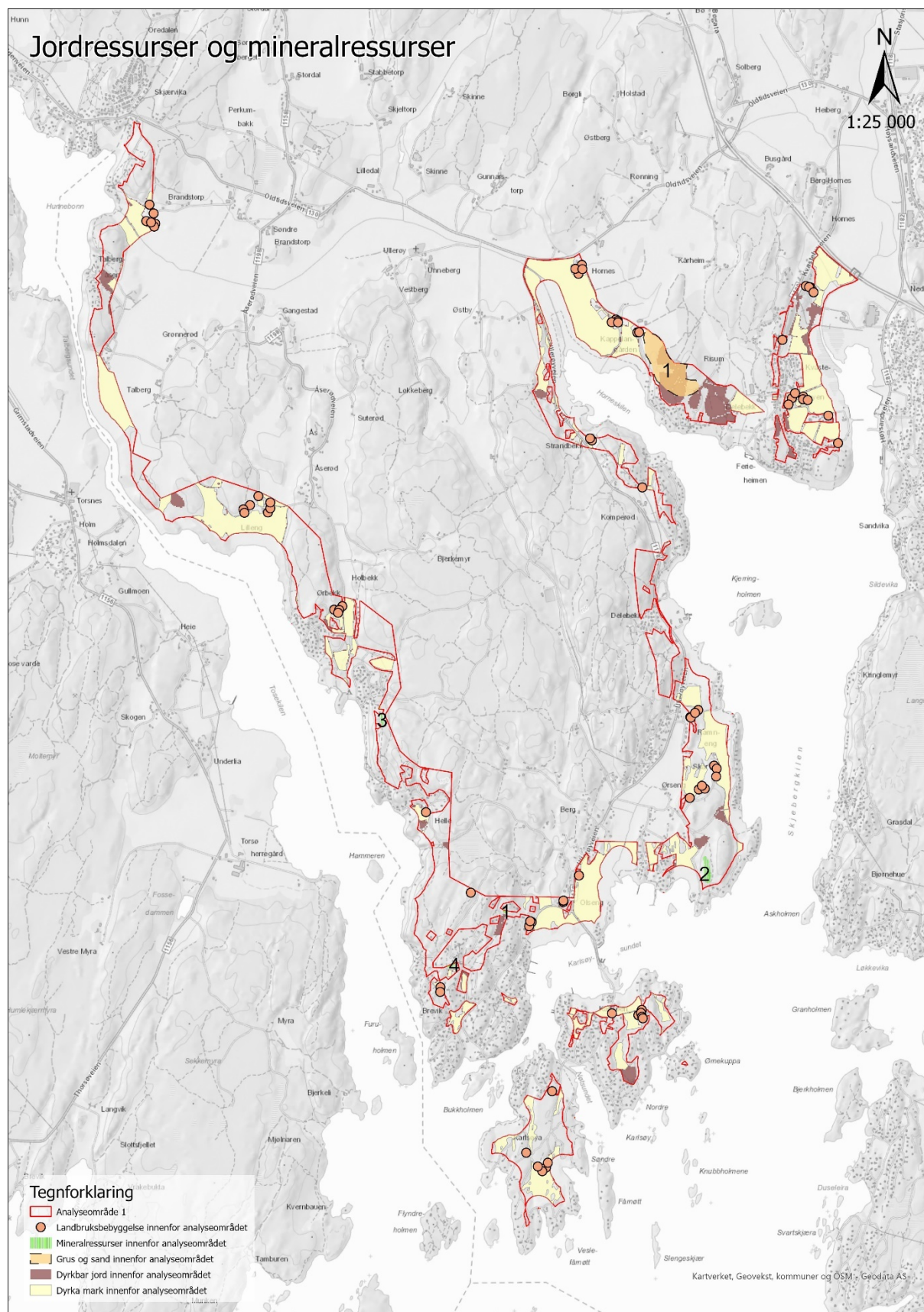
§27-2 i PBL stiller krav til at før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Et avbøtende tiltak for å redusere risikoen for forurensning er å presisere i bestemmelsen at dette også gjelder bruksendring av landbruksbygg. Bestemmelsen bør derfor suppleres med at dersom det skal foretas en bruksendring av landbruksbebyggelsen skal det 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.

2.2.4 Jordressurser, landbruksinteresser og viktige mineralressurser

Fakta

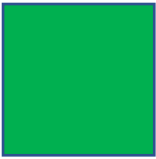
Store deler av analyseområde 1 består av skog, men det finnes også flere arealer med dyrka mark og dyrkbar jord. Det finnes totalt 1507 dekar med dyrket mark og 293 dekar med dyrkbar jord innenfor området. Disse arealene befinner seg hovedsakelig langs kysten i de områdene hvor terrenget flater ut, som ved Kvastebyen, Hornnes, langs kysten mellom Ravnenglunden og Olseng Marina, og ved Talberg. Jordkvaliteten er hovedsakelig registrert som svært god ifølge NIBIO. Landbruksbebyggelsen ligger naturligvis i tilknytning til jordbruk- og skogbruksarealene.

Det er registrert fire områder med forekomst av granitt innenfor analyseområdet med steinbrudd som aktivitet; Olseng (nr. 1 på kartet), Ørseng (nr. 2 på kartet), Grotten (nr. 3 på kartet) og Brevik (nr. 4 på kartet). Alle fire er ifølge NGU av liten betydning. Det er registrert et løsmasseområde med forekomst av sand og grus innenfor analyseområdet; Hornnes (nr. 1 på kartet). Dette området er også registrert med liten betydning ifølge NGU. Det finnes landbruksbebyggelse ca. 40 meter fra løsmasseområdet Hornnes, men ikke i nærheten av granittforekomstene.



Figur 19: Kart over jord- og mineralressurser innenfor analyseområde 1

Vurdering av konsekvenser: Små positive

 Bestemmelsen åpner ikke opp for ny bebyggelse, men bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse. Bestemmelsen sikrer at virksomhetene ikke legger beslag på bygninger som er nødvendige for landbruksdriften, og at det ikke foretas vesentlig ombygging av landbruksbygningene. Virksomhetene skal ikke komme i konflikt med landbruksinteresser, og bygningene tillates ikke fradelt fra grunneiendommen. Det kan imidlertid foregå tilfeller der veier går gjennom gårdstun, og at økt trafikk vil gi ulemper for landbruksdriften. Bestemmelsen gjør det mulig å ha en tilleggsinntekt til landbruksdriften, noe som er positivt for landbruket. Totalt sett vurderes konsekvensene for landbruksinteresser som positive. Det forventes ikke at en bruksendring vil påvirke viktige mineralressurser innenfor analyseområdet.

Oppfølging/avbøtende tiltak

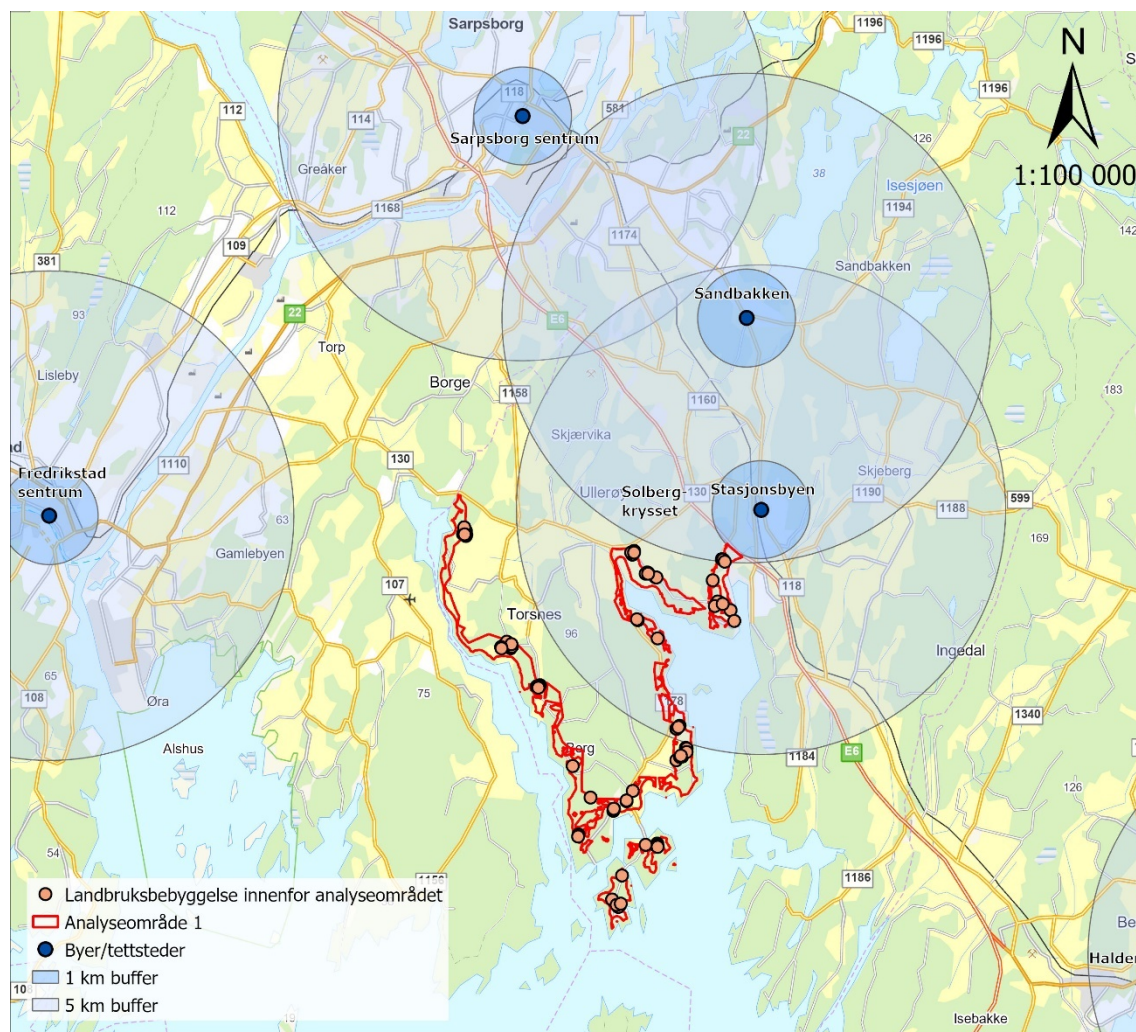
Ingen. Oppfølging vil foregå gjennom byggesaksbehandling. Hvis kommunen vurderer at virksomhetene kan komme i konflikt med landbruket, i et kortsiktig eller langsiktig perspektiv, på gården hvor virksomheten er tenkt eller på nabogårder, er ikke bruksendring tillatt i henhold til bestemmelsen.

2.2.5 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Fakta

Analyseområde 1 ligger mellom 1,5 km og 8,5 km fra Stasjonsbyen (målt fra Rema 1000), mellom 5,5 km og 12 km fra Sandbakken (målt fra krysset mellom Skjebergveien og Rokkeveien), og mellom 10 km og 16 km fra Sarpsborg sentrum (målt fra torget). Fra E6 ved Solbergkrysset/Ingedalkrysset er avstanden mellom 2 km og 8 km. Avstandene fra analyseområdet er målt fra Høysand (korteste avstand) og Karlsøya (lengste avstand).

Som man kan se på figur 20 ligger den nordlige delen av analyseområdet og landbruksbebyggelsen innenfor sykkelavstand (5 km) fra Stasjonsbyen. Dette omfatter nesten halvparten av eksisterende landbruksbygninger innenfor analyseområdet. Ellers ligger landbruksbebyggelsen langt fra andre byer/tettsteder.



Figur 20: Avstander på 1 km (gange) og 5 km (sykkel) fra byer/tettsteder ved analyseområde 1

Vurdering av konsekvenser: Små negative



Deler av analyseområdet ved Høysand (som ligger nærmest tettbebyggelse) ligger i sykkelavstand fra en del boligbebyggelse i Stasjonsbyen. Store deler av området ligger imidlertid langt fra boligbebyggelse eller tettsteder. Arbeidstakere, besøkende og varer vil i hovedsak måtte bruke bil. Bestemmelsen kan derfor bidra til noe økt transportbehov.

Oppfølging/avbøtende tiltak

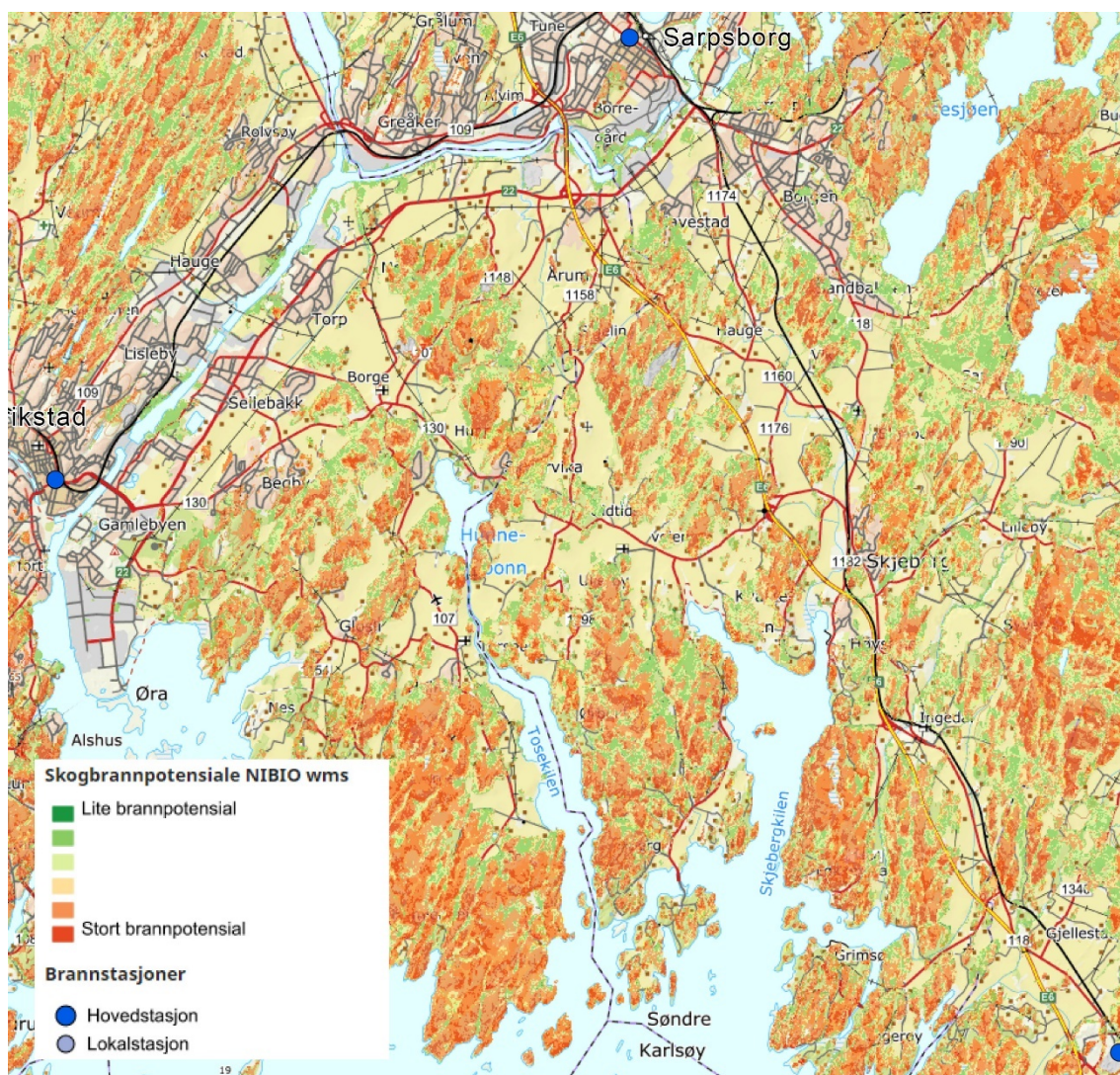
Bestemmelsen åpner for maksimalt 5 årsverk per driftsenhet. Det bør tydeliggjøres i bestemmelsene at med «vesentlig belastning på omgivelsene» er vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering inkludert. Slike virksomheter tillates ikke i henhold til bestemmelsen, og må i så fall gjennom en dispensasjonsbehandling eller reguleringsplan.

2.2.6 Beredskap og ulykkesrisiko

Fakta

Store deler av analyseområde 1 består av skog med skogbrannpotensiale. Nærmeste brannstasjon ligger i Sarpsborg sentrum; Sarpsborg Brann- og Feievesenet. Nærmeste politistasjon ligger også i Sarpsborg sentrum som er mellom 10 km og 16 km fra analyseområdet i luftavstand. På det lengste, til søndre Karlsøy er det ca. 20-23 km og 25 minutter i kjøreavstand fra brannstasjonen. På det nærmeste, til Høysand, er det ca. 15-16 km og 15 minutter i kjøreavstand fra brannstasjonen. Tidsestimatet inkluderer ikke høyere hastighet på grunn av utrykning. Nærmeste sykehus er Kalnes som ligger mellom 18-25 km og 15-25 minutter unna analyseområdet i kjøreavstand. Noen av landbruksbygningene ligger imidlertid langs veinett med én adkomst. Dette gjelder f.eks. landbruksbebyggelsen ved Vestre Brandstorp, Søndre og Nordre Karlsøy, og Skar. Én adkomst kan være sårbart dersom veien stenges.

Det er registrert transport av farlig gods langs E6 og fv. 130 (Oldtidsveien).



Figur 21: Brannfare og beredskap (Kilde: DSB kart)

Vurdering av konsekvenser: Små negative



Det er ikke forventet at bruksendring av landbruksbebyggelse til næringsvirksomhet vil medføre vesentlige endringer i beredskap og ulykkesrisiko. Avstanden til analyseområdet ligger innenfor akseptabel utrykningstid på 25 minutter i spredtbygde områder.

Bruksendringen kan potensielt medføre økt risiko for brann eller lignende, men dette vil avhenge av hvilken virksomhet som etableres. Landbruksbebyggelsen som ligger langs veinett med én adkomst er noe mer sårbar.

Oppfølging/avbøtende tiltak

I henhold til bestemmelsen skal ikke virksomheten som etableres tilføre vesentlig belastning på omgivelsene. Dette gjelder også eksplosjonsfare, og lignende. Bestemmelsen kan eventuelt presiseres med at innenfor mindre næringsvirksomhet tillates ikke eksplosjons- eller brannfarlig industri.

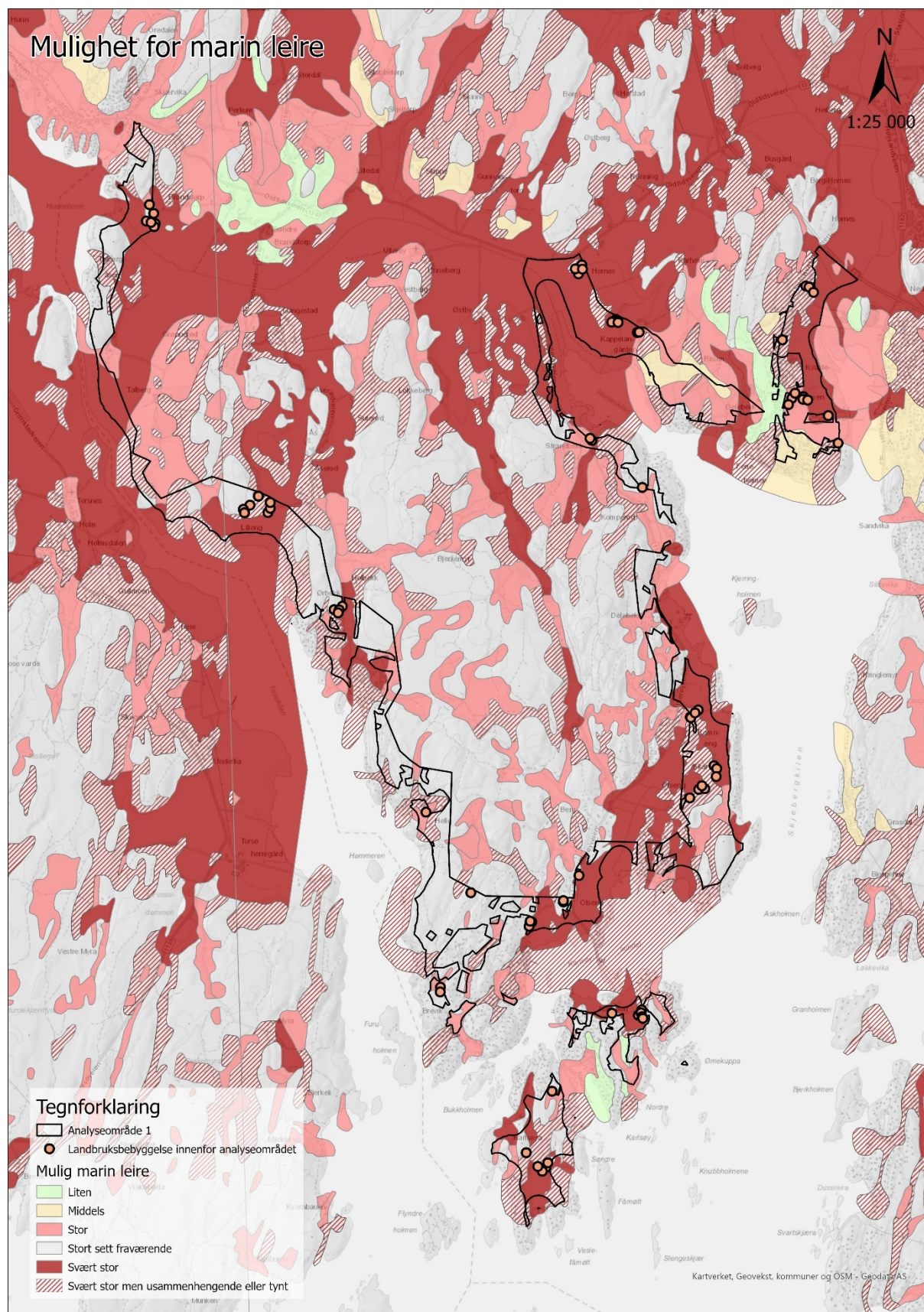
2.2.7 Havnivåstigning, stormflo, flom og skred

Fakta

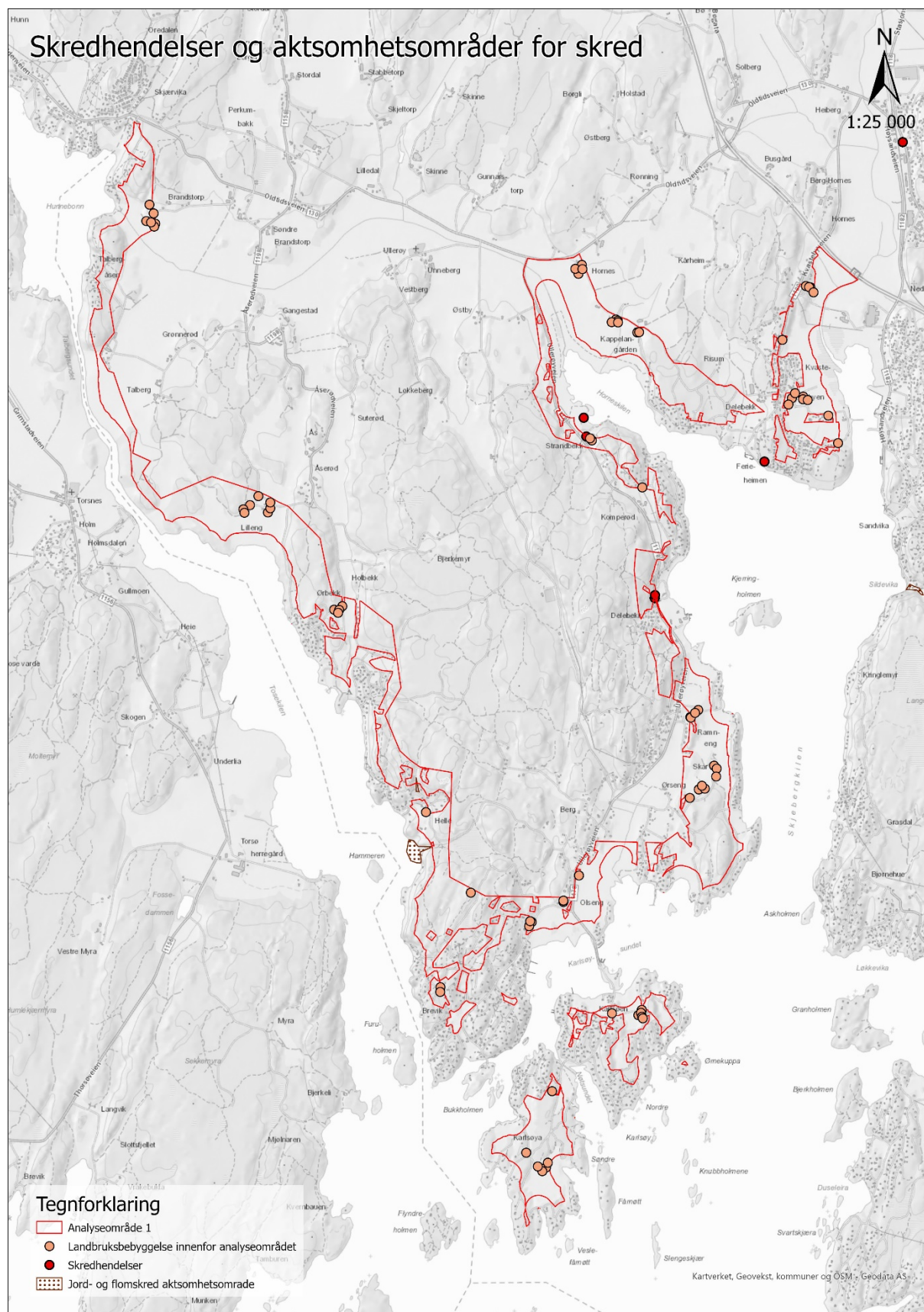
Store deler av analyseområdet består av bart fjell ifølge NGUs løsmassekart, men det er også flere arealer som består av tynn/tykk havavsetning og marin strandavsetning. Det er mulighet for marin leire på store deler av området. Hvor det er marin leire kan det finnes kvikkleire. De fleste landbruksbygningene ligger på arealer hvor muligheten for marin leire er registrert som stor, svært stor eller svært stor men usammenhengende/tynt, se figur 22.

Det er ikke registrert aktsomhetsområder for steinsprang, eller snø- og steinskrud innenfor analyseområdet. Det er heller ikke registrert faresoner for kvikkeleireskrud innenfor analyseområdet.

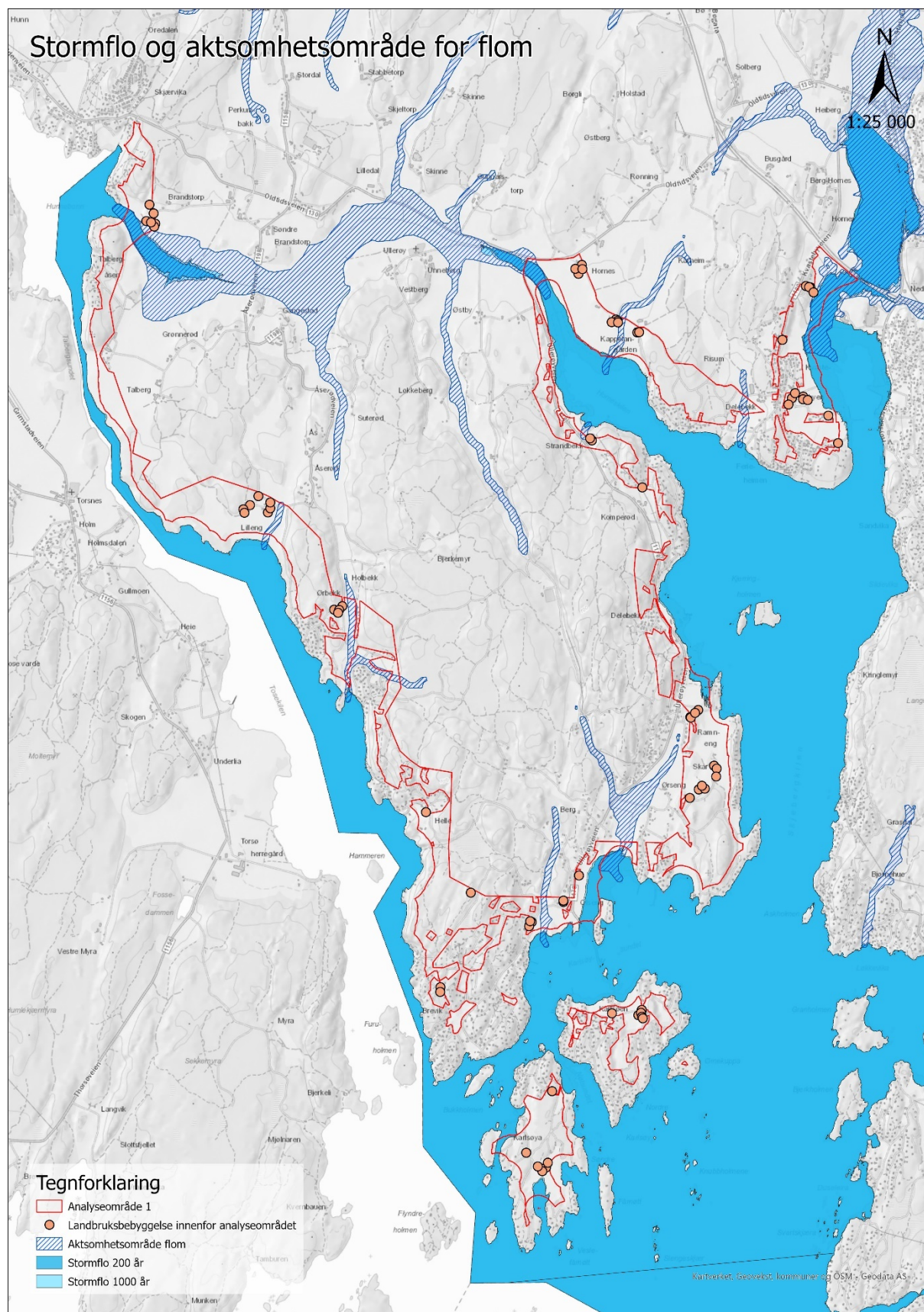
Det er registrert to områder med aktsomhetsområde for jord- og flomskrud ved Helle. Disse er registrert med potensiell skrudfare; andre løsmasseskrud. Det er registrert skrudhendelser ved Kvastebyen, Strandbekk og Delebekk. Se figur 23. Hendelsen ved Kvastebyen ligger utenfor analyseområdet (innenfor 100-metersbeltet). Dette var et leirskrud i 1985 i skråningen mot Hornneskilen. Skrudhendelsen ved Strandbekk ligger innenfor analyseområdet og er et løsmassekrud fra 1983. Denne hendelsen ligger også nær eksisterende landbruksbebyggelse. Det er registrert to skrudhendelser ved Delebekk; jordskrud og utglidning av veg i 2015. Disse ligger i god avstand til eksisterende landbruksbebyggelse.



Figur 22: Mulighet for marin leire ved analyseområde 1



Figur 23: Skredhendelser og aktsomhetsområder for skred ved analyseområde 1



Figur 24: Stormflo (1000 år og 200 år fra 2090) og aktsomhetsområde for flom ved analyseområde 1



Figur 25: Aktsomhetsområde for flom ved Kårehornnes

Det er registrert både stormflo (200 og 1000 år fra 2090) og aktsomhetsområde for flom innenfor analyseområdet. Det er kun ved Kårehornnes at aktsomhetsområde for flom så vidt berører eksisterende landbruksbebyggelse. Det ligger også aktsomhetsområde for flom svært nærme landbruksbebyggelsen på Vestre Brandstorp. Det er ikke registrert stormflo i umiddelbar nærhet til landbruksbebyggelse.

Vurdering av konsekvenser: Store negative



Det meste av landbruksbebyggelsen er plassert i områder med stor/svært stor mulighet for marin leire og dermed også mulighet for kvikkleire. Bestemmelsen åpner ikke for ny bebyggelse, men for potensielt økt bruk av eksisterende landbruksbebyggelse med tilhørende arealer utendørs. Bestemmelsen kan dermed føre til at flere mennesker befinner seg i

området, og muligens at det er økte økonomiske verdier i bygningene (selv om det også kan være store økonomiske verdier når bygningene blir brukt til landbruksvirksomhet). Om det skjer et skred i området (f.eks. utløst av erosjon/ekstremvær/bygge- og anleggsaktivitet et annet sted) kan både bebyggelse og mennesker bli rammet, og det kan være fare for liv og helse.

Det er ingen landbruksbygninger som omfattes av stormflo (200 eller 1000 år fra 2090), og det er kun en landbruksbygning som så vidt berøres av aktsomhetsområde for flom. Det er derfor svært liten sannsynlighet at bestemmelsen fører til konsekvenser for dette temaet. Potensielle konsekvenser kan imidlertid være store.

Oppfølging/avbøtende tiltak:

For alle tiltak skal faren for områdeskred vurderes iht. krav i PBL og TEK17 samt NVEs veileder 1/2019. Gjeldende regelverk sikrer derfor dette temaet i tilstrekkelig grad. Oppfølging vil foregå gjennom byggesaksbehandling da bruksendringer er søknadspliktige.

2.2.8 Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen, tilgjengelighet for alle til uteområder (inkludert friluftslivsområder) og gang- og sykkelveinett

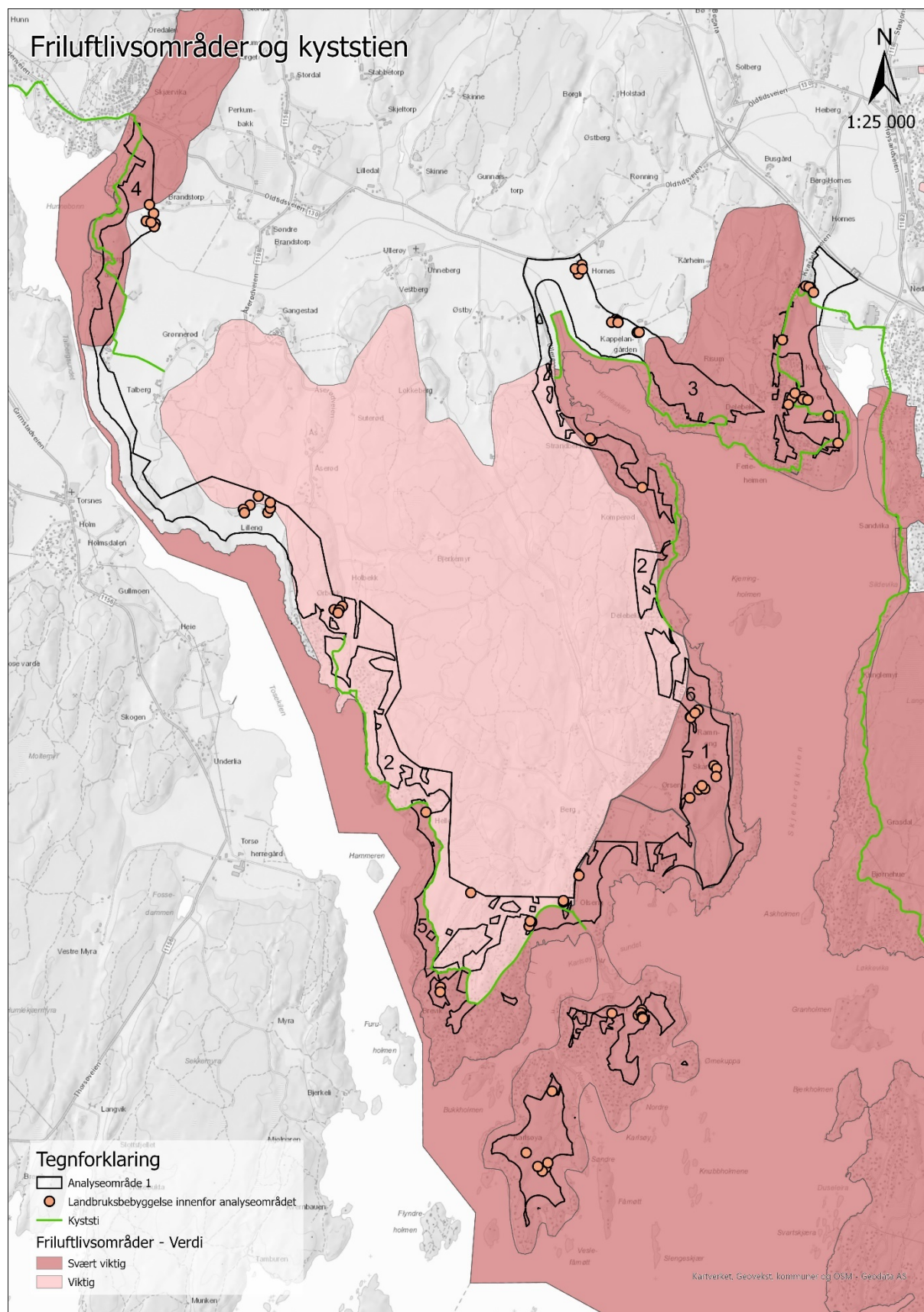
Fakta

Det er i hovedsak ikke tilrettelagt med gang- og sykkelveinett i området. Store deler av analyseområde 1 er registrert som viktig eller svært viktig friluftslivsområde. Det meste av landbruksbebyggelsen befinner seg innenfor disse friluftslivsområdene, se figur 26. Dette er en grov kartlegging hvor nærmest hele kystsonen er vurdert å være friluftslivsområde.

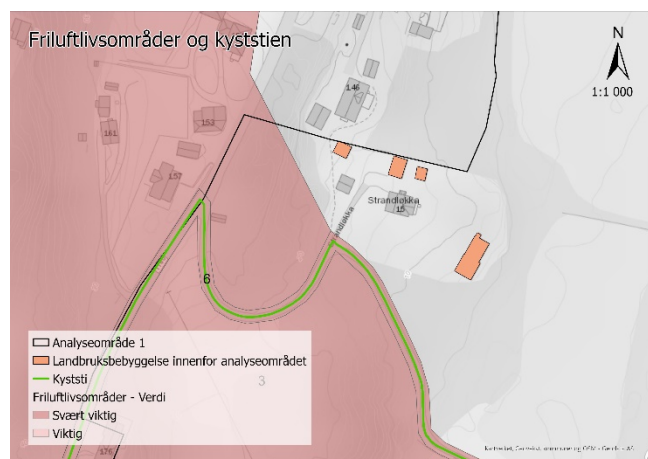
I tillegg går det en fotrute – kyststien langs med vannet. Denne stien varierer med å gå delvis innenfor og delvis utenfor analyseområde 1. Den går også tett inn mot eksisterende landbruksbebyggelse ved Strandløkka, Solheim/Kvasten, Olseng og Helle. Se figur 27-30 for utsnitt av de aktuelle områdene.

Tabell 7: Kartlagte friluftslivsområder

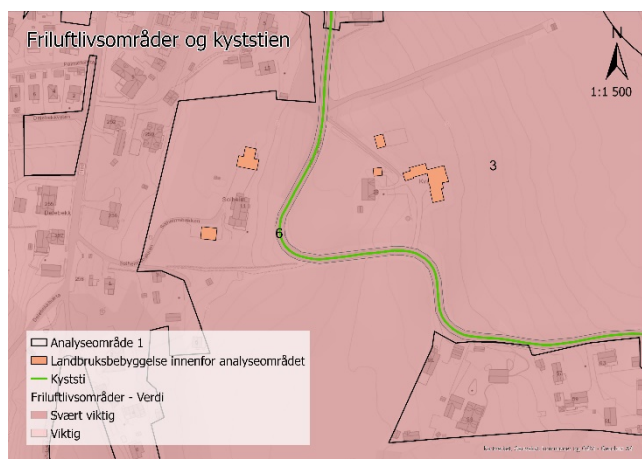
ObjectID	Områdenavn	Områdetype og verdi
1	Ullerøy syd - Karlsøy nord/syd	Nærturterreng. Svært viktig.
2	Ullerøy nord	Marka. Viktig.
3	Kvastebyen	Nærturterreng. Svært viktig.
4	Talbergåsen-Skjærviken	Nærturterreng. Svært viktig.
5	Skjebergkilen	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag. Svært viktig.
6	Kyststien	Grønn korridor. Svært viktig.



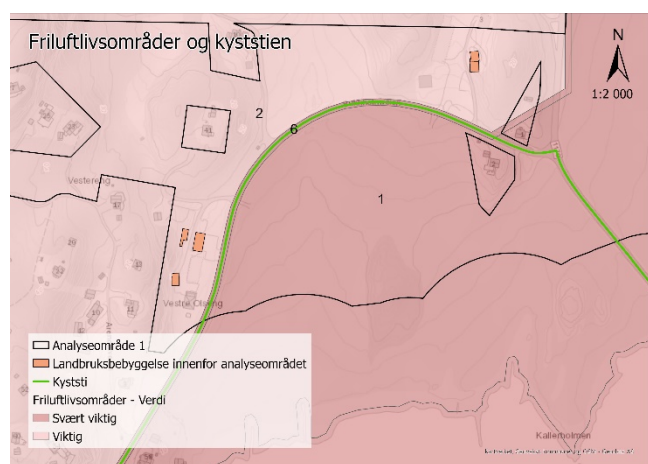
Figur 26: Kartlagte friluftslivsinteresser ved analyseområde 1



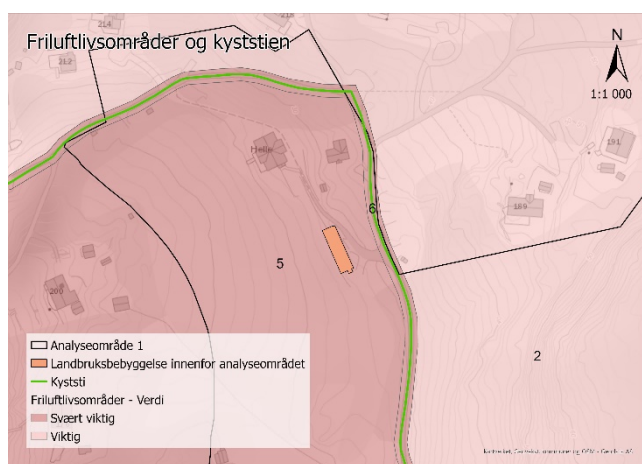
Figur 27: Friluftsområder og kyststi ved Strandløkka



Figur 28: Friluftsområder og kyststi ved Solheim/Kvasten



Figur 29: Friluftsområder og kyststi ved Olseng



Figur 30: Friluftsområder og kyststi ved Helle

Vurdering av konsekvenser: Små positive



Bestemmelser kan gi positive konsekvenser for befolkningens helse ved at den gir mulighet for arbeidsplasser for selvstendige næringsdrivende, og kan gi en tilleggsinntekt til gårdbrukere.

Bestemmelsen kan bidra positivt til økt aktivitet i lokalsamfunnene og langs kyststien.

Bestemmelsen sikrer at virksomhetene ikke skal komme i konflikt med friluftslivsinteresser.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Ingen. Oppfølging vil foregå gjennom byggesaksbehandling. Dersom virksomheten skal ta i bruk arealer utendørs som ligger like ved en tursti eller er del av et friluftslivsområde, må det sikres at stien/friluftslivsområdet fortsatt er allment tilgjengelig.

2.2.9 Barn og unges oppvekstsvilkår

Fakta

Analyseområde 1 består i stor grad av spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det befinner seg ingen barnehager eller skoler innenfor området. Ullerøy barnehage og barneskole ligger i nærheten av området.

Vurdering av konsekvenser: Ingen merkbare



Det vurderes at barnas muligheter for lek og rekreasjon ikke kommer til å bli noe særlig påvirket. I enkelte saker kan det bli mer trafikk på noen veier hvor barn ferdes. Samtidig fører landbruket også til en del trafikk med tungtransport (landbruksmaskiner og lastebiler).

Oppfølging/avbøtende tiltak

Ingen. Oppfølging vil foregå gjennom byggesaksbehandling. Bestemmelsen åpner for maksimalt 5 årsverk per driftsenhet. Dette begrenser trafikkmengden.

2.2.10 Kriminalitetsforebygging

Fakta

Analyseområde 1 består i stor grad av spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det er ukjent om området er spesielt utsatt for kriminalitet.

Vurdering av konsekvenser: Små positive



Å ta i bruk tomme landbruksbygninger kan ha positive konsekvenser for kriminalitetsforebygging ved at områdene i mindre grad kan utsettes for hæververk, og i større grad tas i bruk og dermed skaper aktivitet.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Ingen.

2.2.11 Vei- og VA-infrastruktur

Fakta

VA-infrastruktur:

- Det er utbygd vann- og avløpsnett i området i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og de fleste landbruksbygningene ligger i nærheten av kommunalt VA-nett. Kommunen har imidlertid problemer med VA-nettet i kystsonen, blant annet på grunn av voksende antall hytter som medfører økt kapasitetsbehov. I ROS-analysen for kystsoneplanen blir det nevnt at det må gjøres tiltak på VA-nettet i Søndre Skjeberg, og at kapasiteten på vanntårnet i Ullerøy må utbedres.

Kommunen har pågående arbeid for å forbedre VA-situasjonen i kystsonen. Vannkapasiteten og forsyningssikkerheten til Ullerøy vil bli forsterket innen utgangen av 2023. Avløpssituasjonen er i dag påvirket av innlekking av fremmedvann til ledningsnettet og pumpestasjonene. Kommunen jobber med kontroll og tiltak for reduksjon av fremmedvann, og prosjektet vil i løpet av noen år redusere fremmedvannsmengden tilstrekkelig for å sikre at utilsiktet overløp fra pumpestasjonene mot Skjebergkilen ikke forekommer. Det vil da være kapasitet på avløpsnettet for ny utvikling og tilkobling i kystsonen, men det fordrer oppfølging og kontroll ved nyetablering av tilkoblinger mot kommunalt ledningsnett.

Vei-infrastruktur:

- Fv. 1178 Ullerøyveien har en ÅDT på ca. 1600-2200, fv. 1180 Kvasteveien på ca. 1400, fv. 1198 Åserødveien på ca. 340 og fv. 130 Oltidsveien på ca. 5400 (2021, NVDB). Det er registrert flere trafikkulykker langs strekningene ifølge NVDB. Det finnes også strekninger med relativt smale veier innenfor analyseområdet.

Vurdering av konsekvenser: Ingen merkbare

 Det forventes at en bruksendring ikke medfører vesentlig økt behov for kapasitet i VA-nettet til kommunen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det kan være noe økt behov da det vil avhenge av hvilken type virksomhet som etableres. Det er allerede etablert infrastruktur i tilknytning til eksisterende bebyggelse som skal være tilstrekkelig for å håndtere en mindre bruksendring.

Det forventes at en bruksendring ikke medfører vesentlige økte trafikkmengder, slik at det ikke blir behov for oppgradering av veiinfrastrukturen. Begrensningen til maksimalt 5 årsverk per driftsenhet vil begrense dette.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Ingen. Oppfølging vil foregå gjennom byggesaksbehandling, hvor VA-avdelingen blir inkludert.

2.3 Samlet vurdering av konsekvenser og behov for oppfølging/avbøtende tiltak for analyseområde 1

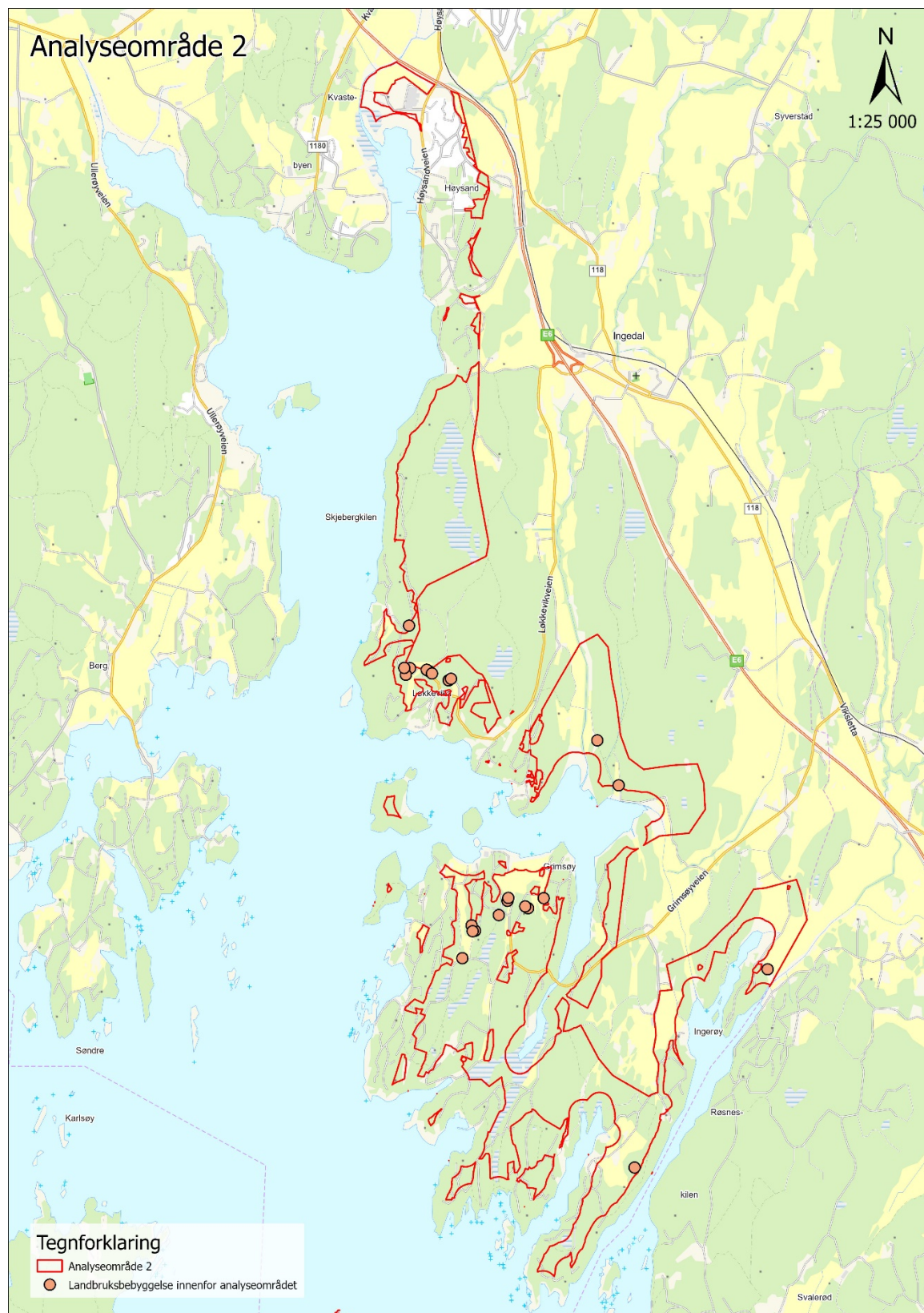
Tabell 8: Oppsummering av konsekvens innen hvert tema og oppfølging/avbøtende tiltak

Tema	Konsekvenser	Avbøtende tiltak i kommuneplanen
Naturmangfold	Små negative	Ingen.
Kulturminner, kulturmiljøer og landskap	Små positive og små negative	Presisere i bestemmelsene/ retningslinjene at det ikke tillates næringsvirksomhet som er visuelt skjemmende i områder med kulturminner/kulturmiljøer.
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, lysforurensning, forurensning av vann og grunn, samt støy) og vannmiljø	Middels negative	Tillate kun «mindre næringsvirksomhet» gjennom denne bestemmelsen. Begrense næringsvirksomhetsbegrepet til å ikke omfatte: • Virksomheter med fare for forurensning • Virksomheter som skaper vesentlige støy- og støvplager Bestemmelsen bør også suppleres med at det skal 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.
Jordressurser (landbruksinteresser) og viktige mineralressurser	Små positive	Ingen.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Små negative	Det bør tydeliggjøres i bestemmelsen at med «vesentlig belastning på omgivelsene» er vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering inkludert.

Beredskap og ulykkesrisiko	Små negative	Bestemmelsen kan eventuelt suppleres med at innenfor mindre næringsvirksomhet tillates ikke eksplosjons- eller brannfarlig industri.
Havnivåstigning, stormflo, flom og skred, brannfare	Store negative	Ingen, ivaretas gjennom gjeldende regelverk og byggesøknad.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen, tilgjengelighet for alle til uteområder (inkludert friluftslivsområder) og gang- og sykkelveinett	Små positive	Ingen.
Barn og unges oppvekstsvilkår	Ingen merkbare	Ingen.
Kriminalitetsforebygging	Små positive	Ingen.
Vei- og VA-infrastruktur	Ingen merkbare	Ingen.

3. Område 2: Kystsone øst – Fra Høysand til Ingerøy/Tangekilen

3.1 Beskrivelse av området



Figur 31: Analyseområde 2 med landbruksbebyggelse innenfor analyseområdet

3.3.1 Lokalisering

Området ligger langs kysten, og går fra Skjebergbekken ved Høysand i nord, gjennom Løkkevika, Grimsøy, og til Ingerøy/Tangekilen ved grensen til Halden i sør. Området ligger på det nærmeste, ved Høysand, omtrent 10 km fra Sarpsborg sentrum (torget). Avgrensningen følger ellers strandsonegrensen som samsvarer med planavgrensningen til kystsoneplanen.

Avgrensningen til analyseområdet som er konsekvensutredet omfatter formålet «LNF, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse» med unntak av 100-metersbeltet.

3.3.2 Arealbruk

Arealbruken i analyseområde 2 er variert, men består hovedsakelig av skogsarealer. Det består også av en del jordbruksarealer og myr. Det finnes noe tettbebyggelse (i hovedsak Høysand og Løkkevika), men ellers består området stort sett av spredt bolig-, fritids-, og landbruksbebyggelse.

3.3.3 Antall bygninger

Innenfor analyseområde 2 finnes det totalt 23 landbruksbygninger med et samlet bebygd areal på ca. 2 946 m² (se hva som defineres som landbruksbygninger i kapittelet «omfang» under innledningen).

3.2 Fakta, konsekvenser og avbøtende tiltak, per tema

3.2.1 Naturmangfold

Fakta

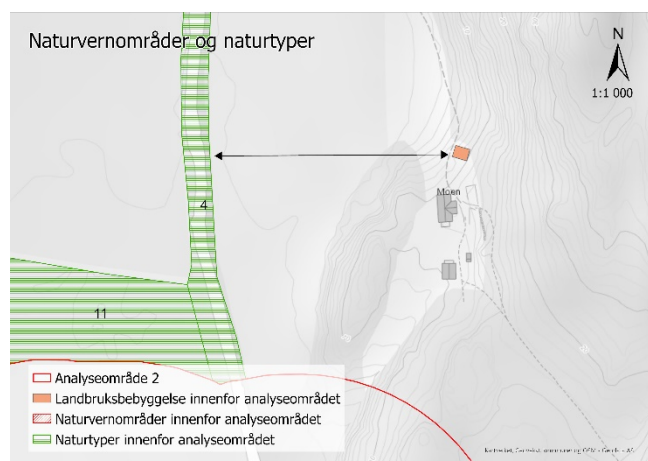
Det finnes tre naturreservater innenfor analyseområdet: Skjebergkilen naturreservat, Jørstadmyra naturreservat og Hansemakerkilen naturreservat. I tillegg er det registrert 15 viktige naturtyper, hvorav seks er registrert som svært viktig, åtte er registrert som viktig, og en er registrert som lokalt viktig. Se kart og tabeller nedenfor for informasjon om naturmangfoldverdiene.

Tabell 9: Naturvernområder

ObjectID	Områdenavn	Verneformål
1	Skjebergkilen naturreservat	Formålet med naturreservatet er å bevare et område med truet, sjelden og sårbar natur i form av et våtmarksområde. Området har en særlig betydning for biologisk mangfold som rastelokalitet under trekket for ande- og vadefugl, og som hekkeområde for vade- og spurvefugl. Området omfattes av verneplan for våtmark.
2	Jørstadmyra naturreservat	Formålet med fredningen er å bevare den største intakte myra i Østfolds kyststrøk, og bevare en minerogen flatmyr (jordvannsmyr) med flere partier med ombrogen myr (regnvannsmyr). Området omfattes av verneplan for myr.
3	Hansemakerkilen naturreservat	Formålet med vernet er å bevare et viktig våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv som naturlig er knyttet til området. Hansemakerkilen er en av de mest intakte av gruntvannskilene på Østfoldkysten. Området omfattes av verneplan for våtmark.

Tabell 10: Naturtyper - DN-håndbok 13

ObjectID	Områdenavn	Naturtype og verdi
1	Skjebergbekken	Viktig bekkedrag. Verdi; viktig
2	Myre Ø	Andre viktige forekomster. Verdi; lokalt viktig
3	Jørstadmyra	Intakt lavlandsmyr i innlandet. Verdi; svært viktig
4	Ingedalsbekken	Viktig bekkedrag. Verdi; viktig
5	Hansemakerkilen	Strandeng og strandsump. Verdi; svært viktig
6	Røsneskilen innerst	Strandeng og strandsump. Verdi; svært viktig
7	Øketangen	Rik sump- og kildeskog. Verdi; svært viktig
8	Grønnbukta Ø	Strandeng og strandsump. Verdi; viktig
9	Ingerøy	Tresatt kulturmark. Verdi; viktig
10	Grunnbukta	Strandeng og strandsump. Verdi; viktig
11	Moaleira	Strandeng og strandsump. Verdi; svært viktig
12	Skjebergkilen naturreservat (Løen)	Strandeng og strandsump. Verdi; svært viktig
13	Guslundbekken	Viktig bekkedrag. Verdi; viktig
14	Bjønnebekken	Viktig bekkedrag. Verdi; viktig
15	Tange	Naturbeitemark. Verdi; viktig



Figur 33: Ingedalsbekken og Moaleira

Det ligger ingen landbruksbygninger innenfor naturvernområdene eller naturtypene. Det ligger heller ingen i umiddelbar nærhet til verdiene som er registrert. Nærmeste landbruksbygning er ved Moen og ligger ca. 100 meter unna Ingedalsbekken (registrert som et viktig bekkedrag). Ellers ligger landbruksbebyggelse i god avstand til verdiene som er registrert.

Vurdering av konsekvenser: Ingen merkbare.

Endret bruk av eksisterende landbruksbebyggelse kan muligens ha små negative konsekvenser for naturmangfoldet lokalt/regionalt dersom virksomheten fører til lysforurensning eller forurensning av grunn/vann som går utover nærliggende naturmangfoldverdier. Økt/endret aktivitet kan muligens forstyrre dyrelivet. Siden nærmeste landbruksbygning ligger mer enn 100 meter unna registrerte naturverdier anses risikoen for dette som svært lav, og konsekvensen derfor som ikke merkbar.

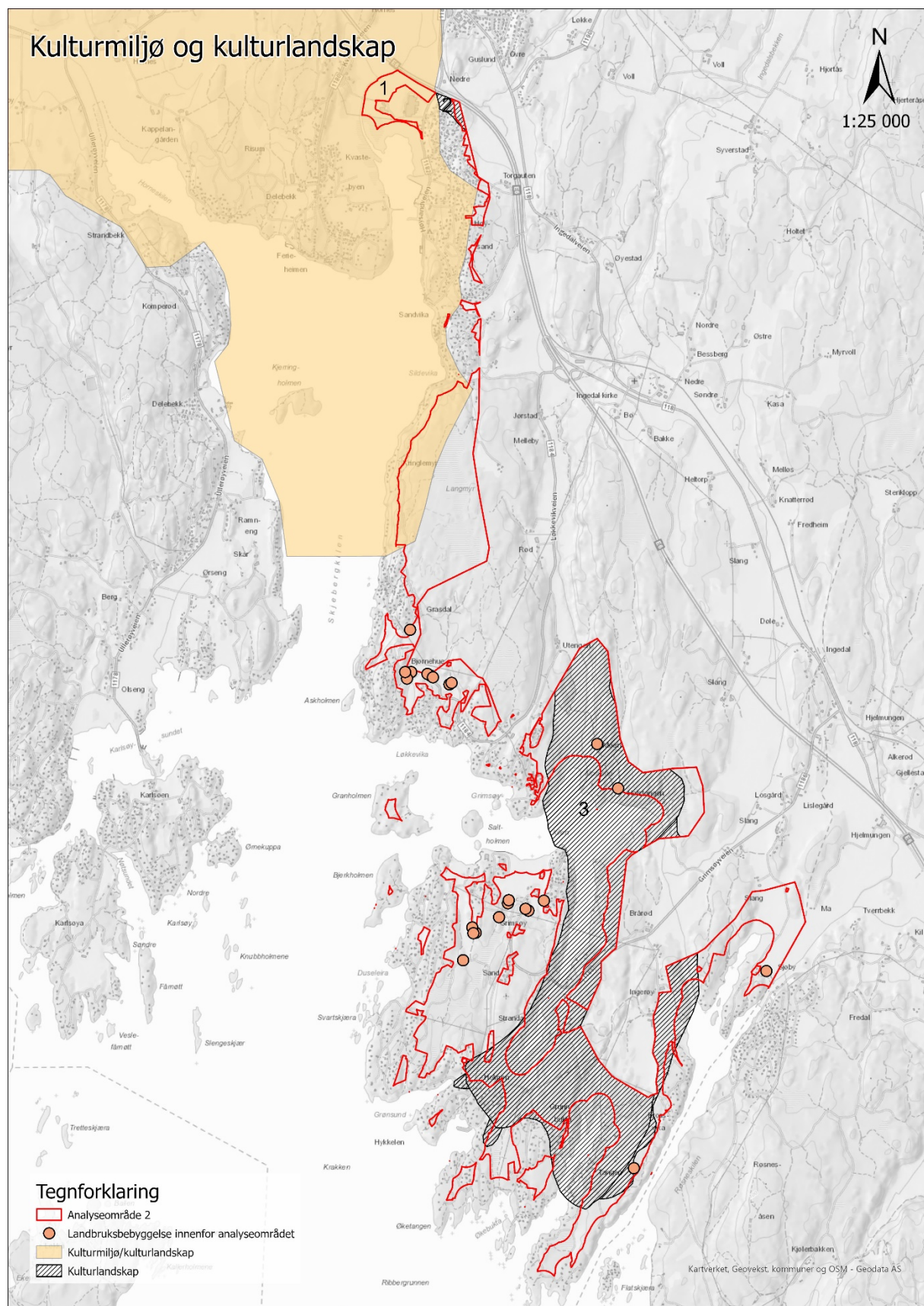
Oppfølging/avbøtende tiltak

Ingen. Eksisterende landbruksbebyggelse ligger ikke innenfor/i umiddelbar nærhet til registrerte naturverdier. Det vurderes ikke som nødvendig med avbøtende tiltak eller oppfølging for dette temaet.

3.2.2 Kulturminner, kulturmiljøer, landskap

Fakta

Det finnes flere viktige kulturmiljø- og kulturlandskapsområder som ligger delvis innenfor analyseområdet. Oldtidsveien-Skjebergsetta er registrert som både kulturmiljø og kulturlandskap (nr. 1 i kart og tabell). Det er i tillegg registrert et kulturlandskap ved Høysand av regional verdi (nr. 2 i kart og tabell) og Hansemakerkilen kulturlandskap av regional verdi (nr. 3 i kart og tabell). Det er registrert flere kulturminner og SEFRAK-bygg innenfor området. Disse er listet opp i tabell 12 og tabell 13.



Figur 34: Kulturmiljø og kulturlandskap ved analyseområde 2

Tabell 11: Kulturmiljøer og kulturlandskap

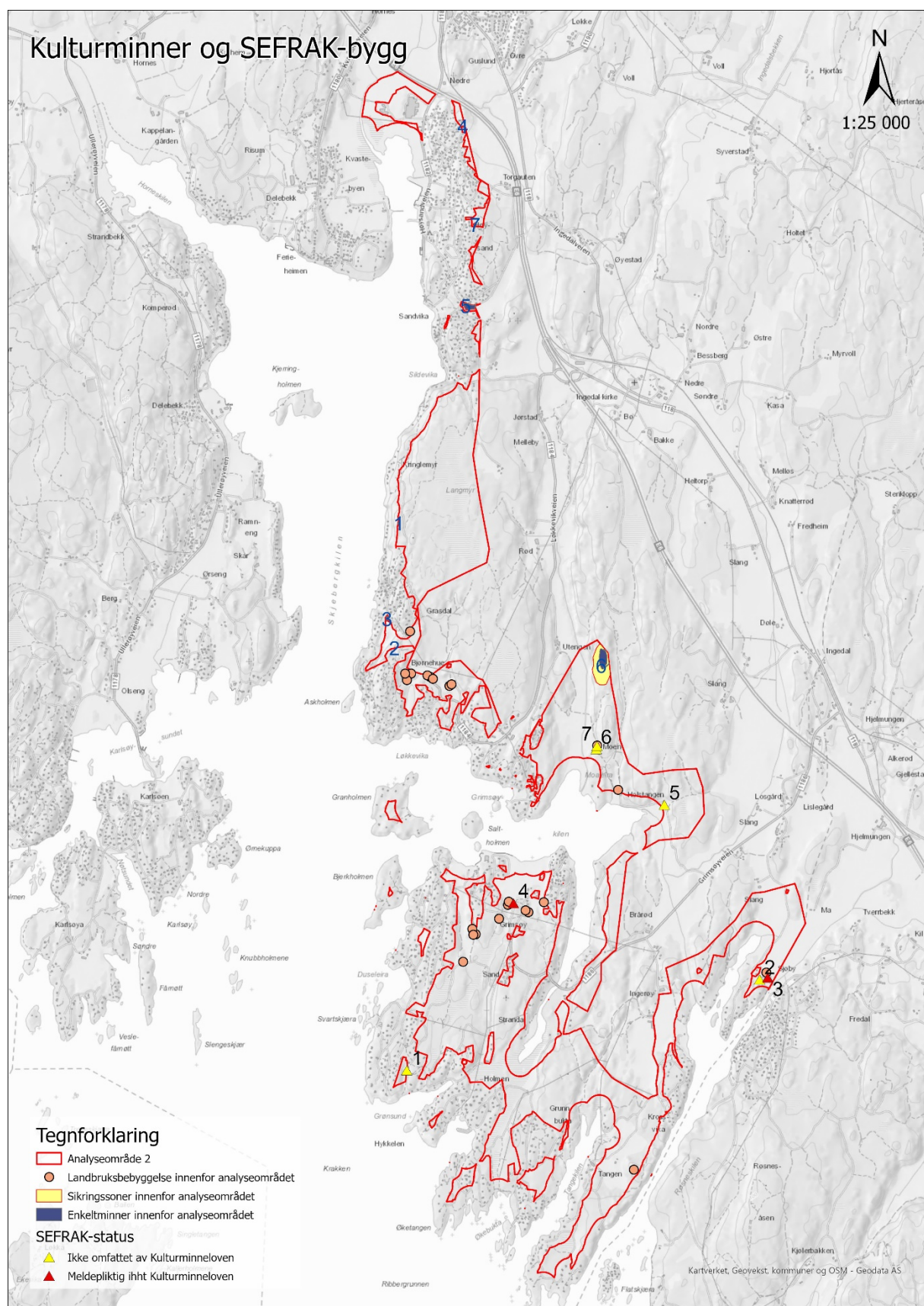
ObjectID	Navn	Verdi
1	Kulturmiljø/kulturlandskap: Oldtidsveien – Skjeborgsletta	Nasjonal interesse (KULA).
2	Kulturlandskap ved Høysand	Regional verdi i kommuneplanens arealdel 2015-2026. Verdi knyttet til utsyn.
3	Kulturlandskap – Hansemerkilen	Regional verdi i kommuneplanens arealdel 2015-2026. Verdi knyttet til stilleflytende elveløp med overgang fra ravine til lave jorder og våtmark.

Det finnes landbruksbebyggelse innenfor kulturlandskapet Hansemerkilen, ved Moen og Holstangen. Ellers ligger landbruksbebyggelsen utenfor kulturmiljøer og kulturlandskap.

Tabell 12: SEFRAK-bygg

ObjectID	Objektnavn	SEFRAK-status	Bygningstype
1	POTETKJELLER, MØRKEDAL	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Garasje, uthus, annekst til fritidsbolig
2	POTETKJELLER, GAULIN	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Garasje, uthus, annekst til bolig
3	BOLIGHUS, GAULIN	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Enebolig
4	BOLIGHUS, GRIMSØEN ØSTRE	Ikke omfattet av Kulturminneloven	Våningshus
5	BOLIGHUS, ÅKENTO	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Hytter, sommerhus ol fritidsbygning
6	BOLIGHUS, MOA	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Våningshus som benyttes som fritidsbolig
7	POTETKJELLER, MOA	Meldepliktig ihht. Kulturminneloven	Hus for dyr/landbruk, lager/silo

Av de syv SEFRAK-byggene som befinner seg innenfor analyseområde 2 utgjør kun en av disse landbruksbygninger. Denne er meldepliktig ihht. Kulturminneloven. SEFRAK-bygg med ObjectID 2, 3 og 4 befinner seg imidlertid på samme gårdstun som landbruksbygninger. Nr. 2 og 3 befinner seg ved Gaulin og nr. 4 befinner seg ved Østre Grimsøy.



Figur 35: Oversiktsbilde - Kulturminner og SEFRAK-bygg innenfor analyseområde 2. ObjectID til sikringssoner til kulturminner vises med blå skrift og ObjectID til SEFRAK-bygg vises med svart skrift. Enkeltninner vises ikke med ObjectID, men disse ligger hovedsakelig innenfor sikringssoner (med unntak av noen enkelte minner med uavklart vernetype, ikke fredet eller fjernet).

Tabell 13: Kulturminner – Sikringssoner

ObjectID	Navn	Informasjon	Vernetype
1	Jørstadkollen	Røys. Uklart markert. Av rundkamp med utflytende krater i midten. Røysen er svært utkastet, og er lagt i en naturlig rullesteinavleiring.	Automatisk fredet
2	Gressdal 2016	Steinalderlokalitet fra slutten av eldre steinalder, påvist med 5 funnførende prøvestikk - 9 avslag av flint.	Automatisk fredet
3	Gressdal / PS17	Funn av flint, keramikk og brent bein, trilig buplass fra yngre steinalder/eldre bronsealder.	Automatisk fredet
4	Nedre Guslund	Funnene på lok.1 utgjør fire stolpehull, en kokegrop og to forhistoriske groper med ukjent funksjon.	Automatisk fredet
5	Høysand	Boplass-/aktivitetsområde, rikt på flint. Lokaliteten ligger på en flate på sør-siden av bergåsen Sanviksheia, på begge sider av Sandviksveien. Avgrenses av dagens åker i øst, og helning i terrenget/hyttebebyggelse i vest.	Automatisk fredet
6	Bøåsen / Bøfjellet	Adkomst til borgen: forholdsvis tydelig sti fra sør-enden av teigen Hesthagen. Åsen er stupbratt i vest. I sør faller terrenget slakt av i lange nord-sør-gående kløfter. Noen av disse har rester av steinoppbygninger.	Automatisk fredet
7	Høysandberget	Lokaliteten ligger ca. 54 m.o.h., omtrent midt på en flate mellom to bergknauser, hvor terrenget åpner seg mer opp i nordøst.	Automatisk fredet

Det finnes totalt syv sikringssoner for kulturminner innenfor analyseområde 2. Enkeltminnene ligger hovedsakelig innenfor disse sikringssonene med unntak av:

- Et enkeltminne ved Nedre Guslund; Bosetning-aktivitetsområde som er fjernet
- Et enkeltminne ved Jørstad; Løsfunn med uavklart vernetype

Landbruksbebyggelsen ligger ikke i tilknytning til sikringssonene for kulturminner. Nærmeste landbruksbygning ligger omtrent 170 meter unna nr. 2 Gressdal 2016 og nr. 3 Gressdal / PS17.

Vurdering av konsekvenser: Små positive

 Bestemmelsen åpner ikke opp for ny bebyggelse, men bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse. Den kan dermed bidra til at tomme landbruksbygninger tas i bruk og vedlikeholdes, noe som kan være positivt for kulturmiljø-/landskap og bevaring av gamle bygg. Økt bruk kan bidra til at flere opplever kulturminnene, men kan også gi fare for at kulturminner blir skadet. Det er samtidig en fare for at næringsvirksomhet som tar i bruk arealer utendørs i tilknytning til landbruksbebyggelsen kan være visuelt skjemmende for kulturminne. Dette er imidlertid ikke spesielt aktuelt i delområde 2 da det ikke ligger noen landbruksbygninger i nærheten av fredede kulturminner. Konsekvensene vurderes derfor som små positive.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Ingen. Kulturminneloven og bestemmelser i kommuneplanen skal sikre at kulturminner ikke skades. I en byggesak (bruksendring) vil det vurderes om tiltaket kan komme i konflikt med verneinteresser, for eksempel på SEFRAK-registrerte bygninger.

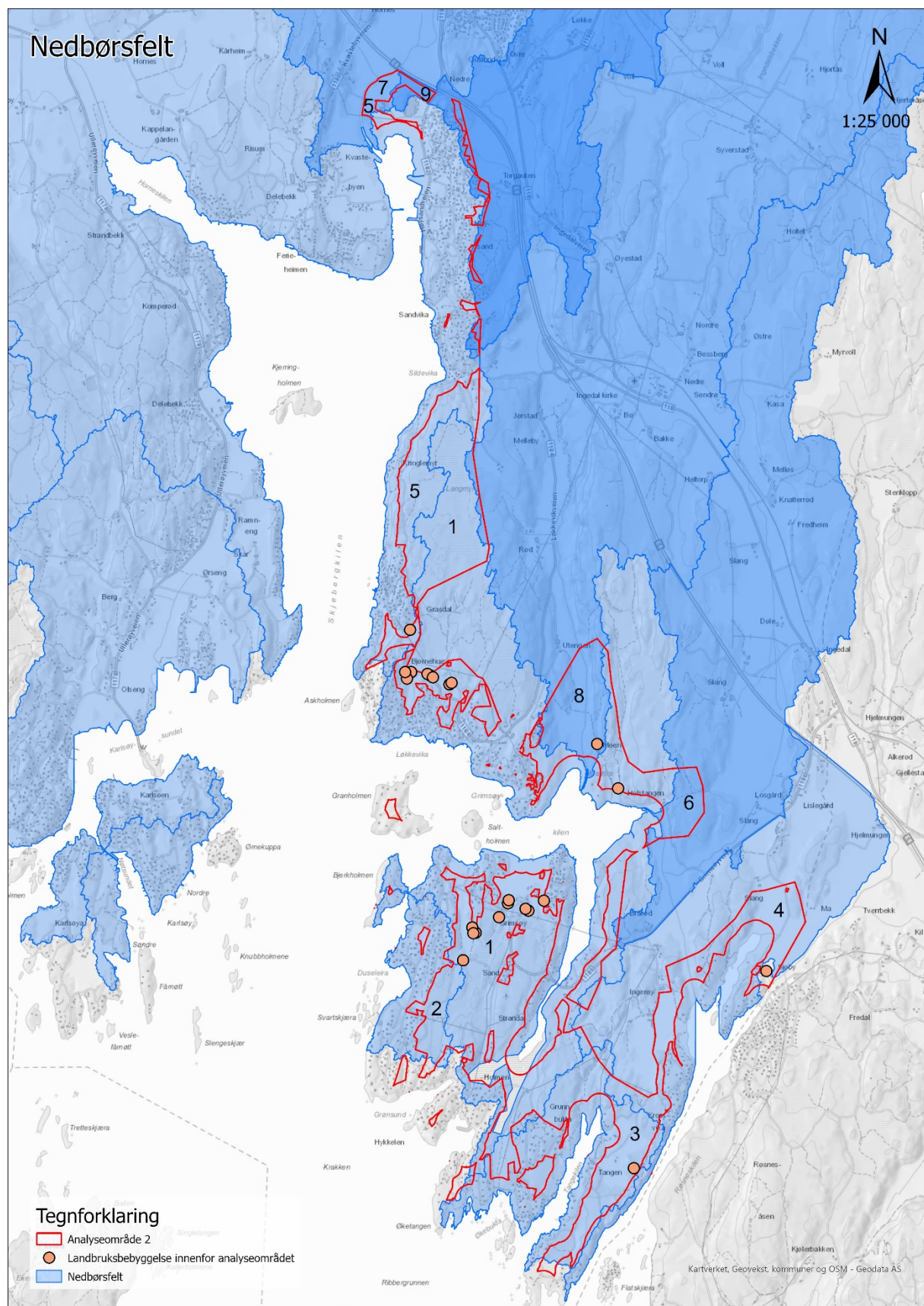
3.2.3 Forurensning og vannmiljø

Fakta

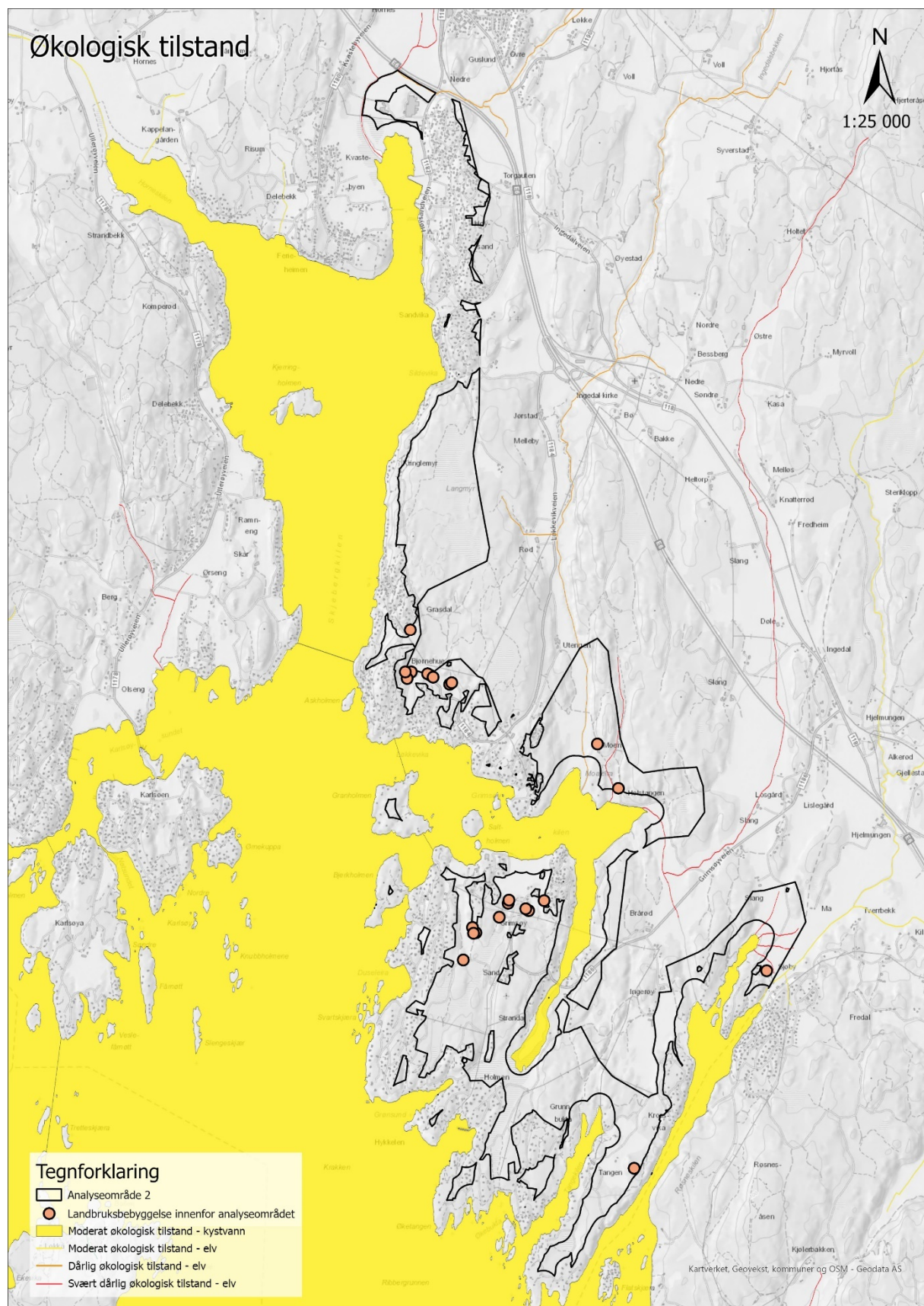
Analyseområde 2 ligger ikke innenfor nedbørsfeltene til Isesjøen, Vestvannet, Tvetervannet eller Glomma (oppstrøms Baterød), som er drikkevannskilder i Sarpsborg. Tabell 14 viser hvilke nedbørsfelt som ligger innenfor området.

Tabell 14: Nedbørsfelt innenfor analyseområde 2

ObjectID	Områdenavn
1	Grimsøykilen og Hansemakerkilen
2	Dusa
3	Økebukta/Tangekilen
4	Røsneskilen
5	Skjebergkilen og Hornneskilen
6	Bjønnengbekken
7	Skjebergbekken
8	Ingedalsbekken
9	Guslundbekken



Figur 36: Nedbørsfelt ved analyseområde 2

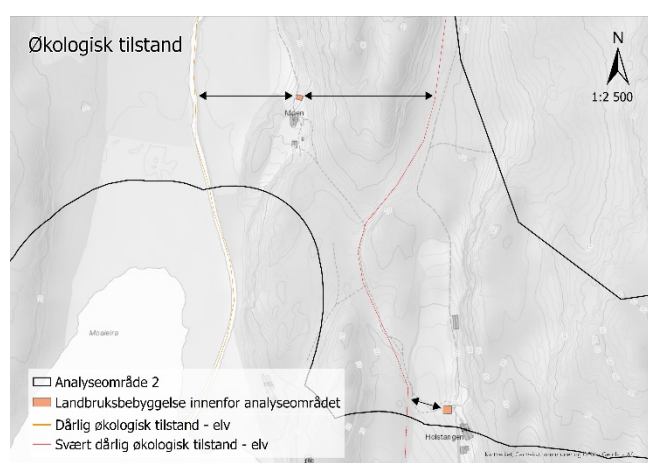


Figur 37: Økologisk tilstand ved analyseområde 2 (hentet fra vann-nett.no).

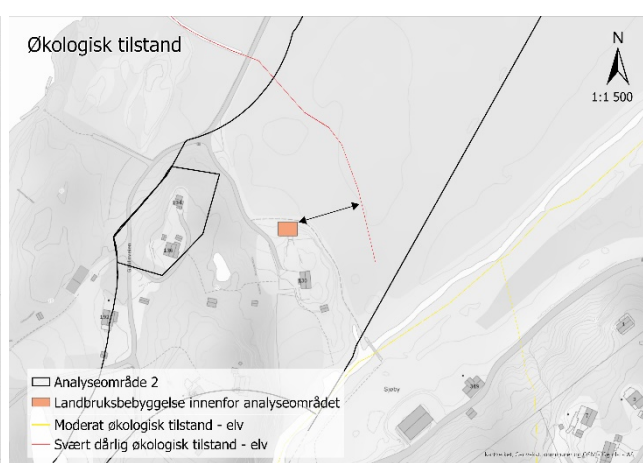
Vannmiljøet i Oslofjorden i Sarpsborg er moderat til dårlig. Den økologiske tilstanden i Skjebergkilen (fra Høysand til Græsdal) betegnes som moderat, mens den kjemiske tilstanden er udefinert. I Singlefjorden (sør for Græsdal) og Grimsøykilen er den økologiske tilstanden også moderat, mens den kjemiske tilstanden betegnes som dårlig.

Det er flere bekker innenfor analyseområde 2. Bekkene har dårlig eller svært dårlig økologisk tilstand (se figur 37). Ingedalsbekken og Guslundbekken har dårlig tilstand, mens Skjebergbekken, Åkentobekken/Bjønnengbekken, bekk til Holstangen, og bekker ved Slang og Gaulin har svært dårlig tilstand. Hjelmungbekken ligger så vidt innenfor analyseområdet i øst og har moderat tilstand.

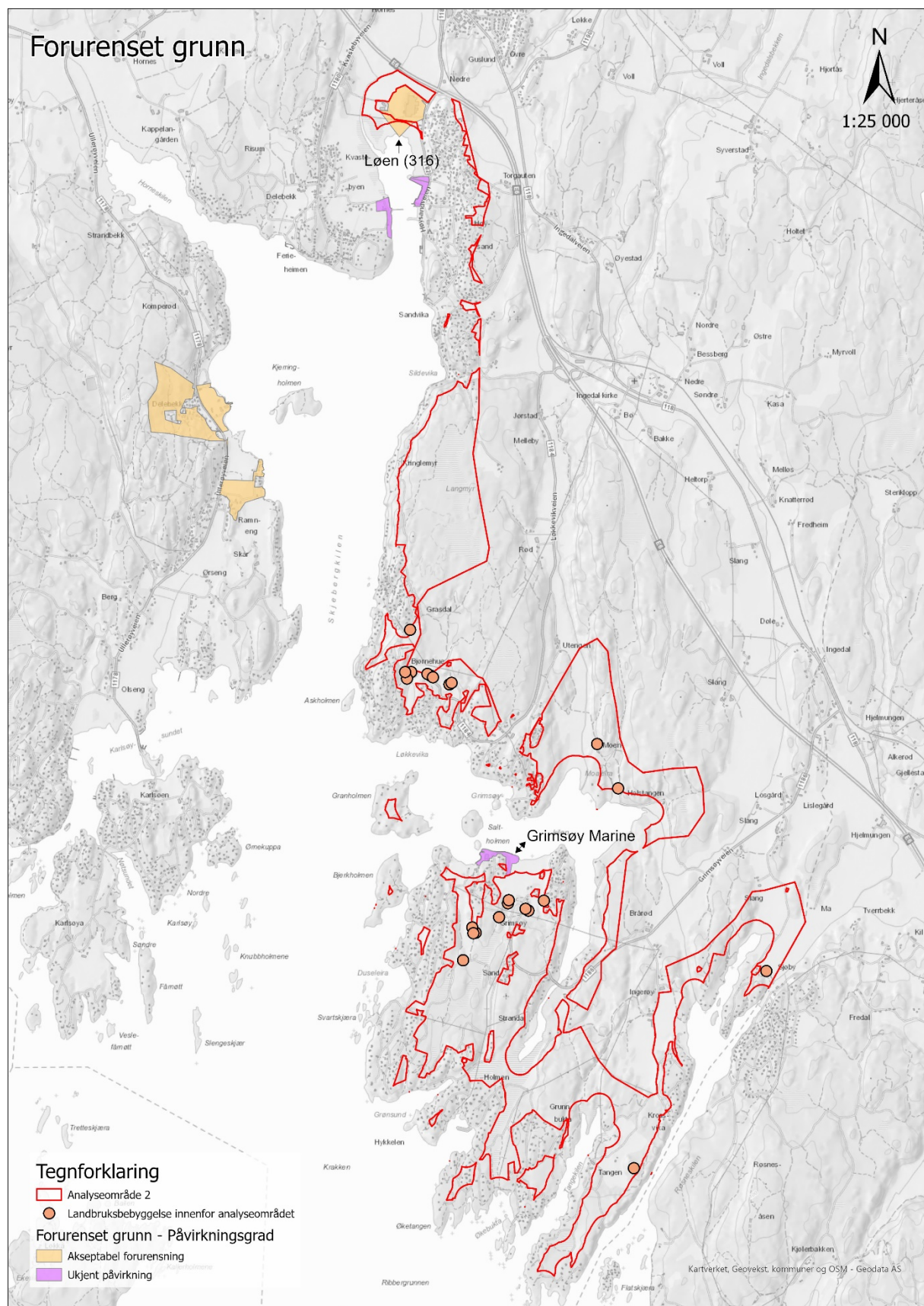
Arealer som ligger innen 100 meter fra sjøen er tatt ut av analyseområdet og er ikke en del av denne konsekvensutredningen. Det er derfor i utgangspunktet kun bekkene som omfattes av analyseområdet. Enkelte av landbruksbygningene ligger i nærheten av bekker med dårlig/svært dårlig økologisk tilstand. Dette gjelder ved Moen og Holstangen (ca. 35 meter unna) og Gaulin (ca. 40 meter unna). Se utsnitt av områdene i kartene nedenfor.



Figur 38: Landbruksbebyggelse ved Moen og Holstangen



Figur 39: Landbruksbebyggelse ved Gaulin



Figur 40: Forurensset grunn ved analyseområde 2

Det er registrert et område med forurenset grunn innenfor analyseområde 2. Dette ligger ved Løen og er registrert med akseptabel forurensing med dagens areal- og resipientbruk. Det er også registrert et område med forurenset grunn like utenfor analyseområde 2. Dette ligger ved Saltholmen – Grimsøy marina og er registrert med mistanke om forurensing. Ingen av landbruksbygningene innenfor analyseområde 2 ligger på arealene som er registrert med forurenset grunn.

Eldre landbruksbygg har ikke hatt krav om utslippstillatelse etter forurensingsloven eller krav om tilkobling av sanitært avløpsvann til kommunalt avløpsnett fordi det tidligere ikke var vanlig med bad/toalett/vaskerom i bygningene. Dette er noe som har kommet de siste 10-20 årene, hvor det som følge av dette også har blitt krav til utslippstillatelse eller tilkobling til kommunalt avløpsnett (omtrent på 2020-tallet). Eldre landbruksbebyggelse kan derfor utgjøre en risiko for forurenset utslipp.

Analyseområdet er hovedsakelig lite utsatt for støy- og luftforurensning. Lengst nord, ved Høysand, er området påvirket av støy knyttet til både E6 og jernbanen (omfattes av både rød og gul støysone). Sørøver ligger disse støysonene stort sett utenfor analyseområdet. Det er også registrert gule støysoner knyttet til fv. 1182, fv. 1184 og fv. 1186. Det ligger ingen landbruksbygninger innenfor disse støysonene.

Vurdering av konsekvenser: Middels negative



Bruk av bygninger til annen næringsvirksomhet enn landbruk kan gi fare for forurensing av grunn, vann, luft, inkludert lysforurensing, støv og støy. Samtidig innebærer også landbruk en fare for forurensing, og påvirker i dag i stor grad den økologiske tilstanden i resipientene som kystbekkene og kystvannforekomstene. Virksomheter med fare for forurensning er pålagt å søke om tillatelse gjennom lovverket.

En bruksendring kan medføre endring av utslipp. På grunn av at det tidligere ikke var krav om utslippstillatelse etter forurensingsloven eller tilkobling av sanitært avløpsvann til kommunalt avløpsnett på eldre landbruksbygg er det en risiko for at en bruksendring kan medføre fare for forurenset utslipp. Det er ønskelig at landbruksbebyggelse som ligger i nærheten av kommunalt VA-nett søker om å føre sanitært avløpsnett til dette fremfor å søke om utslippstillatelse etter forurensningsloven.

Virksomheter som genererer mye transport kan gi økte klimagassutslipp, både i forbindelse med jobbreiser og kundereiser og/eller varelevering. De kan også generere støy/støv fra både virksomheten og trafikken som kan berøre nærmiljøet. Bestemmelsen sikrer at det ikke er tillatt å sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, som begrenser trafikk knyttet til ansatte. Landbruksbebyggelsen ligger i området med spredt bebyggelse, dette begrenser antall berørte knyttet til støy og støv. Bruk av eksisterende, tomme bygninger framfor nybygging er positivt for å redusere klimagassutslipp.

Området ligger relativt langt fra hovedtyngden av boliger i Sarpsborg og Fredrikstad. Dersom mange besøker området som følge av at det åpnes for næring i eksisterende landbruksbygninger, kan det føre til økte

klimagassutslipp fra biltrafikk. Samtidig er det ofte personer som bor på gården eller i lokalsamfunnene som vil jobbe der. Det er derfor usikkert i hvilken grad bestemmelsen fører til økte klimagassutslipp fra biltrafikk.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Bestemmelsen sikrer allerede at næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet ikke skal sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet. I tillegg skal virksomheten ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene, og virksomheten skal ikke komme i konflikt med natur- eller friluftslivsinteresser. Hvis endringen fører til mye trafikk i form av varelevering eller biltrafikk fra kunder på smale veier som ellers brukes til landbruksvirksomhet eller av naboer, vil det regnes som «vesentlig belastning på omgivelsene», og dermed ikke tillates.

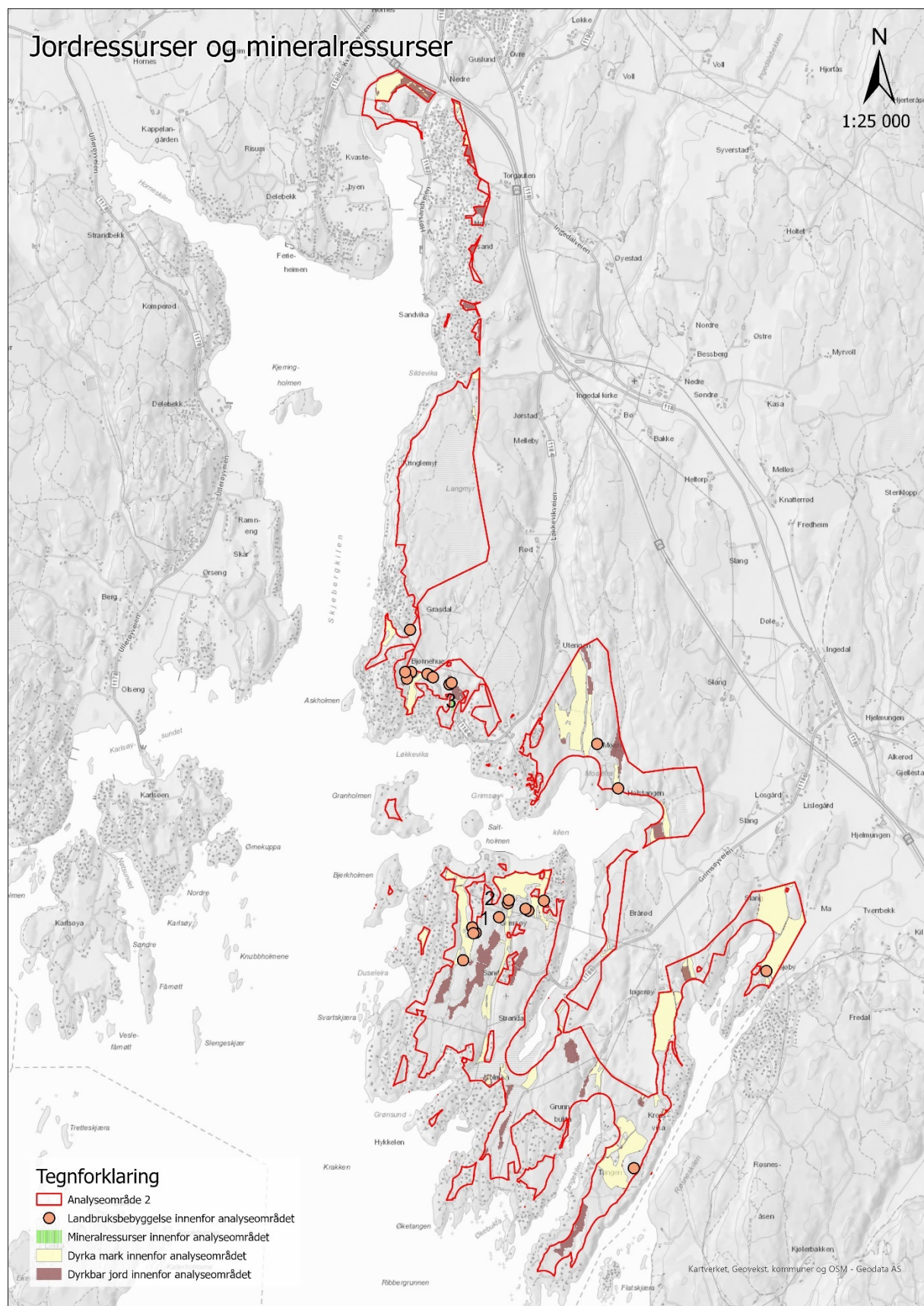
Et avbøtende tiltak for å redusere risikoen for forurensning kan være å snevre inn næringsbegrepet noe («mindre næringsvirksomhet») og presisere hva som ikke faller inn under dette, som f.eks. større industrivirksomheter med fare for forurensning og industrivirksomheter med aktiviteter som skaper vesentlige støy- og støvplager.

§27-2 i PBL stiller krav til at før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Et avbøtende tiltak for å redusere risikoen for forurensning er å presisere i bestemmelsen at dette også gjelder bruksendring av landbruksbygg. Bestemmelsen bør derfor suppleres med at dersom det skal foretas en bruksendring av landbruksbebyggelsen skal det 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.

3.2.4 Jordressurser, landbruksinteresser, og viktige mineralressurser

Fakta

Store deler av analyseområde 2 består av skog, men det finnes også flere arealet med dyrka mark og dyrkbar jord. Det finnes totalt 793 dekar med dyrket mark og 277 dekar med dyrkbar jord innenfor området. De største sammenhengende jordbruksarealene finnes ved Høysand, langs Ingedalsbekken, på Grimsøy og ved Ingerøy/Tangekiln. Det finnes også mindre jordbruksarealer ved Jørstadmyra, Græsdal, Løkkevika og ved Hansemakerkiln. I tillegg er noen områder dyrkbare, i hovedsak ved Høysand, Moen (øst for Løkkevikveien) og på Grimsøy. Jordkvaliteten er hovedsakelig registrert som svært god ifølge NIBIO. Landbruksbebyggelsen ligger naturligvis i tilknytning til jordbruksarealene.



Figur 41: Kart over jord- og mineralressurser innenfor analyseområde 2

Det er registrert tre forekomster av granitt innenfor analyseområdet; to på Grimsøy (nr. 1 og 2 i kartet) og én på Løkkevika (nr. 3 i kartet). Forekomstene er ifølge NGU registrert som steinbrudd med liten betydning. Det finnes landbruksbebyggelse i nærområdet til de tre forekomstene, ca. 90-100 meter unna forekomstene på Grimsøy (Østre Grimsøy) og 115 meter unna forekomsten på Løkkevika (Rødskasa). Det ligger ingen registrerte grusressurser innenfor analyseområde 2.

Vurdering av konsekvenser: Små positive



Bestemmelsen åpner ikke opp for ny bebyggelse, men bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse. Bestemmelsen sikrer at virksomhetene ikke legger beslag på bygninger som er nødvendige for landbruksdriften, og at det ikke foretas vesentlig ombygging av landbruksbygningene. Virksomhetene skal ikke komme i konflikt med landbruksinteresser, og bygningene tillates ikke fradelt fra grunneiendommen. Det kan imidlertid foregå tilfeller der veier går gjennom gårdstun, og at økt trafikk vil gi ulemper for landbruksdriften. Bestemmelsen gjør det mulig å ha en tilleggsinntekt til landbruksdriften, noe som er positivt for landbruket. Det forventes ikke at en bruksendring vil påvirke viktige mineralressurser innenfor analyseområdet.

Oppfølging/avbøtende tiltak

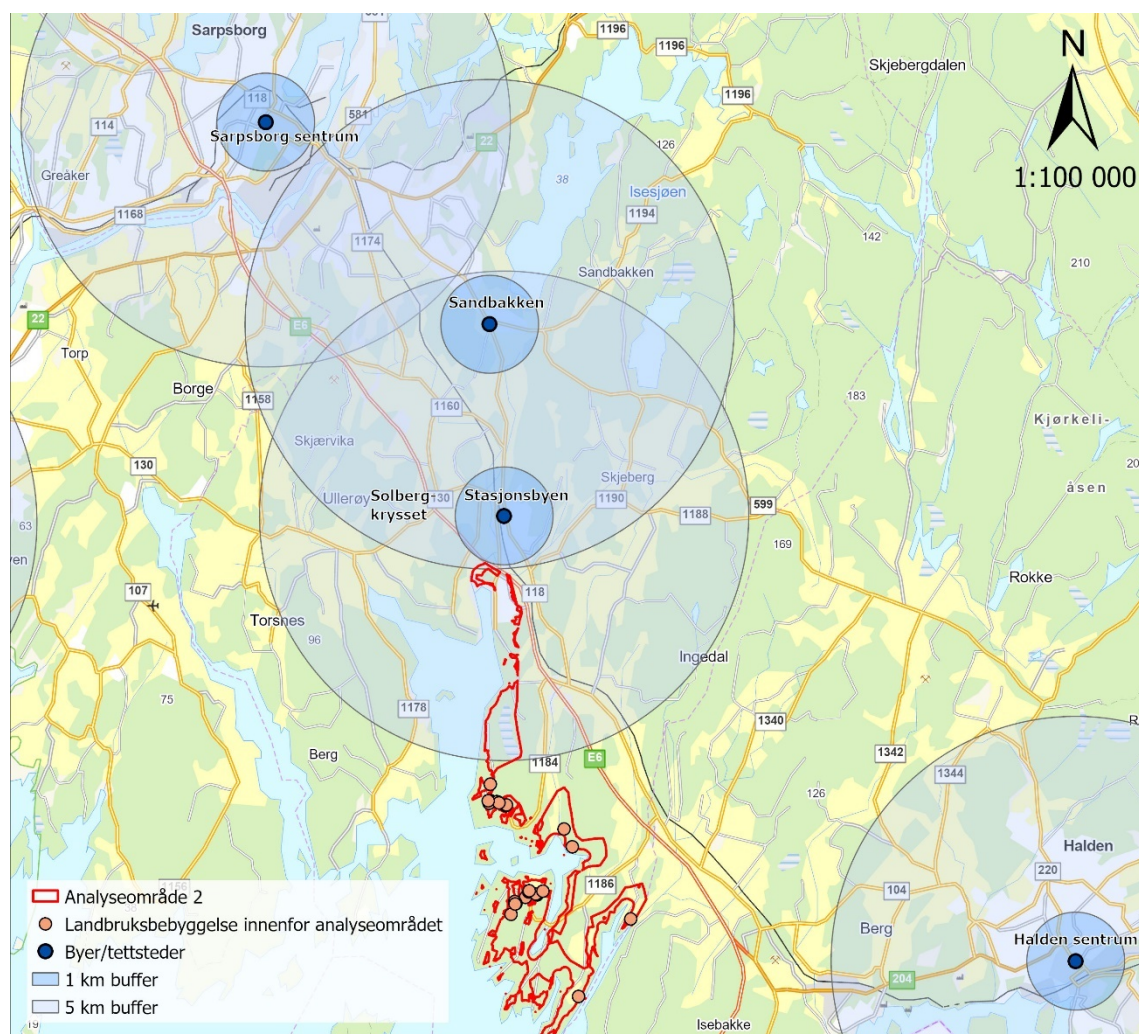
Ingen. Oppfølging vil foregå gjennom byggesaksbehandling. Hvis kommunen vurderer at virksomhetene kan komme i konflikt med landbruket, i et kortsiktig eller langsiktig perspektiv, på gården hvor virksomheten er tenkt eller på nabogårder, er ikke bruksendring tillatt i henhold til bestemmelsen.

3.2.5 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Fakta

Analyseområde 2 ligger mellom 1,5 og 12 km fra Stasjonsbyen (målt fra Rema 1000), mellom 5,5 og 16 km fra Sandbakken (målt fra krysset mellom Skjebergveien og Rokkeveien) og mellom 10 og 22 km fra Sarpsborg sentrum (målt fra torget). Fra E6 ved Solbergkrysset/Ingedalkrysset er avstanden mellom 2 km og 8 km. Avstandene fra analyseområdet er målt fra Høysand (korteste avstand) og midt på Grimsøy (lengste avstand).

Landbruksbebyggelsen ligger imidlertid lenger unna enn den korteste avstanden som er målt fra Høysand, omtrent 4 km sørover ved Gressdal. Se Figur 42: Avstander på 1 km (gange) og 5 km (sykkel) fra byer/tettsteder ved analyseområde 2 figur 42. Som man kan se på kartet ligger all landbruksbebyggelse mer enn 5 km fra nevnte byer/tettsteder.



Figur 42: Avstander på 1 km (gange) og 5 km (sykkel) fra byer/tettsteder ved analyseområde 2

Vurdering av konsekvenser: Små negative

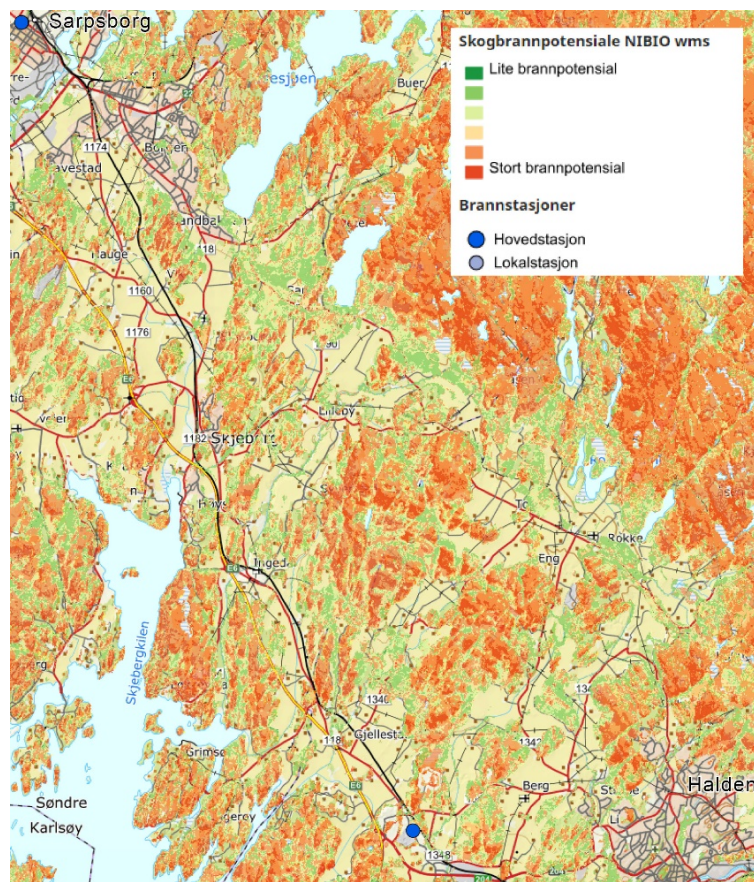
Området ligger langt fra tettbebyggelse; mer enn 5 km for all eksisterende landbruksbebyggelse. Arbeidstakere, besøkende og varer vil i hovedsak måtte bruke bil. Bestemmelsen kan derfor bidra til noe økt transportbehov.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Bestemmelsen åpner for maksimalt 5 årsverk per driftsenhet. Det bør tydeliggjøres i bestemmelsene at med «vesentlig belastning på omgivelsene» er vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering inkludert. Slike virksomheter tillates ikke i henhold til bestemmelsen, og må i så fall gjennom en dispensasjonsbehandling eller reguleringsplan.

3.2.6 Beredskap og ulykkesrisiko

Fakta



Figur 43: Brannfare og beredskap (Kilde: DSB kart)

Store deler av analyseområde 2 består av skog med skogbrannpotensiale. Nærmeste brannstasjon ligger i Halden; Halden brannstasjon (mellom 3 til 10 km unna i luftlinje). Området tilhører imidlertid brannvesendistriktet til Sarpsborg brann- og feievesen (mellom 10 til 19 km unna i luftlinje). Nærmeste politistasjon sør i området er Halden politistasjon og nærmeste politistasjon nord i området er Sarpsborg politistasjon.

I kjøreavstand fra eksisterende landbruksbebyggelse utgjør disse avstandene mellom ca. 21 km (25 minutter) og 25 km (30 minutter) fra Sarpsborg og ca. 17-20 km (25 minutter) fra Halden. Tidsestimatet inkluderer ikke høyere hastighet på grunn av utrykning.

Nærmeste sykehus er Kalnes som ligger mellom 25-30 km og 23-28 minutter i kjøreavstand fra landbruksbebyggelsen innenfor analyseområdet. Mesteparten av landbruksbygningene ligger langs veinett med én adkomst. Dette gjelder f.eks. ved Gressdal/Bjørnehue (adkomst fra fv. 1184 Løkkevikveien), og ved Grimsøy (adkomst fra fv 1186). Én adkomst kan være sårbart dersom veien stenges.

Det er registrert transport av farlig gods langs E6 og jernbanen.

Vurdering av konsekvenser: Små negative



Det er ikke forventet at bruksendring av landbruksbebyggelse til næringsvirksomhet vil medføre vesentlige endringer i beredskap og ulykkesrisiko. Landbruksbyggene innenfor analyseområdet ligger imidlertid på grensen til hva som er akseptabel utrykningstid på 25 minutter i spredbygde områder. Bruksendringen kan potensielt medføre økt risiko for brann eller lignende, men dette vil avhenge av hvilken virksomhet som etableres. At mesteparten av landbruksbebyggelsen ligger langs veinett med én adkomst gjør det mer sårbart.

Oppfølging/avbøtende tiltak

I henhold til bestemmelsen skal ikke virksomheten som etableres tilføre vesentlig belastning på omgivelsene. Dette gjelder også eksplosjonsfare, og lignende. Bestemmelsen kan eventuelt suppleres med at innenfor mindre næringsvirksomhet tillates ikke eksplosjons- eller brannfarlig industri.

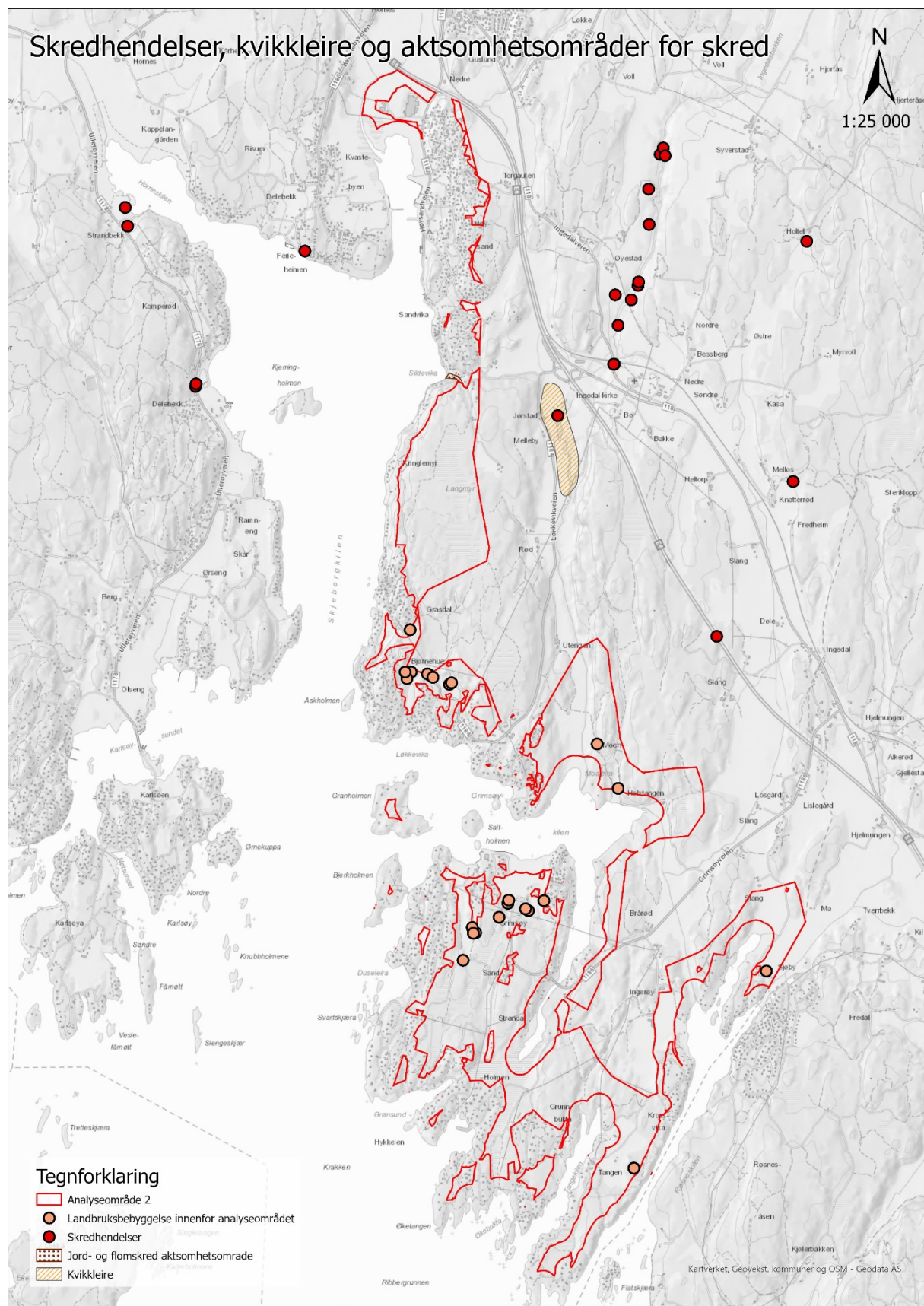
3.2.7 Havnivåstigning, stormflo, flom og skred

Fakta

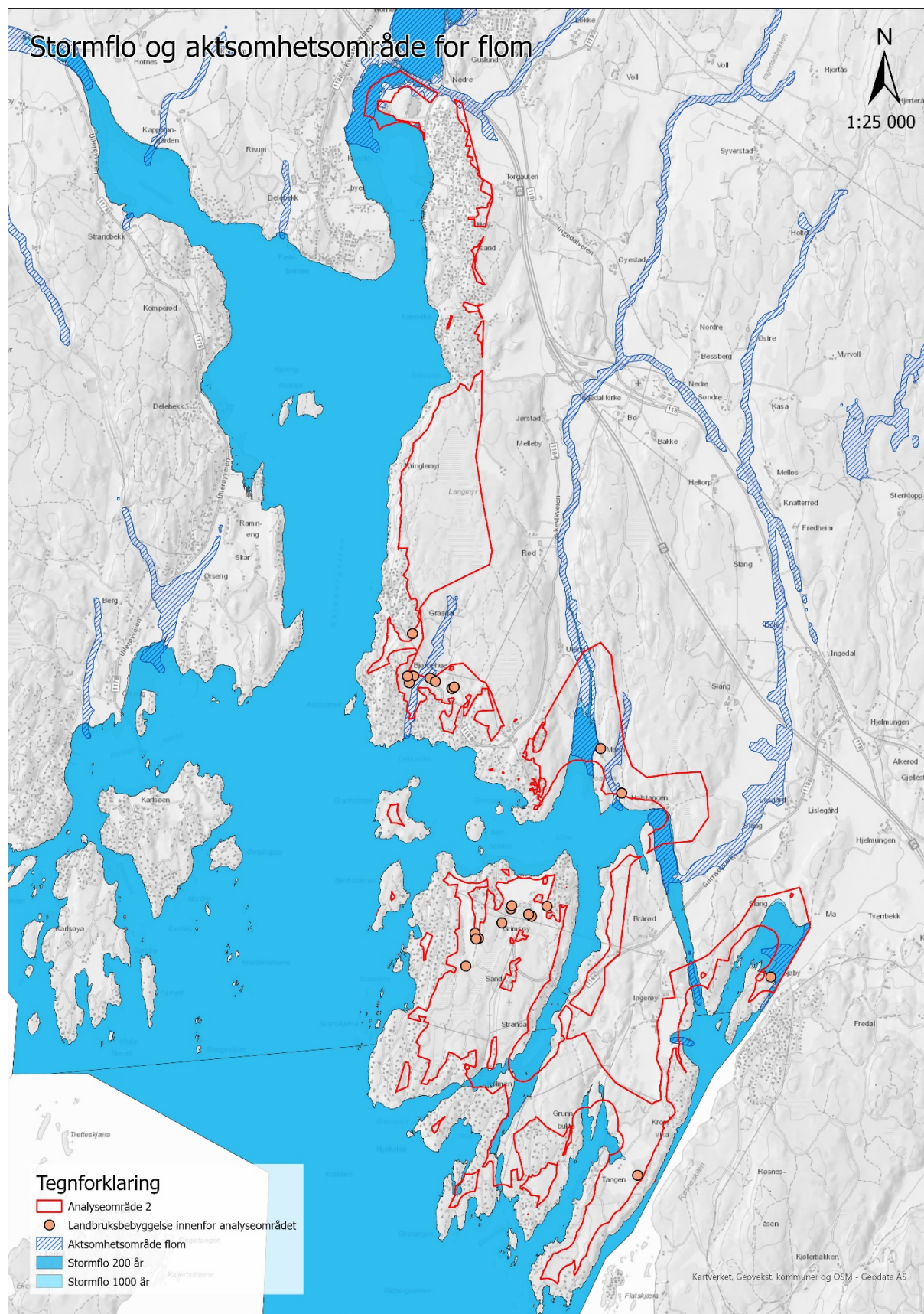
Store deler av området består av bart fjell ifølge NGUs løsmassekart, men det er også noe torv/myr, hav-/fjordavsetninger (både tynt og tykt dekke) og morenemateriale. Det er mulighet for marin leire på store deler av området. Hvor det er marin leire kan det finnes kvikkleire. Mye av landbruksbebyggelsen ligger på arealer hvor muligheten for marin leire er registrert som stor eller svært stor men usammenhengende/tynt. Dette gjelder både ved Bjørnehue/Gressdal, deler av landbruksbebyggelsen på Grimsøy og Gaulin. Deler av landbruksbebyggelsen ligger også på arealer hvor muligheten for marin leire er registrert som liten eller stort sett fraværende, som f.eks. ved Moen, Holstangen, og deler av landbruksbebyggelse på Grimsøy.

Det er ikke registrert aktsomhetsområder for steinsprang, eller snø- og steinskrud innenfor analyseområdet. Det er registrert aktsomhetsområde for steinsprang to steder like utenfor analyseområdet langs kysten der terrenget er bratt/utgjør en skrent ned mot havet. Det er heller registrert faresoner for kvikkeleireskrud innenfor analyseområdet, men det er en faresone i nærheten, øst for Løkkevikveien, hvor det er funnet kvikkleire. Arealet er registrert med middels faregrad. I samme område er det også registrert en skredhendelse. Et lite areal ved Sildevika er registrert som aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Dette arealet går så vidt innenfor analyseområdet. Det er ikke registrert skredhendelser innenfor eller i umiddelbar nærhet til analyseområdet.

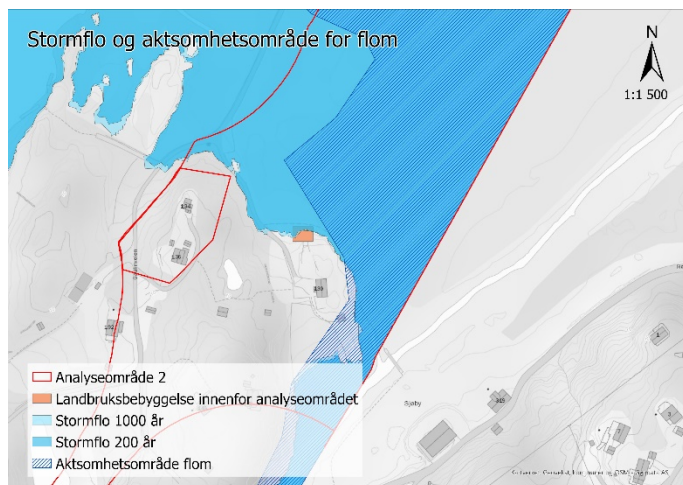
Alle aktsomhetsområder for skred, skredhendelser og kvikkleireområdet ligger langt unna eksisterende landbruksbebyggelse innenfor analyseområdet. Se figur 45.



Figur 45: Skredhendelser, kvikkleire og aktsomhetsområder for skred ved analyseområde 2



Figur 46: Stormflo (1000 år og 200 år fra 2090) og aktsomhetsområde for flom ved analyseområde 2



Figur 47: Stormflo og aktsomhetsområde for flom ved Gaulin

Det er registrert både stormflo (200 og 1000 år fra 2090) og aktsomhetsområde for flom innenfor analyseområdet. Det er kun ved Gaulin at stormflo direkte berører eksisterende landbruksbebyggelse (se figur 47). Ellers ligger arealer for både aktsomhetsområde for flom og stormflo utenfor eksisterende landbruksbebyggelse. Ved Bjørnehue, Holstangen og Moen ligger imidlertid aktsomhetsområde for flom i nærheten (ca. 10-20 meter unna).

Vurdering av konsekvenser: Store negative

Mye av landbruksbebyggelsen er plassert i områder med stor/svært stor mulighet for marin leire og dermed også mulighet for kvikkleire. Bestemmelsen åpner ikke for ny bebyggelse, men for potensielt økt bruk av eksisterende landbruksbebyggelse med tilhørende utendørs areal. Bestemmelsen kan dermed føre til at flere mennesker befinner seg i området, og muligens at det er økte økonomiske verdier i bygningene (selv om det også kan være store økonomiske verdier når bygningene blir brukt til landbruksvirksomhet). Om det skjer et skred i området (f.eks. utløst av erosjon/ekstremvær/bygge- og anleggsaktivitet et annet sted) kan både bebyggelse og mennesker bli rammet, og det kan være fare for liv og helse. Det er imidlertid ikke registrert aktsomhetsområder for skred i nærheten av eksisterende landbruksbebyggelse.

Det er en landbruksbygning som omfattes av stormflo (200 og 1000 år fra 2090), og enkelte landbruksbygninger ligger i nærheten av aktsomhetsområde for flom. Potensielle konsekvenser for landbruksbebyggelse som blir berørt av stormflo/flom kan være store.

Oppfølging/avbøtende tiltak:

For alle tiltak skal faren for områdeskred vurderes iht. krav i PBL og TEK17 samt NVEs veileder 1/2019. Gjeldende regelverk sikrer derfor dette temaet i tilstrekkelig grad. Oppfølging vil foregå gjennom byggesaksbehandling da bruksendringer er søknadspliktige. Dette gjelder også for flom/stormflo, og det anses ikke som nødvendig med spesielle tiltak for den ene landbruksbygningen som ligger i faresonen.

3.2.8 Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen, tilgjengelighet for alle til uteområder (inkludert friluftslivsområder) og gang- og sykkelveinett

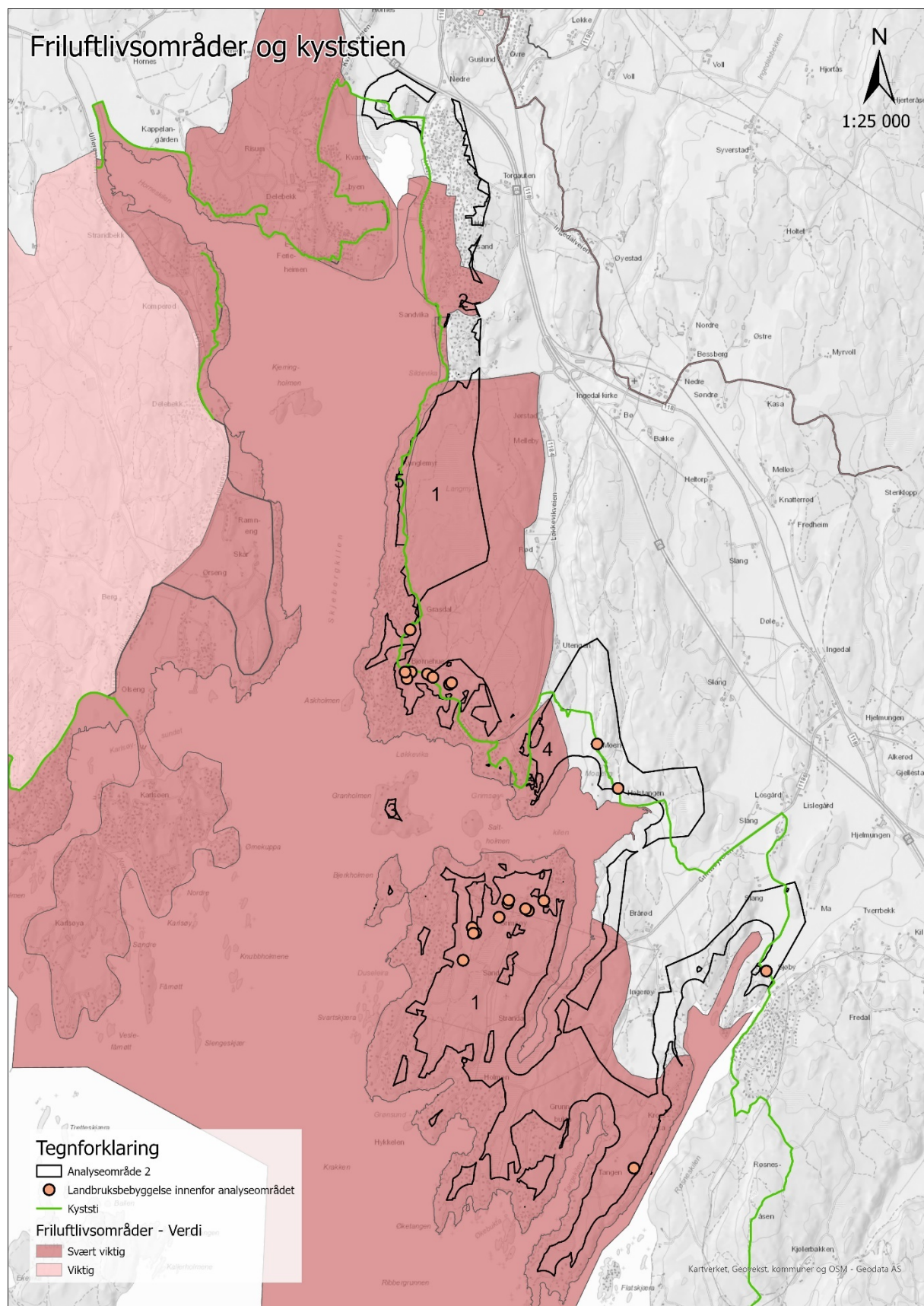
Fakta

Det er i hovedsak ikke tilrettelagt med gang- og sykkelveinett i området. Store deler av analyseområde 2 er registrert som svært viktig friluftslivsområde. Det meste av landbruksbebyggelsen befinner seg innenfor disse friluftslivsområdene, se figur 48. Dette er en grov kartlegging hvor nærmest hele kystsonen er vurdert å være friluftslivsområde.

I tillegg går det en fotrute – kyststien langs med vannet. Denne stien varierer med å gå delvis innenfor og delvis utenfor analyseområde 2. Den går også tett inn mot eksisterende landbruksbebyggelse ved Græsdal, Bjørnehue, Rødkasa, Moen, Holstangen, og Gaulin. Se figur 49-52 for utsnitt av de aktuelle områdene.

Tabell 15: Kartlagte friluftslivsområder

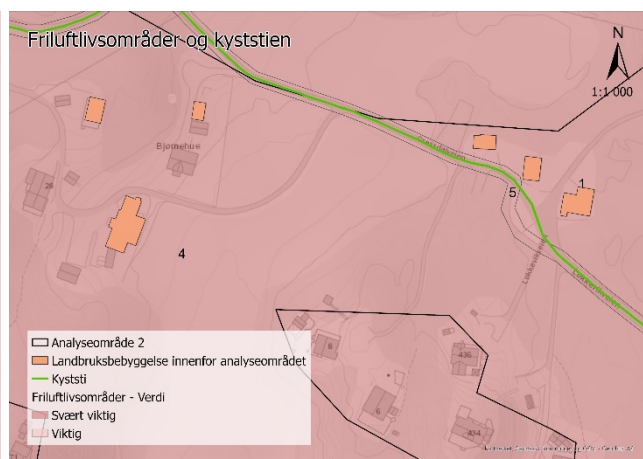
ObjectID	Områdenavn	Områdetype og verdi
1	Slang-Grimsøy-Løkkevika-Jørstadmyra	Nærturterreng. Svært viktig.
2	Høysand	Utfartsområde. Svært viktig.
3	Skjebergkilen	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag. Svært viktig.
4	Løkkevika	Nærturterreng. Svært viktig.
5	Kyststien	Grønn korridor. Svært viktig.



Figur 48: Kartlagte friluftslivsinteresser ved analyseområde 2



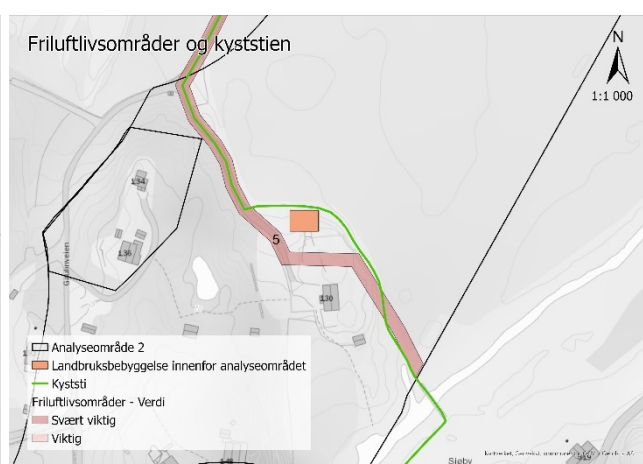
Figur 49: Friluftsområder og kyststi ved Gressdal



Figur 50: Friluftsområder og kyststi ved Bjørnehue



Figur 51: Friluftsområder og kyststi ved Moen og Holstangen. Figur 52: Friluftsområder og kyststi ved Gaulin



Vurdering av konsekvenser: Små positive



Bestemmelser kan gi positive konsekvenser for befolkningens helse ved at den gir mulighet for arbeidsplasser for selvstendige næringsdrivende og kan gi en tilleggsinntekt til gårdbrukere.

Bestemmelsen kan bidra positivt til økt aktivitet i lokalsamfunnene og langs kyststi.

Bestemmelsen sikrer at virksomhetene ikke skal komme i konflikt med friluftslivsinteresser.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Ingen. Oppfølging vil foregå gjennom byggesaksbehandling. Dersom virksomheten skal ta i bruk arealer utendørs som ligger like ved en tursti eller er del av et friluftslivsområde, må det sikres at stien/friluftslivsområdet fortsatt er allment tilgjengelig.

3.2.9 Barn og unges oppvekstsvilkår

Fakta

Analyseområde 2 består i stor grad av spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det befinner seg ingen barnehager eller skoler innenfor området. Nærmeste barnehage og skole befinner seg ved Stasjonsbyen, like nord for analyseområdet.

Vurdering av konsekvenser: Ingen merkbare



Det vurderes at barnas muligheter for lek og rekreasjon ikke kommer til å bli noe særlig påvirket. I enkelte saker kan det bli mer trafikk på noen veier hvor barn ferdes. Samtidig fører landbruket også til en del trafikk med tungtransport (landbruksmaskiner og lastebiler).

Oppfølging/avbøtende tiltak

Ingen. Oppfølging vil foregå gjennom byggesaksbehandling. Bestemmelsen åpner for maksimalt 5 årsverk per driftsenhet. Dette begrenser trafikkmengden.

3.2.10 Kriminalitetsforebygging

Fakta

Analyseområde 2 består i stor grad av spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det er ukjent om området er spesielt utsatt for kriminalitet.

Vurdering av konsekvenser: Små positive



Å eventuelt ta i bruk tomme landbruksbygninger kan ha positive konsekvenser for kriminalitetsforebygging ved at områdene i mindre grad kan utsettes for hærværk, og i større grad tas i bruk og dermed skaper aktivitet.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Ingen.

3.2.11 Vei- og VA-infrastruktur

Fakta

VA-infrastruktur:

- Det er utbygd vann- og avløpsnett i området i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og de fleste landbruksbygningene ligger i nærheten av kommunalt VA-nett. Kommunen har imidlertid problemer med VA-nettet i kystsonen i enkelte området, blant annet på grunn av voksende antall hytter som medfører økt kapasitetsbehov. I ROS-analysen for kystsoneplanen blir det blant annet nevnt at det må gjøres tiltak på VA-nettet i Søndre Skjeberg. Avløpssituasjonen i kystsonen blir beskrevet som kritisk i enkelte områder, og det finnes lekkasjer inn i avløpet med fremmedvann. Kommunen har satt i gang et arbeid for å forbedre VA-situasjonen i kystsonen. For delområde 2 er kapasiteten i VA-nettet akseptabelt.

Vei-infrastruktur:

- Fv. 1184 Løkkevikveien har en ÅDT på ca. 400, fv. 1182 Høysandveien på ca. 1500 og fv. 1186 Grimsøyveien på ca. 1300 (2021, NVDB). E6 ligger tett opp mot analyseområdet i nord med en ÅDT på ca. 18371. Det er registrert flere trafikkulykker langs strekningene ifølge NVDB, men ingen i de senere årene (etter 1990) langs Løkkevikveien. I ROS-analysen til kystsoneplanen er Løkkevikveien trukket frem som en sterkt trafikkert vei i sommerhalvåret, og eneste vei for de som bor eller har hytte i områdene rundt Løkkevika. Det er også eneste vei for landbruksbygningene i dette området. Det beskrives at det er dårlig standard på fylkesveien, med smale og bratte veier. Den går også gjennom et aktivt gårdstun (Melleby gård), hvor det er ønske om å begrense biltrafikken.

Vurdering av konsekvenser: Små negative



Det forventes at en bruksendring ikke medfører vesentlig økt behov for kapasitet i VA-nettet til kommunen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det kan være noe økt behov da det vil avhenge av hvilken type virksomhet som etableres. Det er allerede etablert infrastruktur i tilknytning til eksisterende bebyggelse som skal være tilstrekkelig for å håndtere en mindre

bruksendring.

Det forventes at en bruksendring ikke medfører vesentlige økte trafikkmengder, slik at det ikke blir behov for oppgradering av veiinfrastrukturen. Begrensningen til maksimalt 5 årsverk per driftsenhet vil begrense dette. Dersom bruksendringen skulle medføre økte trafikkmengder kan dette være kritisk på veinettet blant annet langs Løkkevikveien.

Oppfølging/avbøtende tiltak

Som nevnt tidligere i analysen bør det tydeliggjøres i bestemmelsene at med «vesentlig belastning på omgivelsene» er vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering inkludert. For VA-infrastruktur vil oppfølging vil foregå gjennom byggesaksbehandling, hvor VA-avdelingen blir inkludert.

3.3 Samlet vurdering av konsekvenser og behov for oppfølging/avbøtende tiltak for hele område 2

Tabell 16: Oppsummering av konsekvens innen hvert tema og oppfølging/avbøtende tiltak

Tema	Konsekvenser	Avbøtende tiltak i kommuneplanen
Naturmangfold	Ingen merkbare	Ingen.
Kulturminner, kulturmiljøer og landskap	Små positive	Ingen.
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, lysforurensning, forurensning av vann og grunn, samt støy) og vannmiljø	Middels negative	Tillate kun «mindre næringsvirksomhet» gjennom denne bestemmelsen. Begrense næringsvirksomhetsbegrepet til å ikke omfatte: • Virksomheter med fare for forurensning • Virksomheter som skaper vesentlige støy- og støvplager Bestemmelsen bør også suppleres med at det skal 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.
Jordressurser (landbruksinteresser) og viktige mineralressurser	Små positive	Ingen.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Små negative	Det bør tydeliggjøres i bestemmelsen at med «vesentlig belastning på omgivelsene» er vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering inkludert.
Beredskap og ulykkesrisiko	Små negative	Bestemmelsen kan eventuelt suppleres med at innenfor mindre næringsvirksomhet tillates ikke eksplosjons- eller brannfarlig industri.
Havnivåstigning, stormflo, flom og skred, brannfare	Store negative	Ingen, ivaretas gjennom gjeldende regelverk og byggesøknad.

Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen, tilgjengelighet for alle til uteområder (inkludert friluftslivsområder) og gang- og sykkelveinett	Små positive	Ingen.
Barn og unges oppvekstsvilkår	Ingen merkbare	Ingen.
Kriminalitetsforebygging	Små positive	Ingen.
Vei- og VA-infrastruktur	Små negative	Det bør tydeliggjøres i bestemmelsen at med «vesentlig belastning på omgivelsene» er vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering inkludert.

4. Samlet vurdering av virkninger på miljø og samfunn for hele kystsoneplanområdet

4.1 Positive konsekvenser

Bestemmelsene kan bidra til at gårdsbruk med en presset økonomi får en tilleggsinntekt, noe som er positivt for landbruket. Bestemmelsen kan også bidra til økt aktivitet og verdiskapning i lokalsamfunnene.

Bestemmelsen kan føre til at bygninger som står tomme blir brukt og vedlikeholdt, som er positivt for bevaring av gamle bygninger og kulturmiljøer. Det er flere landbruksbygninger som er eldre SEFRAK-registrerte bygninger hvor dette er aktuelt. Å ta i bruk eldre bygninger kan også være positivt for kriminalitetsforebygging. Det er også bedre for miljø og klima å gjenbruke eldre bygninger fremfor å bygge nye.

4.2 Negative konsekvenser

Enkelte virksomheter kan innebære en fare/risiko for blant annet forurensing eller ulykker. Dette skal hovedsakelig ivaretas gjennom gjeldende regelverk, men bør presiseres i bestemmelsen slik at slike bedrifter utelates. Virksomhetene kan muligens også føre til økt biltrafikk fra besøkende/kunder og/eller varelevering. Det er smale veier enkelte steder, og noen veier går gjennom gårdstun. Økt trafikk kan være en belastning for naboer og landbruksvirksomhet. Virksomheter med mange arbeidsplasser og/eller besøkende skal etter prinsipp om samordnet areal- og transportplanlegging lokaliseres i eller ved tettstedene, bl. a. for å redusere transportbehov og legge til rette for andre transportmidler enn privatbilen. Det er fare for skred og flom noen steder innenfor området. Bestemmelsen åpner ikke for nye bygninger, men innebærer at det kan oppholde seg flere personer/verdier i utsatte områder. Når det gjelder kulturminner og kulturmiljøer er det viktig at ikke bruksendringen medfører visuelt skjemmende tiltak i nærheten av disse verdiene.

Det kan tenkes at det er en viss risiko for at enkelte utnytter bestemmelsen ved å bygge en landbruksbygningen som er unntatt fra reguleringsplikten, for deretter å avvikle landbruksdriften senere og gjøre om bygningen til annen næringsvirksomhet. En faktor som begrenser denne risikoen, er at det kun er lov til å bygge nye bygninger som er nødvendige for landbruksdriften. Det er videre kun tillatt med bruksendringer til mindre næringsvirksomhet, som er begrenset gjennom bestemmelsene.

4.3 Avbøtende tiltak

Bestemmelsen tydeliggjøres og presiseres. Se kapittel 5.5 for hvilke presiseringer som foreslås. I de tilfeller hvor bruksendringen ikke oppfyller kravene i bestemmelsen må de behandles som en dispensasjon.

5. Vurdering av alternativer og konklusjon

5.1. Alternativ 0: Beholde bestemmelsen slik den foreligger

Alternativ 0 er bestemmelsen slik den foreligger i planutkastet sendt på høring, men med en presisering om at:

- Den ikke gjelder innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
- Den kun gjelder bruksendring av eksisterende landbruksbygninger eller egnede arealer utendørs i tilknytning til eksisterende landbruksbygninger.

Virkningene på miljø og samfunn er beskrevet i kapitlene over.

5.2 Alternativ 1: Fjerne bestemmelsen

Alternativ 1 er å fjerne bestemmelsen som åpner opp for bruksendring av eksisterende landbruksbygninger eller egnede arealer utendørs i tilknytning til bygningene. Dette medfører at man legger opp til dispensasjonsbehandling av alle enkeltsaker. Det er uheldig om ønsket bruk må skje via en dispensasjon. Dispensasjoner innebærer en tyngre saksbehandlingsprosess som involverer flere instanser og tar lengre tid, samt at de koster penger. Dette vil kunne føre til at initiativer ikke blir realisert på grunn av en tungvint prosess. I tillegg vil dette kunne oppfattes som om Sarpsborg kommune er imot næringsinitiativer i LNF-områder, og at Sarpsborg kommune motvirker kreativitet og verdiskapning i lokalsamfunnene. Sarpsborg kommune mener mange initiativer vil kunne være positive. Noen initiativer vil imidlertid kunne ha for store negative konsekvenser. Bestemmelsen utformes derfor slik at disse initiativene ikke får tillatelse/omfattes av bestemmelsen, og dermed må gjennom en dispensasjonsbehandling og blir stoppet dersom det ikke finnes tilfredsstillende løsninger.

Sarpsborg kommune mener alternativ 1 er uheldig.

5.3 Alternativ 2: Bearbeide bestemmelsen for å begrense hvilke virksomheter som tillates

Alternativ 2 er å beholde bestemmelsen, men med suppleringer/presisererlinger som sier noe om hvilke virksomheter som tillates/ikke tillates. Hensikten er å snevre inn bestemmelsen for å utelate de virksomhetene som kan medføre negative konsekvenser. Bestemmelsen er et signal på at Sarpsborg kommune ønsker å støtte opp initiativer i lokalsamfunnene og landbruket, og på denne måten bidra til verdiskapning og folkehelse. Sarpsborg kommune bidrar også på denne måten til aktivitet i hele kommunen, ikke bare i Sarpsborgs mest sentrale områder.

Gjennom konsekvensutredningen er det avdekket at en presisering av bestemmelsen bedre kan sikre mot negative konsekvenser. Det bør presiseres at bestemmelsen gjelder «mindre næringsvirksomhet» og omfatter ikke:

- Virksomheter med fare for forurensning.
- Eksplosjons- eller brannfarlig industri.
- Virksomheter som skaper vesentlig støy- og støvplager.
- Næringsvirksomhet som medfører vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering.
- Næringsvirksomhet som er visuelt skjemmende i områder med kulturminner eller kulturmiljøer.

Bestemmelsen bør også suppleres med krav til at sanitært avløpsvann føres til kommunalt VA-nett, eller at landbruksbygningen har godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven.

Det bør som nevnt i tidligere kapitler også presiseres at:

- Bestemmelsen gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
- Bestemmelsen gjelder kun bruksendring av eksisterende landbruksbygninger eller egnede arealer utendørs i tilknytning til eksisterende landbruksbygninger.

Dette var ikke tydelig i høringsutkastet eller gjeldende plan, men bør tydeliggjøres nå.

5.4 Alternativ 3: Beholde bestemmelsen slik den foreligger, men unnta noen områder fra bestemmelsen

Alternativ 3 er å beholde bestemmelsen slik den foreligger, men unnta noen områder med spesielle negative konsekvenser/områder hvor det må tas spesielle hensyn fra bestemmelsen. Etter konsekvensutredningen for hvert delområde er det ikke noen områder som utpeker seg som spesielt aktuelle å ta ut. Planområdet omfatter kysten, hvor det er verdier innen landskap, rekreasjon/friluftsliv og natur. Det er allerede valgt å unnlate 100-metersbeltet fra bestemmelsen, i tråd med forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-8. For temaet naturmangfold er det ingen landbruksbygninger som ligger i direkte konflikt med registrerte verdier. Det er mulighet for marin leire også ved de fleste landbruksbygningene. Konsekvensutredningen har ikke pekt ut noen spesielle områder hvor bestemmelsen ikke bør gjelde.

Det er kartlagt en landbruksbygning innenfor fareområde for stormflo (analyseområde 2) og en landbruksbygning innenfor et område med forurensset grunn (analyseområde 1). Disse er ikke vurdert som nødvendige å ta ut da de utgjør en akseptabel risiko med kravene som er satt i bestemmelsen samt oppfølging gjennom byggesaksbehandling.

Områder hvor landbruket kan bli utsatt for utbyggingspress kan unntas for å sikre mot at området gradvis endrer karakter og at landbruket presses lenger ut. Det vurderes ikke å være slike områder innenfor kystzoneplanområdet.

5.5 Konklusjon

Sarpsborg kommune anbefaler på bakgrunn av konsekvensutredningen og vurderingene ovenfor **alternativ 2: Bearbeide bestemmelsen for å begrense hvilke virksomheter som tillates**. Ved å omformulere bestemmelsen slik at den bedre ivaretar konkrete hensyn og utelater virksomheter med spesielt stor risiko, mener Sarpsborg kommune at bestemmelsen har en akseptabel konsekvens.

Revidert bestemmelse

Tilføyelser er understreket.

Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:

- i. Virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
- 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 ikke tilfører vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsetter mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet.

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.

Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Retningslinje

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.

Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m².

6. Vedlegg

Mal: kilder og vurderinger per tema

Naturmangfold

Kan bestemmelsen ha positive eller negative konsekvenser, små eller store, kortsiktige eller langsiktige, direkte eller indirekte, for naturmangfold og økosystemtjenester?

- Er det viktige naturtyper/naturvernområder innenfor området hvor bestemmelsen åpner for næringsvirksomhet i eksisterende bebyggelse/egnede arealer utendørs?

Kilde: Miljødirektoratet – Naturbase

- Finnes det eksisterende landbruksbebyggelse ved disse naturtyper/naturvernområder?
- Kan bruk av bebyggelsen til næringsvirksomhet istedenfor landbruk påvirke disse verdiene?
- Avbøtende tiltak/behov for videre utredning gjennom byggesaksbehandling/regulering?

Kulturminner, kulturmiljøer, landskap

Kan bestemmelsen ha positive eller negative konsekvenser, små eller store, kortsiktige eller langsiktige, direkte eller indirekte, for kulturminner, kulturmiljøer eller landskap?

- Er det registrerte kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap eller SEFRAK-bygg innenfor området hvor bestemmelsen åpner for næringsvirksomhet i eksisterende bebyggelse/egnede arealer utendørs?

Kilde: Riksantikvaren, Askeladden – Kulturminner i Norge. Hensynssone H550 (hensyn landskap) i forslag til ny kommunedelplan.

- Finnes det eksisterende landbruksbebyggelse ved disse kulturminnene/kulturmiljøene/ SEFRAK-byggene?
- Kan bruk av bebyggelsen til næringsvirksomhet istedenfor landbruk påvirke disse verdiene?
- Avbøtende tiltak/behov for videre utredning gjennom byggesaksbehandling/regulering?

Forurensning

Kan bestemmelsen føre til forurensing av vann, grunn, luft, inkludert støy og klimautslipp, små eller store, kortsiktig eller langsiktig, direkte eller indirekte? Kan bestemmelsen føre til dårligere vannmiljø i bekker/elver, innsjøer eller i sjøen?

- Er området hvor bestemmelsen gjelder innenfor nedbørsfelt til drikkevannskildene Isesjø, Vestvannet samt reservevannskilde Tvetervannet?
- Er det bekker/vassdrag innenfor området eller like ved? Hva er vannkvaliteten i disse bekkene?

Kilde: Vann-nett – Kart, vannforekomster med tilstand eller potensial

- Finnes det eksisterende landbruksbebyggelse ved disse bekkene/vassdragene?

- Er det arealer med forurensset grunn innenfor eller like ved området?

Kilde: Miljødirektoratet – Grunnforurensning

- Finnes det eksisterende landbruksbebyggelse ved arealer med forurensset grunn? Og kan bruk av bebyggelsen til næringsvirksomhet istedenfor landbruk gi økt fare for grunnforurensning?
- Kan bruk av bebyggelsen til næringsvirksomhet istedenfor landbruk gi økt fare for forurensset utslipp?
- Kan bruk av bebyggelsen til næringsvirksomhet istedenfor landbruk gi økte klimagassutslipp?
- Kan bruk av bebyggelsen til næringsvirksomhet istedenfor landbruk gi økt støy/støv? Ligger den aktuelle bebyggelsen i nærheten av bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, skoler/barnehager, sykehus, sykehjem og lignende)?
- Avbøtende tiltak/behov for videre utredning gjennom byggesaksbehandling/regulering?

Jordressurser, landbruksinteresser, og viktige mineralressurser

Kan bestemmelsen ha positive eller negative konsekvenser, små eller store, kortsiktige eller langsiktige, direkte eller indirekte, for jordressurser og viktige mineralressurser?

- Kan dyrket mark/dyrkbar jord eller landbruksdriften bli berørt? Hvilken jordkvalitet?

Kilde: NIBIO – Kilden

- Finnes det viktige mineralressurser innenfor området hvor bestemmelsen åpner for næringsvirksomhet i eksisterende bebyggelse/egnede arealer utendørs?

Kilde: NGU - Mineralressurser, Grus og pukk

- Finnes det eksisterende landbruksbebyggelse ved disse mineralressursene?
- Kan bruk av bebyggelsen til næringsvirksomhet istedenfor landbruk påvirke disse ressursene?
- Avbøtende tiltak/behov for videre utredning gjennom byggesaksbehandling/regulering?

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Kan bestemmelsen ha positive eller negative konsekvenser, små eller store, kortsiktige eller langsiktige, direkte eller indirekte, for transportbehovet, energiforbruket og energiløsninger?

- Lokalisering i forhold til hovedvekten av boligbebyggelsen/tettsteder: Hvor langt fra Sarpsborg sentrum (torget), fra tettstedet Sandbakken, og fra lokalsenter Stasjonsbyen. Sykkellavstand (5 km) eller gåavstand (1 km)?
- Avbøtende tiltak/behov for videre utredning gjennom byggesaksbehandling/regulering?

Beredskap og ulykkesrisiko

Kan bestemmelsen ha positive eller negative konsekvenser, små eller store, kortsiktige eller langsiktige, direkte eller indirekte, for beredskap og ulykkesrisiko?

- Utrykningstid for brannvesen, politi og ambulanse

- Spesielle farer i området? (Skogbrann, transport av farlig gods)
- Medfører bruk av bebyggelsen til næringsvirksomhet istedenfor landbruk økt fare for ulykker?
- Sårbarhet på veinett – Finnes det en eller flere adkomster til eksisterende landbruksbebyggelse?
- Avbøtende tiltak/behov for videre utredning gjennom byggesaksbehandling/regulering?

Havnivåstigning, stormflo, flom/oversvømmelser, skred

Kan bestemmelsen ha positive eller negative konsekvenser, små eller store, kortsiktige eller langsiktige, direkte eller indirekte, knyttet til havnivåstigning, stormflo, flom og skred?

- Er området spesielt utsatt for kvikkleire, skredhendelser, aktsomhetsområde for steinsprang, snø-, stein-, jord-, eller flomskred?

Kilde: NVE – Kartkatalog

- Er området spesielt utsatt for stormflo eller flom?

Kilde: NVE – Kartkatalog

- Finnes det eksisterende landbruksbebyggelse i nærheten av disse faresonene?
- Avbøtende tiltak/behov for videre utredning gjennom byggesaksbehandling/regulering?

Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen, samt tilgjengelighet for alle til uteområder (inkludert friluftslivsområder) og gang- og sykkelveinett

Kan bestemmelsen ha positive eller negative konsekvenser, små eller store, kortsiktige eller langsiktige, direkte eller indirekte, for befolkningens helse, helsens fordeling i befolkningen og tilgjengelighet til friluftsområder og gang- og sykkelveinett?

Mtp. aktiv transport, arbeidsplasser/selvstendige næringsdrivere/næringsaktivitet også i mindre sentrale strøk.

- Finnes det viktige friluftslivsområder innenfor området eller like ved?

Kilde: Miljødirektoratet – Naturbase

- Finnes det viktige turstier eller lignende innenfor området eller like ved?

Kilde: Miljødirektoratet – Naturbase

- Finnes det eksisterende landbruksbebyggelse ved disse friluftslivsområdene eller turstiene?
- Kan bruk av bebyggelsen til næringsvirksomhet istedenfor landbruk påvirke disse verdiene?
- Avbøtende tiltak/behov for videre utredning gjennom byggesaksbehandling/regulering?

Barn og unges oppvekstsvilkår

Kan bestemmelsen ha positive eller negative konsekvenser, små eller store, kortsiktige eller langsiktige, direkte eller indirekte, for barn og unges oppvekstsvilkår?

- Finnes det spesielle interesser for barn innenfor området? (Barnehager, skoler, etc.)

- Kan bruk av bebyggelsen til næringsvirksomhet istedenfor landbruk påvirke barn og unges muligheter for lek og rekreasjon?
- Avbøtende tiltak/behov for videre utredning gjennom byggesaksbehandling/regulering?

Kriminalitetsforebygging

Kan bestemmelsen ha positive eller negative konsekvenser, små eller store, kortsiktige eller langsiktige, direkte eller indirekte, for kriminalitetsforebygging?

- Er området spesielt utsatt for kriminalitet?
- Kan bruk av bebyggelsen til næringsvirksomhet istedenfor landbruk påvirke kriminalitetssituasjonen?
- Avbøtende tiltak/behov for videre utredning gjennom byggesaksbehandling/regulering?

Vei- og VA-infrastruktur

Kan bestemmelsen ha positive eller negative konsekvenser, små eller store, kortsiktige eller langsiktige, direkte eller indirekte, for vei- og VA-infrastruktur?

- Hva er VA-situasjonen i området i dag?
- Hva er trafikk-/veisituasjonen i området i dag?
- Kan bestemmelsen utløse behov for store infrastrukturutbedringer?