

KONSKVENSUTREDNING AV BYGGEGRENSER I SJØ

Sarpsborg kommune 07.11.2022

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	2
1.1 Mål.....	2
1.2 Avgrensning.....	2
2. Bakgrunn for byggegrenser i sjø	3
2.1 Hvordan kan kommunen endre byggegrense i sjø?.....	3
2.2 Kriterier for fastsettelse av byggegrense.....	3
3. Konsekvensutredning	4
3.1 Tema i konsekvensutredningen.....	4
3.2 Mal for konsekvensutredningen.....	7
4. Konsekvensutredning av småbåthavner	10
4.1 Grimsøy marina.....	10
4.2 Olseng marina.....	14
4.3 Bukkenes.....	18
4.4 Skjebergkilen marina.....	22
4.5 Østre Løkkevika.....	26
4.6 Øketangen/ Hvitsand/ Kålvika.....	30

1. Innledning

Plan- og bygningsloven § 1-8 krever at det skal fastsettes en byggegrense dersom det skal kunne tillates bygging i 100-metersbeltet langs sjøen. I motsatt fall vil byggeforbudet gjelde i hele 100- metersbeltet. Ved rullering av kommunedelplan for kystsonen har Sarpsborg kommune sett behovet for justering og endring av byggegrense i sjøområder.

I denne konsekvensutredningen vurderes byggegrense i sjø i allerede regulerte områder i kommunen. Alle områdene hvor byggegrense i sjø endres og/eller anbefales etablert, er allerede utbygget. Endring av byggegrense i sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men heller skape en mer helhetlig og forutsigbar forvaltning i strandsonen.

I plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd slås det fast at det i kommuneplanens arealdel må være fastsatt en byggegrense dersom det skal kunne tillates bygging i 100-metersbeltet. Generelt gjelder det at byggegrense kan trekkes i byggeområder dersom det ikke fra før er trukket en byggegrense i reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Der det ikke trekkes byggegrense langs sjø ved revisjon av kystsoneplanen vil byggeforbudet tre i kraft for hele 100-metersbeltet. Bestemmelsen om behovet for byggegrense ved tiltak, gjelder også for områder avsatt til småbåthavn.

1.1 Mål

Slik situasjonen er i dag vil selv regulerte områder ikke kunne utvikles i sjøområdene grunnet manglende byggegrense i plankartet. Eventuelle tiltak innenfor områder avsatt til småbåthavn i kystsoneplanen vil være i strid med pbl. § 1-8, selv om området er regulert. Ansvarlig søker er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 for å kunne utføre endringer i tråd med reguleringsplanen.

En dispensasjon innebærer at det gis et unntak fra bestemmelser i plan eller fra bestemmelser i lov. Dispensasjon krever grunngitt søknad som må sendes kommunen. Kommunen må også forelegge søknaden til statlige og regionale myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, jf. pbl. § 19-1.

Dette er ikke intensjonen med reguleringsplanene i kysten. Sarpsborg kommune ønsker derfor å legge til rette for at eksisterende brygger kan endres i tråd med reguleringsplanen gjennom å legge inn byggegrenser i plankartet til kystsoneplanen.

1.2 Avgrensning

Det ligger totalt 28 anlegg som er avsatt til småbåthavn i kystsoneplanen til Sarpsborg kommune. Dette er bryggeanlegg som består av over 20 båtplasser. Konsekvensutredningen er avgrenset til å kun omhandle regulerte områder som ikke har inntegnet juridisk bindende bryggeplassering eller byggegrense i reguleringsplankartet. Av regulerte områder i kommunen med manglende byggegrense i sjøområdene, er det totalt 6 reguleringsplaner. Disse 6 reguleringsplanene vil bli konsekvensutredet for byggegrense i sjø. Dette inkluderer en utredning som ser på om formålsavgrensningen i kystsoneplanen må endres i tråd med

reguleringsplankartene.

2. Bakgrunn for byggegrenser i sjø

I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag klargjort. Motivene bak forbudet beskrives i lovens forarbeider (Ot.prp. nr 32); Byggeforsbudet i strandsonen er ment å markere at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. I § 1-8 første ledd framgår det uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Plan- og bygningslovens § 1-8 krever at det må fastsettes en byggegrense dersom det skal kunne tillates bygging i 100-metersbeltet.

2.1 Hvordan kan kommunen endre byggegrense i sjø?

Kommunen skal i kystsoneplanen vurdere behovet for utvikling av eksisterende arealbruk, og behovet for tilpasning av eventuell ny utbygging. Kommunene skal vurdere om tidligere vedtatte, ikke utbygde områder for utbygging i strandsonen skal opprettholdes eller tas ut av kommuneplanen. I denne vurderingen skal lovens skjerpede krav legges til grunn. Gjennom regionale planer kan det gjøres helhetlige vurderinger av 100-metersbeltet langs sjøen ut over den enkelte kommune.

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

2.2 Kriterier for fastsettelse av byggegrense

Allmenne verdier og hensyn som skal vektlegges når man trekker byggegrense er angitt i regional kystsoneplan for Østfold fra 2014. Kommunal- og distriktsdepartementet har lagt til grunn at brygger som er inntegnet på plankartet med juridisk bindende virkning, vil kunne anses å oppfylle kravet til byggegrense.

Som et ledd i revisjonen av kystsoneplanen er alle reguleringsplaner gjennomgått våren 2022. I reguleringsplanene som har arealer avsatt til småbåthavn er intensjonen at disse skal kunne utvikles i tråd med arealformålet. Ved vurderingen om et område skal tillegges byggegrense, må fordelene være klart større enn ulempene gjennom en konsekvensutredning.

3. Konsekvensutredning

Byggeforbudet i strandsonen er ment å markere at 100- metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen skal forvaltes gjennom kontrollerte former.

Konsekvensutredningene baseres på foreliggende kunnskap. Hovedkildene er kommunens egenproduserte temakart og eksternt produserte temakart. Kildene som er benyttet innenfor hvert tema i konsekvensutredningen er nærmere beskrevet under pkt. 3.2. Kommunen har også gode grunnlagskart som vil benyttes i arbeidet, samt terrengdata og flyfoto. Den kartfestede informasjonen benyttes sammen med andre kjente registreringer og kunnskap, faglig skjønn og befaringer. Det er gjort en konkret vurdering av hvert enkelt område basert temaene som vurderes i konsekvensutredningen for fastsettelse av byggegrense i sjø.

3.1 Tema i konsekvensutredningen

Tema som vurderes i konsekvensutredningen er:

Formålsavgrensning

Alle områdene som utredes er regulerte. Det vil gjennom konsekvensutredningen ses nærmere på formålsavgrensningen i reguleringsplanen, og hvordan nåværende brygger ligger i forhold til dette. I den forbindelse vil det også ses på hvordan formålsavgrensningen er satt i plankartet til kystzoneplanen og undersøke om noe fraviker avgrensningen, eller om noen områder må endre avgrensning.

Områdets fysiske kvaliteter

Områdene som konsekvensutredes er allerede avsatt og benyttes til småbåthavn. Fokuset knyttet til de fysiske kvalitetene, herunder adkomst og dybdeforhold er viktig for å avdekke stedlige forhold. Det vil utredes om en byggegrense vil påvirke de fysiske kvalitetene i områdene.

Rekreasjon og friluftsliv (strand, bademuligheter)

Kommunene har ansvar for å sikre tilgang til friluftsområder. I arbeidet med kystzoneplanen skal kommunen legge til rette for og spesielt hensynta kyststi og friluftsområder. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandsonen skal unngås. Ved småbåthavnene kan interesser knyttet til strender, bademuligheter og hensyn til barn og unges interesser være spesielt utsatt.

Utvidelsespotensial

Rapporten "Helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner i Sarpsborg kommune" fra Rambøll 2013 tar for seg, og vurderer utviklingsmulighetene for alle bryggeanlegg i kommunen med mer enn 20 båtplasser. Til sammen har 28 anlegg blitt vurdert i rapporten, herunder områdene som utredes i dette dokumentet. Muligheten for utvidelse av hvert enkelt anlegg har blitt vurdert ut ifra en rekke kriterier som fremkommer av rapporten. Byggegrensen vil utredes i forhold til kartlagt potensial for utvidelse.

Landskap/ kulturmiljø

Landskapet er en ressurs for lokalsamfunnet og den fremtidige utviklingen både når det gjelder kunnskap, opplevelser og bruk. All utbygging og arealdisponering fører til endringer i

landskapet. Dette stiller krav til hvordan kommunen forvalter landskapet. Norge har godkjent Den europeiske landskapskonvensjonen, og har forpliktet seg til å sikre kvaliteter og mangfold i landskapet gjennom målrettet vern, forvaltning og planlegging.

Kulturmiljø er definert som «områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng». Kulturmiljø og landskap utvider det romlige perspektivet på kulturminnene. Kulturmiljøer kan avgrenses på ulike geografiske størrelsesnivåer. Byggegrensen vil utredes i forhold til hvordan påvirkning den vil ha på landskap og kulturmiljø.

Naturmangfold

Naturmangfoldloven har som formål å ta vare på naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden. Prinsippene i §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Byggegrensen utredes med tanke på påvirkning på kjent naturmangfold i området.

Kulturminner

Det skilles mellom automatisk fredete kulturminner (arkeologiske kulturminner/fornminner), fredete kulturminner og verneverdige kulturminner. Kommunen har ansvar for å sørge for at kulturminner ivaretas ved tiltak etter plan- og bygningsloven. Kommunene skal sørge for at kulturminner som skal bevares reguleres til hensynsoner i reguleringsplaner. Byggegrensene vil utredes i forhold til kjente og registrerte kulturminner i området.

Forurensing (grunnforurensing, luftkvalitet)

Småbåthavner kan medføre risiko for forurensning. Drivstoffanlegg, mindre diesel- og bensintanker som ligger i tilknytning til småbåtanlegg og annen næring kan medføre grunnforurensning. I Sarpsborg kommune sine havner er det svært sannsynlig at det vil finnes grunnforurensning, eksempelvis fra kjemikalier brukt til vedlikehold av båter eller drivstoff. Omflytting av masser kan medføre spredning av forurenset grunn. Ved nyetablering/utvidelse av områder for båtopleg, vil det være risiko for avrenning fra forurenset grunn. Luftkvalitet er også en faktor som kan påvirkes på bakgrunn av beliggenhet tett inntil veier mm.

Skred (kvikkleireskred, steinskred, jordskred, snøskred og flomskred)

Hele kysten ligger under marin grense, og det er stor mulighet for forekomst av marin leire mange steder. Der det er marin leire er det mulighet for at det foreligger kvikkleire. Ras- og skredutsatte områder med stort skadepotensial i Sarpsborg er hovedsakelig knyttet til kvikkleireforekomster. Det er forekomst av marin leire, topografiske forhold og grunnboringer som gir grunnlag for identifisering av kvikkleiresoner. Utenfor registrerte soner vil det også stedvis være kvikkleire, hvilket medfører at det må vises stor aktsomhet ved planlegging og inngrep også utenfor registrerte faresoner.

Flom, overvann/oversvømmelse, stormflo og havnivåstigning

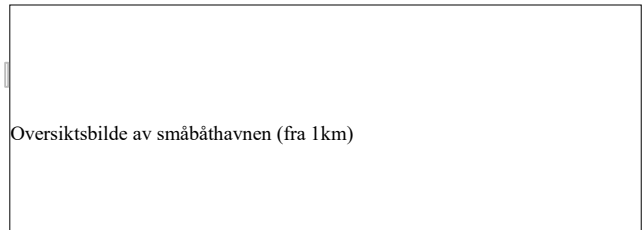
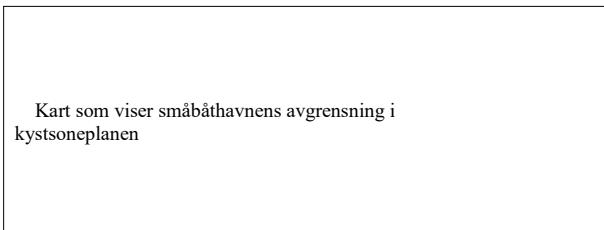
Klimaendring er et komplekst tema. Klimaendringer vil i framtiden føre til at flere arter forsvinner, flere vil rammes av flom, og det vil være manglende ferskvannsforsyning. Dette vil igjen gi negative effekter på helse og matforsyning. Fuktigere vær vil kunne gi flere naturhendelser som stormflo, skred og flom.

Oversvømmelse som følge av havnivåstigning vil i framtiden kunne skje oftere enn i dag. Beregningene på antatt havstigningsnivå i 2090 er på 51 cm. I henhold til tidligere erfaringer er det fare for stormflo langs kysten av Sarpsborg med ca. 10-20 års mellomrom. Klimaendringer kan imidlertid medføre at stormflo kan inntreffe oftere.

3.2 Mal for konsekvensutredningen

XX (småbåthavn)

Dagens formål:	Småbåthavn i gjeldende kystsoneplan. Videreføres i kystsoneplanen for 2022-2034. Hvilken reguleringsplan? Tilliggende reguleringsplaner? Hensynssoner?
Arealstørrelse:	XX
Antall båtplasser:	XX
Eierform:	XX
Dagens bruk:	Småbåthavn
Konflikt med igangsatt planarbeid:	Konflikter med annen igangsatt regulering?



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Formålsavgrensning		<p>Følger bryggene avgrensningen i reguleringsplanen? Er det gitt dispensasjoner innenfor området tidligere? Stemmer dagens avgrensning i kystsoneplanen overens med den faktiske bruken/ reguleringsplanen?</p> <p><i>Hvis bryggens plassering er innenfor reguleringsformålet og formålsavgrensningen i kystsoneplanen stemmer overens med reguleringsplanen: grønt</i></p> <p><i>Hvis deler av anlegget ligger utenfor reguleringsformålet, eller hvis formålsavgrensningen i kystsoneplanen delvis ikke stemmer overens med reguleringsplankartet: oransje</i></p> <p><i>Hvis anlegget ligger grovt utenfor reguleringsformålet, eller hvis formålsavgrensningen ikke stemmer overens med reguleringsplankartet: rødt</i></p> <p>Kilde: Reguleringsplankart/ Kommunens kartløsning/ Flyfoto</p>
Områdets fysiske kvaliteter, dybdeforhold og adkomstmuligheter		<p>Er området egnet for småbåthavn? Hvordan er dybdeforholdene? Hvilke adkomstmuligheter er det i området?</p> <p><i>Hvis området har kvaliteter som gjør det egnet for småbåthavn med gode dybdeforhold og adkomstmuligheter: grønt</i></p> <p><i>Hvis området delvis er egnet som småbåthavn med dybdeforhold og adkomstmuligheter: oransje</i></p> <p><i>Hvis området ikke tilfredstiller kvaliteter som er egnet for småbåthavner, med dårlige dybdeforhold og adkomstmuligheter.</i></p> <p>Kilde: Befaringsrapport, Småbåthavnsrapporten (2013), vedtatt reguleringsplan for området.</p>

Rekreasjon og friluftsliv (strand, bademuligheter)		<p>Vil en byggegrense i dette området berøre viktige rekreasjonsinteresser? Ligger området i tilknytning til lett tilgjengelig rekreasjonsområde? Er det en strand/ bademuligheter i området som vil berøres? Vil kyststi/stier berøres? Hvis området ikke er registrert som rekreasjonsområde, at det ikke berører kyststi/stier, ikke bademuligheter som vil berøres, at det ikke er hensynssone friluftsliv: grønt.</p> <p>Hvis deler av området er registrert som rekreasjonsområde, er innenfor hensynssonen, at det går noen stier der: oransje.</p> <p>Hvis hoveddelen av områder er registrert som viktig eller svært viktig rekreasjonsområde, hvis hoveddelen av området er innenfor 100 metersbeltet, eller hvis området ikke har tilgang til lett tilgjengelig rekreasjonsområde: rødt.</p> <p>Kilde: Temakart grønnstruktur, Temadata friluftsliv, Hensynssoner friluftsliv, Fylkesplanens temakart med regionalt verdifulle friluftsområder.</p>
Utvidelsespotensial		<p>Er det blitt kartlagt at småbåthavnen har utvidelsesmuligheter? Hvis området har utvidelsespotensiale med krav om ny regulering/ ikke kan utvides ytterligere, og nåværende reguleringsplan er fullt utbygd: grønt</p> <p>Hvis området har utvidelsespotensiale med krav om ny regulering, og nåværende reguleringsplan ikke er fullt utbygd: oransje/rødt</p> <p>Kilde: småbåthavnsrapporten (2013), kommunens kartløsning/ flyfoto, befarig</p>
Landskap (eksponering og omgivelser)		<p>Berører en eventuell byggegrense områder med viktige landskapsinteresser? Hvordan fremstår småbåthavnen ved eksponering i kystlandskapet og omgivelsene?</p> <p>Hvis området ikke består av viktige landskapsinteresser, og eksponering til omgivelsene rundt er liten: grønt</p> <p>Hvis området ikke berører viktige landskapsinteresser/ eksponeres noe i kystlandskapet og omgivelsene rundt: oransje</p> <p>Hvis området berører viktige landskapsinteresser/ eksponeres tydelig i kystlandskapet og omgivelsene rundt: rødt</p> <p>Kilder: Kommunens temakrt kulturlandskap, riksantikvarens KULA-områder, Fylkesplanens temakart kulturlandskap.</p>
Kulturminner/kulturmiljøer		<p>Berører tiltaket kulturminner/kulturmiljøer?</p> <p>Er det ingen kulturminner/kulturmiljøer : grønt.</p> <p>Er det få kulturminner som anses å ikke være av høy verdi: oransje.</p> <p>Er hoveddelen av området registrert som kulturminne av høy verdi/kulturmiljø: rødt.</p> <p>Kilde: Askeladden. NB-registeret, kommunens temakart kulturminner og Fylkesplanens temakart med kulturmiljøer</p>
Naturmangfold (på land og i sjø)		<p>Er området i konflikt med naturmangfoldsinteresser? Bløtbunnsområde? Ålegrassamfunn? Behov for mudring/ fylling?</p> <p>Er det ingen interesser innenfor biologisk mangfold som berøres: grønt.</p> <p>Ligger området i nærheten av viktigste natyrmangfoldsinteresser/ usikkert behov for mudring eller fylling : oransje.</p> <p>Berører området viktige naturmangfoldsinteresser/ det er behov for mudring eller fylling: rødt.</p> <p>Kilde: Naturbase og kommunens kart over biologisk mangfold. Fylkesplanens kart over naturvernområder.</p>
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		<p>Er småbåthavnen utsatt for støy, grunnforurensing, dårlig luftkvalitet eller stråling? Finnes ikke noe støy, grunnforurensing, dårlig luftkvalitet eller stråling: grønt.</p> <p>Er området berørt av ett av temaene på en liten del av området: oransje.</p> <p>Er hoveddelen av området berørt av ett eller flere av temaene: rødt.</p> <p>Kilder: kommunens støykart, luftkvalitetskart, registreringer av grunnforurensing (miljøstatus.no og kommunens kart), høyspentanlegg.</p>

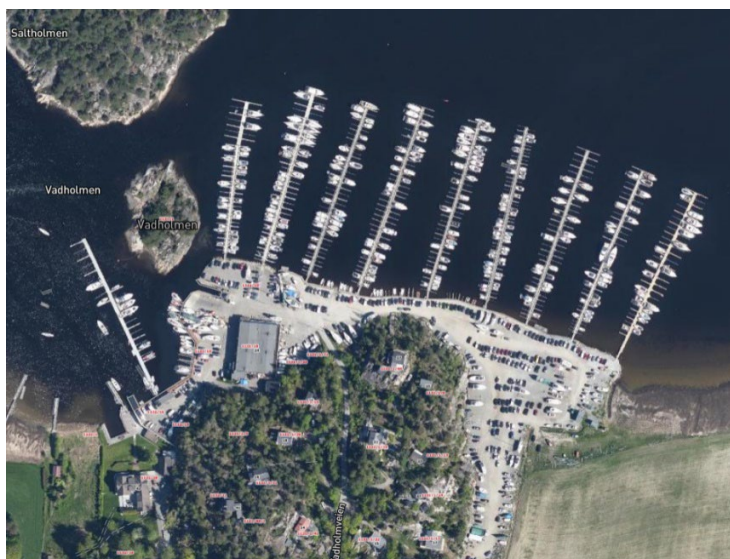
<p>Skred (kvikkleireskred, steinskred, jordskred, snøskred og flomskred)</p>		<p>Er småbåthavnen utsatt for skred? <i>Er området ikke registrert med fare for skred: grønt.</i> <i>Er en begrenset del av området berørt av ett av disse temaene: oransje.</i> <i>Er store deler av området berørt av minst ett av temaene: rødt.</i> Kilder: kommunens kart med NGUs aktsomhetsområder for kvikkleireskred, steinsprang og snøskred samt områder med bratt terreng eller marine avsetninger, fareområder kvikkleire, skredhendelser.</p>
<p>Flom, overvann/oversvømmelse, stormflo og havnivåstigning</p>		<p>Er småbåthavnen utsatt for flom, stormflo eller havnivåstigning? Områder med bratt terreng eller marine avsetninger? <i>Er området ikke registrert med fare for overvann, flom, stormflom havnivåstigning: grønt.</i> <i>Er en begrenset del av området berørt av ett av disse temaene: oransje.</i> <i>Er store deler av området berørt av minst ett av temaene: rødt.</i> Kilder: NGUs flomkart, Kartverkets havnivåstigningskart, kommunens temakart flom</p>

<p>Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)</p>
<p>Gjentakelse av de viktigste punktene fra enkelte tema. Skjønnsmessig vurdering av fordeler og ulemper. Kortsiktige og langsiktige konsekvenser av byggegrense. Eventuelle forutsetninger ved utbygging.</p>
<p>Konklusjon</p>
<p>Tas til følge, tas delvis til følge eller tas ikke til følge.</p>

Kriterier for konsekvensutredningen					
Verdi		Omfang			
	Positiv	Ingen	Lite	Middels	Stort
	Negativ				

4. Konsekvensutredning av småbåthavner

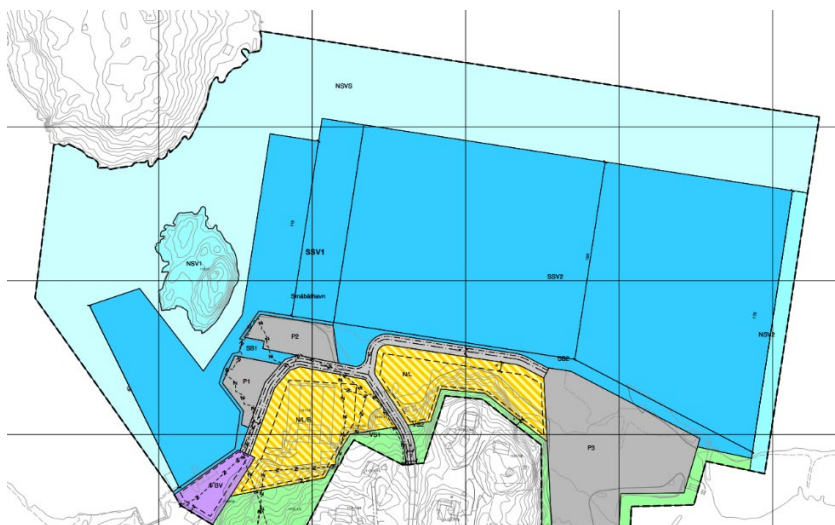
4.1 GRIMSØY MARINA



Bilde 1: Flyfoto av området

Detaljreguleringsplanen for Grimsøy marina ble ikraftsatt 10.12.2015. Reguleringsplanen ble igangsatt for å få et mer helhetlig og ordnet anlegg, samt ønske om en moderat utvidelse av båtplasser på land og i sjø.

Området har i kystzoneplanen 2015-2026 status som eksisterende småbåthavn, samt fremtidig småbåthavn for områdene ytterst som ble kartlagt til mulig utvidelse av Småbåthavnsrapporten fra 2013. Sjøområdet er i dag fullt utbygd i tråd med reguleringsplanen. Formålsavgrænsningen i kystzoneplanen for 2022-2034 settes i tråd med reguleringsplanavgrænsningen, og vil være avsatt til eksisterende småbåthavn.

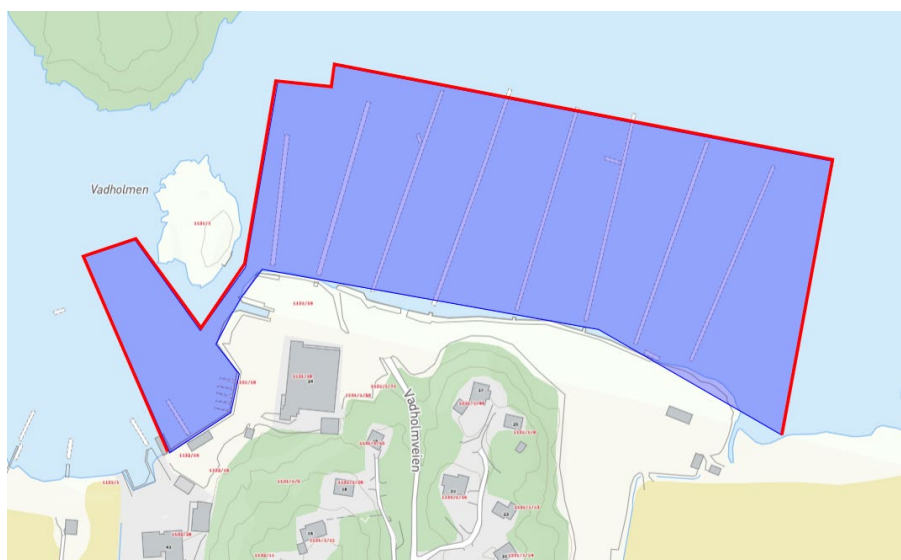


Bilde 2: Reguleringsplankart av området.

Reguleringsplanen skal gjelde foran kystzoneplanen ved motstrid. Dersom en byggegrense legges i formålsavgrensningen i sjøområdet vil ikke dette ha konsekvenser for reguleringsbestemmelsene. Av § 14.2 i bestemmelsene til reguleringsplanen tillates det flytende småbåtbrygger innenfor SSV1 og SSV2. Innenfor områdene SSV1 og SSV2 tillates henholdsvis maksimalt 210 og 610 båtplasser. Av bestemmelse § 14.3 tillates det innenfor SSV1 inntil 3 utstikkende flytebrygger. Den ene sørvest for holmen merket NSV1 plankart og de to resterende øst for holmen. Innenfor SSV2 tillates inntil 7 utstikkende flytebrygger.

Slik situasjonen er i dag foreligger det ingen byggegrense i plankartet. Dersom det skal gjøres endringer/ utskiftninger i fremtiden vil en byggegrense som ligger i formålsavgrensningen sikre at dette kan gjennomføres i tråd med reguleringsplanen.

Forslag til endring (rød illustrerer ny byggegrense og blå illustrerer endring av formålsavgrensning «eksisterende småbåthavn»):



Grimøy marina

Dagens formål:

Eksisterende/ fremtidig småbåthavn i gjeldende kystsoneplan. Videreføres i kystsoneplanen for 2022-2034, men avgrensningen settes til å følge reguleringsplanens avgrensning slik at hele området som nå er fullt utbygd har arealførmål eksisterende småbåthavn. Området er detaljregulert (Grimøy marina, vedtatt 10.12.2015). I reguleringsplanen er området avsatt til småbåthavn.

Arealstørrelse:

Området som er avsatt til eksisterende småbåthavn i kystsoneplanen er på ca. 36 daa. Området som er avsatt til småbåthavn i reguleringsplanen er 54 daa.

Antall båtplasser:

Ca. 820 båtplasser (ved maksimal utnyttelse)

Eierform:

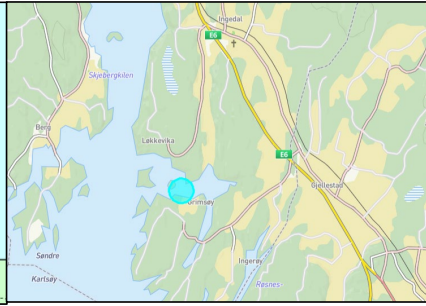
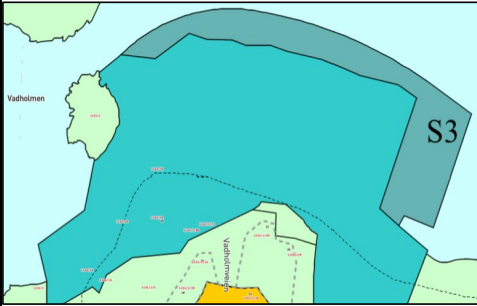
Privat anlegg

Dagens bruk:

Småbåthavn

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering.



Kystsoneplanens formålsavgrensning:

- Eksisterende småbåthavn
- Fremtidig småbåthavn

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Formålsavgrensning		<p>Flere av bryggene i nord og øst ligger noe utenfor formålsavgrensningen i reguleringsplanen. Bryggene i nord som ligger utenfor avgrensningen kom allerede i 2017, mens bryggen i øst kom i 2020/2021. Formålsavgrensningen som ligger i kystsoneplanen er utdatert og burde oppdateres i tråd med reguleringsplanen som er fullt utbygd uten mulighet for ytterligere utvidelse. En byggegrense i formålsavgrensningen til reguleringsplanen vil dermed være i tråd med den faktiske bruken, men eventuelle endringer av bryggene som ligger utenfor avgrensningen i dag må fjernes/ søkes dispensasjon om i fremtiden ved endring/ vedlikehold.</p>
Områdets fysiske kvaliteter, dybdeforhold og adkomstmuligheter		<p>Området benyttes i dag som småbåthavn, og er et stort anlegg hvor det også er regulert et større område på land som fungerer som marina. Grimøy marina har både kiosk og servicetilbud, og er et samlingssted for lokalbefolkningen og gjester. Av Småbåthavsrapporten fremkommer det at dybdeforholdene er gode bortsett fra helt inntil land. Adkomstmulighetene til småbåthavnen vurderes som middels til dårlige. Da småbåthavnen er fullt utbygd vurderes det ikke at adkomstmuligheter og dybdeforhold vil ha noen ytterligere påvirkning på området enn hva som foreligger i dag.</p>
Rekreasjon og friluftsliv (strand, bademuligheter, kyststi)		<p>En byggegrense i formålsavgrensningen til reguleringsplanen vil ikke berøre viktige rekreasjonsinteresser. Det går en tursti gjennom marinaens landområde. Småbåthavnen på land er mye besøkt, men en byggegrense i sjø vil ikke forandre bruken fra nåværende interesser for allmennheten. Landområdet er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Det er ingen badestrand innenfor området som vil få tillagt byggegrense. Vadholmen ligger tett innpå den utbygde marinaen, og gjennom reguleringsplanen fremkommer det at Vadholmen skal bevares som uberørt friluftsområde og leden mellom denne og Saltholmen holdes åpen.</p>
Utvidelsespotensial		<p>Småbåthavsrapporten (2013) har kartlagt at marinaen hadde utvidelsesmuligheter (området som er avsatt til fremtidig småbåthavn i kystsoneplanen). Området er imidlertid allerede regulert og nåværende formål i kystsoneplanen stemmer ikke overens med gjeldende situasjon. Gjennom denne konsekvensutredningen anbefales det å rydde opp i dette slik at faktisk situasjon og bruk stemmer overens med plankartet i kystsoneplanen. En byggegrense som følger formålsavgrensningen i reguleringsplanen vil dermed ikke medføre betydelige konsekvenser for området da området er utnyttet til det maksimale den dag i dag, uten mulighet for ytterligere utvidelse.</p>
Landskap (eksponering og omgivelser)		<p>Området består ikke av viktige landskapsinteresser. Landskapsrommet rundt marinaen er relativt godt definert – delvis skapt av anlegget selv. Ligger tett på Vadholmen og Saltholmen som skal bevares i sin helhet.</p>
Kulturminner/kulturmiljøer		<p>En byggegrense i formålsavgrensningen vil ikke berøre kulturminner/ kulturmiljø.</p>

Naturmangfold (på land og i sjø)		Det er et stort bløtbunnsområde i området som ligger delvis innenfor formålsavgrensningen, som strekker seg fra Bussevika . På Vadholmen er det registrert som viktig for Vadefugl. Forekomst av Vadefugl øker den økologiske betydningen til et nærliggende bløtbunnsområde. I Grimsøykilen er det registrert svært viktig ålegras. Ved Saltholmen er det registrert fiskeplasser hvor det benyttes passive redskap. Reguleringsplanen har konstantert at småbåthavnen ikke berører de viktige bløtbunnsområdene eller viktige områder for Vadefugl. Anlegget er fullt utbygd, og det vurderes ikke at en byggegrense vil skape ytterligere konflikt med eksisterende fiskeplasser eller registrert ålegras.		
Forurensning (grunnforurensning, støy, luftkvalitet, stråling)		Området er ikke berørt av støy fra tilstøtende virksomheter eller transportanlegg. Gjennom reguleringsarbeidet ble det gjennomført en rapport for å utrede utvidelsens konsekvenser for naturmiljøet. Forurensning fra et større båtanlegg vil naturligvis føre til økt belastning på naturkvalitetene i området. Potensiell forurensning fra olje, motorer, bunnstoff, kloakk o.l. er aktuelle kilder til vannforurensning, samt avrenning fra land. Det er imidlertid registrert mistanke om forurenset grunn på landarealene til småbåthavnen. En byggegrense vil legges til allerede utbygd område, og vil ikke påvirke forurensningen ytterligere.		
Skred (kvikkleireskred, steinskred, jordskred, snøskred og flomskred)		Det er ikke registrert kjente skredfarer i området, jf. NVE.		
Flom, overvann/oversvømmelse, stormflo og havnivåstigning		Småbåthavnen er utsatt ved 20års-1000års stormflo. Havnivåstigningen for Sarpsborg kommune i 2090 er 51 cm. I 2090 er det beregnet at ved middels høyvann vil småbåthavnen bli rammet.		
Helhetlig samfunnsutvikling				
Formålsavgrensningen i gjeldende kystsoneplan og utkastet til kystsoneplanen stemmer ikke overens med nåværende situasjon. Grimsøy marina ble detaljregulert i 2015, og kan ikke utvides ytterligere slik kystsoneplanen viser. Gjennom reguleringsprosessen ble flere forhold utredet og vurdert. Ved å endre formålsavgrensningen i kystsoneplanen til å følge reguleringsplanens avgrensning med formål "eksisterende småbåthavn" vil det være i tråd med dagens bruk og regulering. En byggegrense i denne formålsavgrensningen vil dermed bidra til å styre utviklingen i området, samt realisering av en vedtatt reguleringsplan.				
Konklusjon				
Tas til følge.				
Kriterier for konsekvensutredningen				
	Omfang			
Verdi	Ingen	Lite	Middels	Stort
	Positiv			
	Negativ			

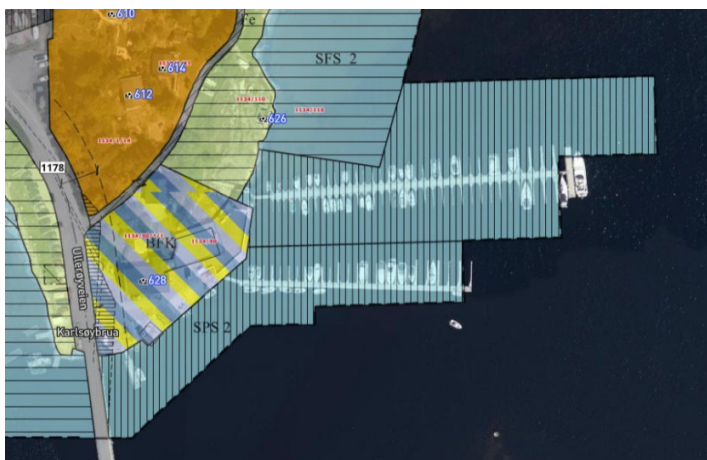
4.2 OLSENG MARINA



Bilde 3: Flyfoto av området.

Reguleringsplanen for Olseng Marina trådte i kraft 19.09.2002. Olseng Marina ligger øst for øst for brohodet til Karlsøy bru. Området er et samlingspunkt både for båtfarende og hyttefolk i nærheten. Olseng marina består i dag av et bryggeanlegg med 110 båtplasser, parkeringsplass/båtopplag, et servicebygg, cafe og bolig/leilighet i 2. etasje. Området har i kystsoneplanen 2015-2026 status som eksisterende småbåthavn, samt fremtidig småbåthavn for områdene ytterst som ble kartlagt til mulig utvidelse av Småbåthavnsrapporten fra 2013.

Formålsavgrensningen i kystsoneplanen for 2022-2034 settes i tråd med reguleringsplanavgrensningen, og vil være avsatt til eksisterende småbåthavn selv om hele reguleringsavgrensningen ikke er fullstendig utbygd. Denne endringen gjøres for å sikre at området som er regulert ikke må reguleres på nytt dersom man ønsker å utvide brygger i tråd med reguleringsplanen.



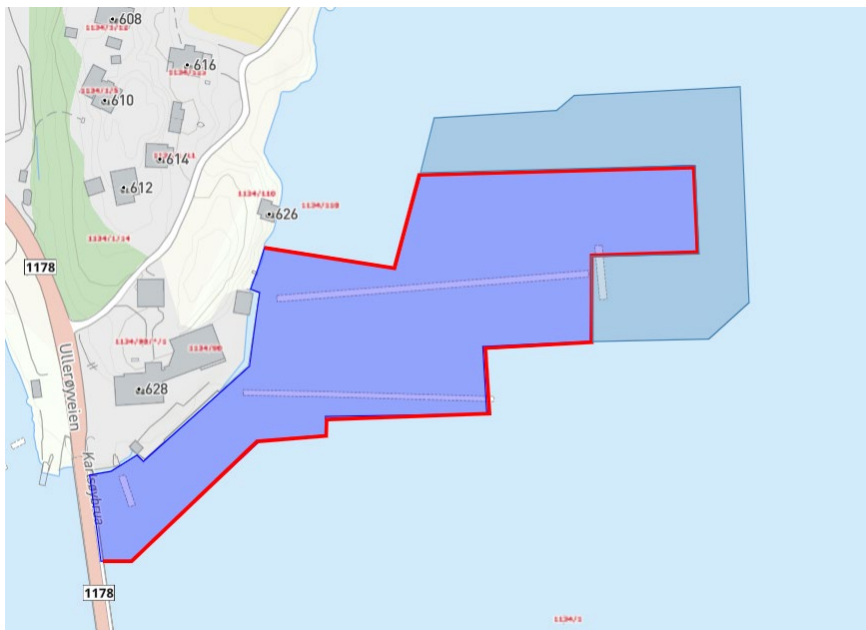
Bilde 4: Reguleringsplankart av området.

Det fremkommer av reguleringsbestemmelsene § 5.6 hva som er gjeldende regler for

småbåthavnen. Område SPS1 og SPS2 skal benyttes til privat småbåtanlegg, gjestebrygger og service. Det fremkommer videre at småbåtanlegget skal ha maksimalt 160 utleieplasser. Det er derfor mulig å utvide med 50 båtplasser i tråd med reguleringsplanen fra dagens nåværende situasjon. Reguleringsplanen skal gjelde foran kystzoneplanen ved motstrid. Dersom en byggegrense legges i formålsavgrensningen i sjøområdet vil ikke dette ha konsekvenser for reguleringsbestemmelsene.

Slik situasjonen er i dag foreligger det ingen byggegrense i plankartet. Dersom det skal gjøres ytterligere utbygging, endringer/ utskiftninger av eksisterende anlegg i fremtiden vil en byggegrense som ligger i formålsavgrensningen sikre at dette kan gjennomføres i tråd med reguleringsplanen.

Forslag til endring (rød illustrerer ny byggegrense, blå illustrerer endring av formålsavgrensning «eksisterende småbåthavn» og mørkeblå illustrerer «fremtidig småbåthavn»):



Olseng Marina

Dagens formål:

Arealstørrelse:

Antall båtplasser:

Eierform:

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Eksisterende/ fremtidig småbåthavn i gjeldende kystzoneplan. Videreføres i kystzoneplanen for 2022-2034 med noen grensejusteringer.

Området er detaljregulert (Olseng marina, vedtatt 19.02.2003). I reguleringsplanen er området avsatt til privat småbåthavn.

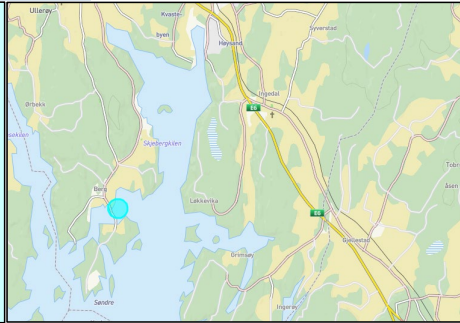
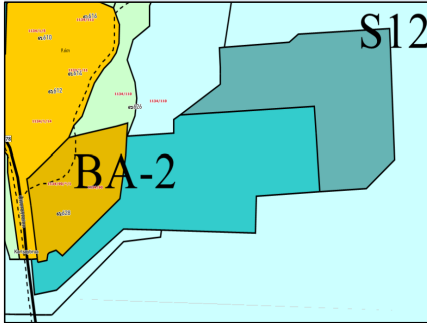
Området som er avsatt til eksisterende småbåthavn i kystzoneplanen er på ca. 9,3 daa. Området som er avsatt til privat småbåthavn i reguleringsplanen er 11,6 daa.

Ca. 110 båtplasser

Privat

Småbåthavn

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering.



Kystzoneplanens formålsavgrensning:

- Eksisterende småbåthavn
- Fremtidig småbåthavn

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Formålsavgrensning		Ytterste enden av bryggen i øst ligger noe utenfor formålsavgrensningen i reguleringsplanen, men er innenfor formålsavgrensningen som er satt i kystzoneplanen (jf. Småbåthavsrapporten). Denne endringen skjedde mellom 2007-2012, etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Dersom en byggegrense legges i formålsavgrensningen til reguleringsplanen vil inkludere en mindre del av området som er avsatt til fremtidig småbåthavn i kystzoneplanen. Dette området (fremtidig småbåthavn) er allerede regulert, og reguleringsplanen skal gjelde foran kystzoneplanen. Det vil derfor være hensiktsmessig å "rydde opp" i formålsavgrensningen, slik at området som er regulert til småbåthavn består som "eksisterende småbåthavn" i kystzoneplanen. Byggegrensen vil dermed være i tråd med reguleringsplanen, men eventuelle endringer av bryggene som ligger utenfor avgrensningen i dag må fjernes/ søkes dispensasjon om i fremtiden ved endring/ vedlikehold.
Områdets fysiske kvaliteter, dybdeforhold og adkomstmuligheter		Området benyttes i dag som småbåthavn, og er et stort anlegg hvor det også er regulert et større område nord som det kan etableres flere brygger. Olseng marina har kafevirksomhet, og er et samlingssted for lokalbefolkningen. Av Småbåthavsrapporten fremkommer det at dybdeforholdene er gode for den ytre delen i sør og øst, men dårlige for indre del i nord. Adkomstmulighetene til småbåthavnen vurderes som gode med en åpen beliggenhet.
Rekreasjon og friluftsliv (strand, bademuligheter, kyststi)		En byggegrense i formålsavgrensningen til reguleringsplanen vil ikke berøre viktige rekreasjonsinteresser. Småbåthavnen på land er mye besøkt, men en byggegrense i sjø vil ikke forandre bruken fra nåværende interesser for allmennheten. Kyststien går ned til Olseng marina via Ullerøyveien. Området er en del av Ullerøy syd som er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Det ligger et område nord for bryggene som er avsatt til friluftsområde med bademuligheter. Byggegrensene vil imidlertid ikke gå inn på dette området da det ligger et areal i mellom som er avsatt til friluftsområde i sjø/vassdrag, jf. reguleringsplanens plankart.
Utvidelsespotensial		Småbåthavsrapporten (2013) har kartlagt at småbåthavnen har utvidelsesmuligheter (området som er avsatt til fremtidig småbåthavn i kystzoneplanen). Deler av dette området er imidlertid allerede regulert og utvidelsesmuligheter ble vurdert gjennom reguleringsprosessen. En byggegrense som følger formålsavgrensningen vurderes dermed ikke til å medføre betydelige konsekvenser for området.
Landskap (eksponering og omgivelser)		Olseng marina ligger i et landskapsrom øst for broa og nord for nordre Karløy. Området er en del av landskapstypen som defineres som moderat bølgeeksponert småkupert kystlette med tettsted. En byggegrense vurderes til at det ikke vil påvirke landskapet ytterligere.
Kulturminner/kulturmiljøer		En byggegrense i formålsavgrensningen vil ikke berøre kulturminner/ kulturmiljø.
Naturmangfold (på land og i sjø)		Det er et stort bløtbunnsområde i nord for formålsavgrensningen. Det er avdekket et ålegrassfunn i bukten mellom Olseng marina og Mærrapanna som ligger rett utenfor småbåthavnens avgrensning i reguleringsplanen. Det er registrert fiskeplasser hvor det benyttes passive redskap i og like utenfor byggegrensen. Det er i tillegg, i hele dette området Øra- Skjebergkilen, registrert beiteområde for sild, brisling og torsk.
Forurensning (grunnforurensning, støy, luftkvalitet, stråling)		Olseng marina er registrert med kjent grunnforurensning i kommunens temakart grunnforurensning. Ullerøyveien ligger innenfor rød støysone, mens deler av Olseng marina er registrert med gul støysone. En byggegrense i småbåthavnens avgrensning i sjø vil ikke påvirke dette mer enn nåværende bruk.
Skred (kvikkleireskred, steinskred, jordskred, snøskred og flomskred)		Det er ikke registrert kjente skredfarer i området, jf. NVE.
Flom, overvann/oversvømmelse, stormflo og havnivåstigning		Småbåthavnen er utsatt ved 20års-1000års stormflo. Havnivåstigningen for Sarpsborg kommune i 2090 er 51 cm.

Olseng marina er i dag detaljregulert, og formålsavgrensningen som ligger i kystsoneplanen stemmer ikke overens med hva som er regulert til privat småbåthavn. Dette vil endres til at området som er avsatt til "eksisterende småbåthavn" følger avgrensningen "privat småbåthavn" i reguleringsplanen. Det er mulighet gjennom reguleringsplanen til å få flere brygger nord i planområdet. Reguleringsplanen skal gjelde foran kystsoneplanen, og en byggegrense vil bidra til at bryggene holder seg innenfor området som benyttes som småbåthavn, samt at en eventuell utvidelse vil være mulig innenfor det allerede regulerte området i tråd med reguleringsplanen. Kortsiktig vil en byggegrense bidra til å gi muligheter til eiere av anleggene til å gjennomføre vedlikehold/ utskiftninger i tråd med reguleringsplanen uten å måtte søke om dispensasjon. Langsiktig vil en byggegrense bidra til å styre utviklingen av brygger innenfor området, slik at eventuelle dispensasjoner ikke trekker seg utenfor området.

Konklusjon

Tas til følge.

Kriterier for konsekvensutredningen

		Omfang			
		Ingen	Lite	Middels	Stort
Verdi					
	Positiv				
	Negativ				

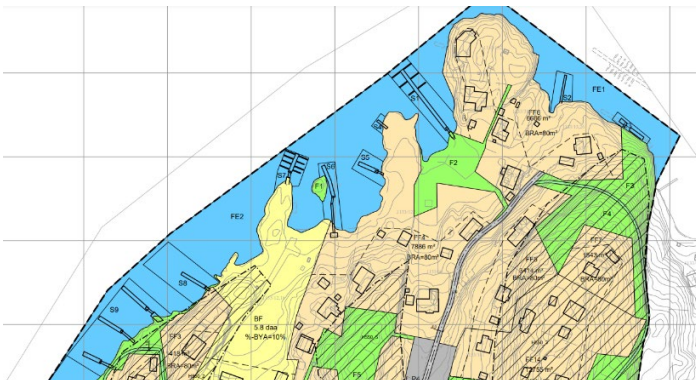
4.3 BUKKENES



Bilde 5: Flyfoto av området.

Reguleringsplanen ble ikraftsatt 06.04.2017. Området består av et relativt tettbygd hytteområde med etablerte stier og enkelte kjøreadkomster. Sjøarealene utgjøres hovedsakelig av tilfeldig utlagte brygger tilknyttet de bebygde områdene. Reguleringsplanen ble utarbeidet med utgangspunkt i ”Kommunedelplan for Kystsonen 2007-2020”, hvor området lå båndlagt for framtidig regulering.

Parallelt med planarbeidet ble gjeldende kystzoneplan ikraftsatt, der hele planområdet er vist som LNF med spredt utbygging. Gjennom arbeidet med kystzoneplanen ble det avklart med sentrale myndigheter at eventuell utbygging i LNF-områdene skulle avklares gjennom reguleringsplanen. I kystzoneplanen 2022-2034 er landområdet vist som fremtidig fritidsbebyggelse, hvor deler av bryggene er vist som eksisterende småbåthavn.





Bilde 6: Reguleringsplankart av området.

Av reguleringsbestemmelsene fremkommer det av § 8.3 Småbåtanlegg i sjø (S1- S13) at innenfor formålet tillates sjøarealet nyttet som havneområde for småbåter. Vist bryggeplassering er veiledende. Endelig plassering avgjøres av kommunen ved byggesøknad. Videre fremkommer det at innenfor S10 kan det etableres felles småbåtbrygge for fritidseiendommer innen planområdet. Reguleringsplanen skal gjelde foran kystsoneplanen ved motstrid. Dersom en byggegrense legges i formålsavgrensningen i sjøområdet vil ikke dette ha konsekvenser for reguleringsbestemmelsene

Slik situasjonen er i dag er det ikke tegnet inn byggegrenser i plankartet. Da plassering av bryggene i plankartet kun er veiledende, vil også vedlikehold og utskiftning av eksisterende brygger kreve dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven. En byggegrense i formålsavgrensningen til reguleringsplanen vil være i tråd med intensjonen bak reguleringen, samt å sette formålsavgrensningen i kystsoneplanen til å være i tråd med reguleringsplankartet.

Forslag til endring (rød illustrerer ny byggegrense og blå illustrerer endring av formålsavgrensning i kystsoneplanen til «eksisterende småbåthavn»):



Bukkens

Dagens formål:

Eksisterende/ Fremtidig småbåthavn i gjeldende kystsoneplan. Videreføres i kystsoneplanen for 2022-2034 med noen justeringer i formålsavgrænsningen, hvor fremtidig småbåthavn også fjernes. Området er detaljregulert (Bukkens, vedtatt 06.04.2017). I reguleringsplanen er området avsatt til småbåthavn.

Arealstørrelse:

Området som er avsatt til eksisterende småbåthavn i kystsoneplanen er på ca. 2,2 daa. Området som er avsatt til småbåthavn i reguleringsplanen er 4,5 daa.

Antall båtplasser:

Ca. 40 båtplasser

Eierform:

Private båtplasser for hytteeiere

Dagens bruk:

Småbåthavn

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering.



Kystsoneplanens formålsavgrænsning

Eksisterende småbåthavn

Fremtidig småbåthavn

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Formålsavgrænsning		Bryggene ligger innenfor formålsavgrænsningen i reguleringsplanen, men er noe utenfor formålsavgrænsningen som er satt i kystsoneplanen (jf. Småbåthavnsrapporten). Avgrænsningen som i dag ligger i kystsoneplanen stemte på tidspunktet Småbåthavnsrapporten ble gjennomført, men i de siste årene har det skjedd endringer som er i tråd med reguleringsplanen. Dersom en byggegrense legges i formålsavgrænsningen til reguleringsplanen vil området som er avsatt til brygger kunne etableres, utskiftes og vedlikeholdes. Området som er avsatt til fremtidig småbåthavn i kystsoneplanen er allerede regulert, og reguleringsplanen skal gjelde foran kystsoneplanen. Byggegrensen vil dermed være i tråd med reguleringsplanens intensjon, og formålsavgrænsningen endres slik at det regulerte området som i dag er avsatt til småbåthavn blir "eksisterende småbåthavn" i kystsoneplanen.
Områdets fysiske kvaliteter, dybdeforhold og adkomstmuligheter		Området benyttes i dag som bryggeanlegg for hytteeiere, hvor det ligger flere brygger nedover kysten langs Bukkens. Av Småbåthavnsrapporten fremkommer det at dybdeforholdene er gode. Adkomstmulighetene til bryggeanlegget vil ikke endres ved en byggegrense da de kun skal dekke et lokalt behov.
Rekreasjon og friluftsliv (strand, bademuligheter, kyststi)		En byggegrense i formålsavgrænsningen til reguleringsplanen vil ikke berøre viktige rekreasjonsinteresser. Ullerøy syd - Karløy nord/syd er registrert som et svært viktig friluftslivsområde, men dette omfatter ikke området nederst ved bryggeanlegget.
Utvidelsespotensial		Småbåthavnsrapporten (2013) har kartlagt at småbåthavnen har utvidelsesmuligheter (området som er avsatt til fremtidig småbåthavn i kystsoneplanen). Området er imidlertid allerede regulert og utvidelsesmuligheter ble vurdert gjennom reguleringsprosessen. En byggegrense som følger revidert formålsavgrænsning vil dermed ikke medføre ytterligere konsekvenser for området enn hva reguleringsplanen åpner opp for.
Landskap (eksponering og omgivelser)		Bryggeanleggene ligger i et lukket sund, med begrenset eksponering. En byggegrense vil ikke påvirke landskapet ytterligere enn hva reguleringsplanen åpner opp for.
Kulturminner/kulturmiljøer		En byggegrense i formålsavgrænsningen vil ikke berøre kulturminner/ kulturmiljø.
Naturmangfold (på land og i sjø)		Naturbasen angir lokalt viktig bløtbunnsområde nærmest land og viktig ålegresseng midt i sundet like utenfor og delvis under bryggene. Det er registrert fiskeplasser hvor det benyttes passive redskap i tillegg til registrerte beiteområde for sild, brisling og torsk ved området. Det vurderes at omfanget av båtplasser innenfor byggegrensen vil påvirke fiskeplassene og bløtbunnsområdet i liten grad.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Det er ikke kjente forurensningsfaktorer i området.
Skred (kvikkleireskred, steinskred, jordskred, snøskred og flomskred)		Det er ikke registrert kjente skredfarer i området, jf. NVE.
Flom, overvann/oversvømmelse, stormflo og havnivåstigning		Småbåthavnen er utsatt ved 20års-1000års stormflo. Havnivåstigningen for Sarpsborg kommune i 2090 er 51 cm. Ved middels høyvann i 2090 er det antatt at anlegget vil bli rammet.

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Bukkenes er i dag detaljregulert, og avgrensningen som ligger i kystsoneplanen stemmer ikke overens med det regulerte området. En endring av arealformålet i kystsoneplanen til "eksisterende småbåthavn" som følger reguleringsplanens avgrensning vil være i tråd med nåværende situasjon. Reguleringsplanen skal gjelde foran kystsoneplanen, og en byggegrense vil bidra til at bryggene holder seg innenfor området som er avsatt til småbåthavn, samt at en eventuell utvidelse vil være mulig innenfor det allerede regulerte området. Kortsiktig vil en byggegrense bidra til å gi muligheter til eiere av anleggene til å gjennomføre vedlikehold/utskiftninger i tråd med reguleringsplanen uten å måtte søke om dispensasjon. Langsiktig vil en byggegrense bidra til å styre utviklingen av brygger innenfor området, slik at eventuelle dispensasjoner ikke trekker seg utenfor området. Det vil også på lang sikt være nødvendig å foreta en mindre endring av reguleringsplanen for å sikre at alle de mindre bryggene som er avsatt til småbåthavn gjennom kystsoneplanen får byggegrense.

Konklusjon

Tas til følge.

Kriterier for konsekvensutredningen

		Omfang			
Verdi		Ingen	Lite	Middels	Stort
	Positiv				
	Negativ				

4.4 SKJEBERGKILEN MARINA



Bilde 7: Flyfoto av området.

Reguleringsplanen for Skjebergkilen Marina ble ikraftsatt 14.06.2012. Skjebergkilens Marina har eksistert i dette området i en årrekke. Allerede i 1977 ble det utarbeidet en reguleringsplan for marinaen, og anlegget har etter dette blitt utvidet og oppgradert ved flere anledninger. Anlegget har en svært sentral beliggenhet med god tilgjengelighet på landsiden og kort avstand med båt til attraktive friluftsområder og andre utfartsområder.

Området har i kystzoneplanen 2015-2026 status som eksisterende småbåthavn. Sjøområdet er i dag fullt utbygd i tråd med reguleringsplanen uten mulighet for ytterligere utvidelse. Både formål og avgrensningen vil videreføres i ny kystzoneplan.



Bilde 8: Reguleringsplankart av området.

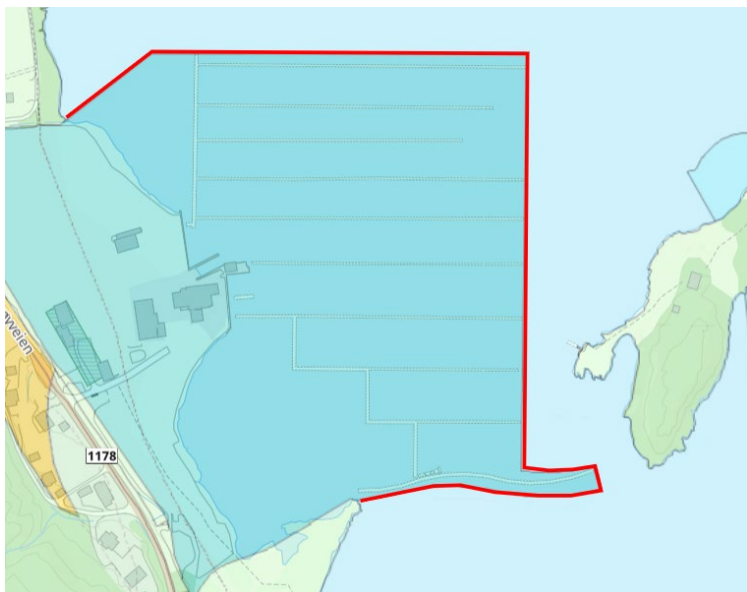
Av reguleringsbestemmelsene fremkommer det følgende av § 9.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SS1):

a) Innenfor området SS1 tillates sjøarealet nyttet som privat bryggeområde for fritidsbåter. Vist plassering av brygger er veiledende. Endelig plassering skal godkjennes av kommunen.

Videre fremkommer det at minimum 100 løpemeter brygge skal reserveres til gjestehavnplasser. Det skal opprettholdes sikker fremkommelighet for fritidsbåter mellom ytterkant av planområdet og Kjerringholmen. Reguleringsplanen skal gjelde foran kystsoneplanen ved motstrid. Dersom en byggegrense legges i formålsavgrensningen i sjøområdet vil ikke dette ha konsekvenser for reguleringsbestemmelsene.

Slik situasjonen er i dag er det ikke tegnet inn byggegrenser i plankartet. Da plassering av bryggene i plankartet kun er veiledende, vil også vedlikehold og utskiftning av eksisterende brygger kreve dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven. En byggegrense i formålsavgrensningen vil være i tråd med intensjonen bak reguleringsplanen.

Forslag til endring (rød illustrerer ny byggegrense, dagens formålsavgrensning i kystsoneplanen består):



Skjebergkilen marina

Dagens formål:

Småbåthavn i gjeldende kystsoneplan. Videreføres i kystsoneplanen for 2022-2034.

Området er detaljregulert (Skjebergkilen marina, vedtatt 14.06.2012). I reguleringsplanen er området avsatt til småbåtanlegg i sjø og vassdrag.

Arealstørrelse:

Området som er avsatt til eksisterende småbåthavn i kystsoneplanen og avsatt til småbåtanlegg i reguleringsplanen er 134 daa.

Antall båtplasser:

Ca. 1300 båtplasser

Eierform:

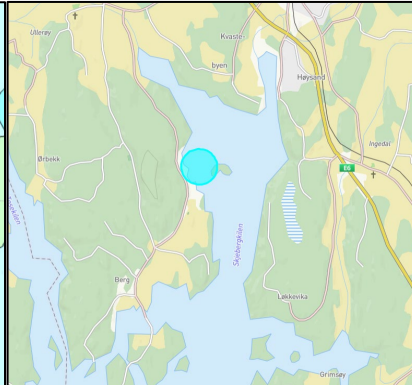
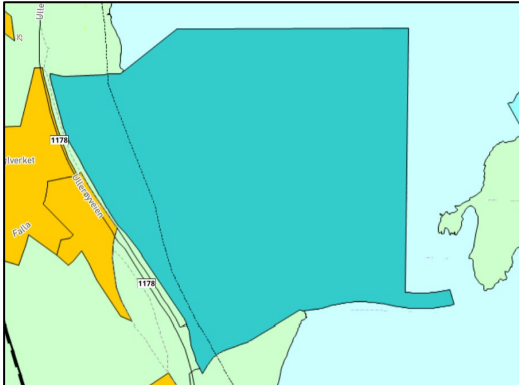
Interkommunalt anlegg

Dagens bruk:

Småbåthavn

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering.



Kystsoneplanens
formålsavgrensning:

Eksisterende
småbåthavn

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Formålsavgrensning		Bryggene ligger i all hovedsak innenfor formålsavgrensningen i reguleringsplanen, men to av bryggene ligger litt utenfor i øst. Byggegrensen vil dermed være i tråd med reguleringsplanens intensjon med inntegnede brygger (selvom det fremkommer av bestemmelsene at vist plassering av brygger er veiledende), og eventuell utskiftning/ vedlikehold vil medføre at det må søkes dispensasjon for de bryggene som ligger utenfor avgrensningen.
Områdets fysiske kvaliteter, dybdeforhold og adkomstmuligheter		Anlegget har en svært sentral beliggenhet med god tilgjengelighet på landsiden og kort avstand med båt til attraktive friluftsområder og andre utfartsområder. Dybdeforholdene er for det meste meget gode med unntak av lite areal i syd. Adkomstforholdene er vurdert som gode gjennom Småbåthavnsrapporten.
Rekreasjon og friluftsliv (strand, bademuligheter, kyststi)		En byggegrense i formålsavgrensningen til reguleringsplanen vil ikke berøre viktige rekreasjonsinteresser. Ullerøy syd - Karlsøy nord/syd er registrert som et svært viktig friluftslivsområde, og Kjerringholmen ligger rett utenfor anlegget som er statlig sikret. Skjebergkilen er også kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde. Kyststien går ned til marinaen på landområdet, men en byggegrense vil ikke medføre ytterligere konsekvenser enn hva dagens situasjon gir.
Utvidelsespotensial		Småbåthavnsrapporten (2013) har kartlagt at småbåthavnen ikke har ytterligere muligheter. En byggegrense som følger formålsavgrensningen vil dermed medføre ytterligere konsekvenser for området enn hva som foreligger fra dagens situasjon.
Landskap (eksponering og omgivelser)		Landskapet er åpent, men lokalt definert av odde i syd og holme i øst. Det er noe eksponert mot nord og nord-øst. En byggegrense vil ikke påvirke landskapet ytterligere enn hva reguleringsplanen åpner opp for.
Kulturminner/kulturmiljøer		En byggegrense i formålsavgrensningen vil ikke berøre kulturminner/ kulturmiljø.
Naturmangfold (på land og i sjø)		Ligger innenfor et større, sammenhengende bløtbunnsområde angitt som viktig i Naturbasen. Utvidelsen berører viktig strandeng/strandsump med utfylling og eksisterende anlegg berører viktig ålegresseng i nordvest. Like syd for havna er det en viktig strandeng/strandsump med rikt fugleliv.
Forensing (grunnforensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Kartleggingen av grunnforholdene viser meget bløt grunn i hele området og at det må påregnes setninger ved enhver oppfylling. Det er registrert forurenset grunn i området, men det er akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk. Ullerøyveien er registrert med rød støysone, og områdene rundt er registrert med gul støysone.

Skred (kvikkleireskred, steinskred, jordskred, snøskred og flomskred)		Det er ikke registrert kjente skredfarer i området, jf. NVE.
Flom, overvann/oversvømmelse, stormflo og havnivåstigning		Småbåthavnen er utsatt ved 20års-1000års stormflo. Havnivåstigningen for Sarpsborg kommune i 2090 er 51 cm. Ved middels høyvann i 2090 er det antatt at anlegget vil bli rammet.

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)

Skjebergkilen Marina er i dag detaljregulert, og avgrensningen som i dag er avsatt til "eksisterende småbåthavn" i kystzoneplanen er i tråd med reguleringsplankartet. Kortsiktig vil en byggegrense i formålsavgrensningen bidra til å gi muligheter for eiere av anleggene til å gjennomføre vedlikehold/utskiftninger i tråd med reguleringsplanen uten å måtte søke om dispensasjon. Langsiktig vil en byggegrense bidra til å styre utviklingen av brygger innenfor området, slik at man unngår dispensasjoner som trekker seg utenfor området.

Konklusjon

Tas til følge.

Kriterier for konsekvensutredningen

		Omfang			
Verdi		Ingen	Lite	Middels	Stort
	Positiv				
	Negativ				

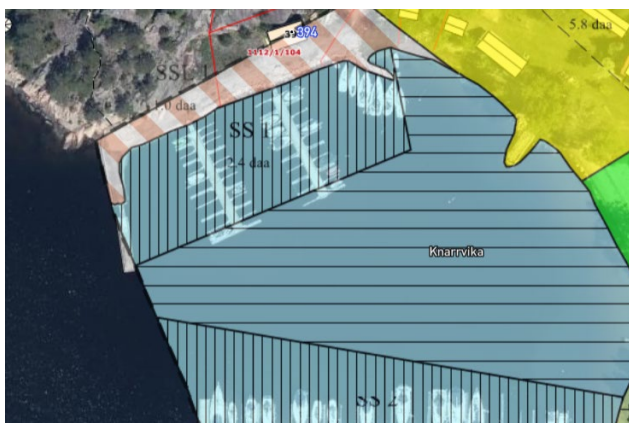
4.5 LØKKEVIKA ØSTRE



Bilde 9: Flyfoto av området.

Reguleringsplanen for Løkkevika Østre ble vedtatt 22.03.2001. Løkkevika representerer et nedbygd og privatisert kystsonelandskap. Strandstrekningen preges av mange enkeltbrygger. Det er varslet oppstart av en ny detaljreguleringsplan som omfatter to av bryggeanleggene i Løkkevika Østre (SS2 og SS3). Gjennom reguleringsplanen vil byggegrenser i sjø bli ivaretatt for disse anleggene. Her utredes det derfor kun for byggegrenser i sjø i tilknytning til det siste bryggeanlegget, SS1.

Formålsavgrensningen i kystsoneplanen for 2022-2034 settes i tråd med reguleringsplanavgrensningen, og vil være avsatt til eksisterende småbåthavn. Dette gjøres for å sikre at område SS1 som er regulert og fullt utbygd i tråd med reguleringsplanen har tilsvarende arealformål i kystsoneplanen. I kystsoneplanen for 2015- 2026 er formålsavgrensningen avvikende fra den faktiske bruken, og sammenfaller med område SS2. Av Småbåthavnsrapporten fra 2013 fremkommer det at et mindre areal har potensial for utvidelse i tilknytning til SS1. Dette området er ikke inkludert i kystsoneplanen for 2015-2026 og vil endres slik at dette fremkommer i ny kystsoneplan.

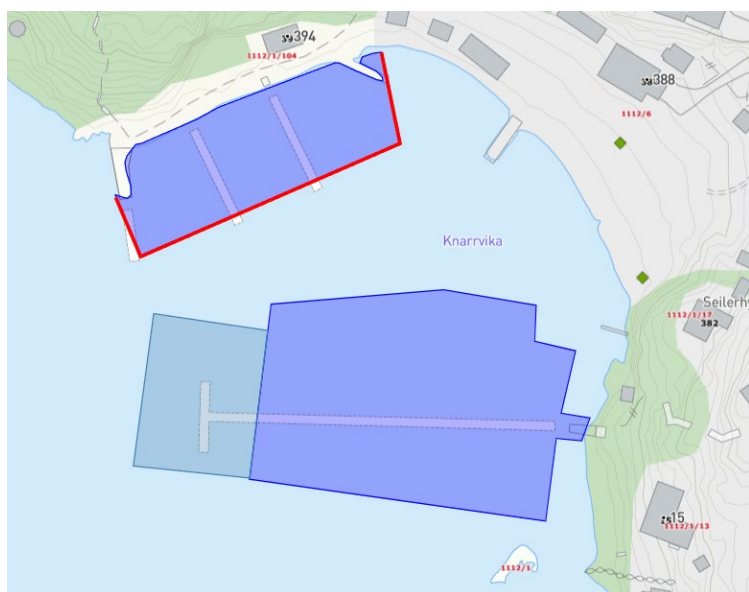


Bilde 10: Reguleringsplankart av området.

Av reguleringsbestemmelsene fremkommer det gjennom § 6.2 Småbåtanlegg i sjø at SS1, SS2 og SS3 kan benyttes til småbåtanlegg. Ytterligere føringer om plassering eller omfang foreligger ikke. Dersom eksisterende småbåthavn skal utvides i tråd med potensialet som er kartlagt gjennom Småbåthavnsrapporten, vil det være krav om regulering. Reguleringsplanen skal gjelde foran kystsoneplanen ved motstrid. Dersom en byggegrense legges i formålsavgrensningen i sjøområdet vil ikke dette ha konsekvenser for reguleringsbestemmelsene.

Slik situasjonen er i dag er det ikke tegnet inn byggegrenser i plankartet. Dersom det skal foretas vedlikehold og utskiftning av eksisterende brygger vil dette kreve dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven. En byggegrense i formålsavgrensningen vil være i tråd med intensjonen bak reguleringsplanen.

Forslag til endring (rød illustrerer ny byggegrense, blå illustrerer ny formålsavgrensning i kystsoneplanen og mørkeblå illustrerer «fremtidig småbåthavn» - slik at den midtre delen som ikke er småbåthavn mellom anleggene fjernes):



Løkkevika Østre

Dagens formål:

Småbåthavn i gjeldende kystsoneplan. Videreføres i kystsoneplanen for 2022-2034, men deles fra småbåtanlegget til Sarpborg seilforening som er under en pågående regulering da dette er to separate anlegg.

Området er detaljregulert (Løkkevika - østre, vedtatt 22.03.2001). I reguleringsplanen er området avsatt til privat småbåthavn.

Området som er avsatt til eksisterende småbåthavn i kystsoneplanen hvor formålet glir inn med Sarpborg Seilforening sin brygge. Området som er avsatt til privat småbåthavn i reguleringsplanen er 2,5 daa.

Ca. 45 båtplasser (av flyfoto)

Privat anlegg

Småbåthavn

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering.

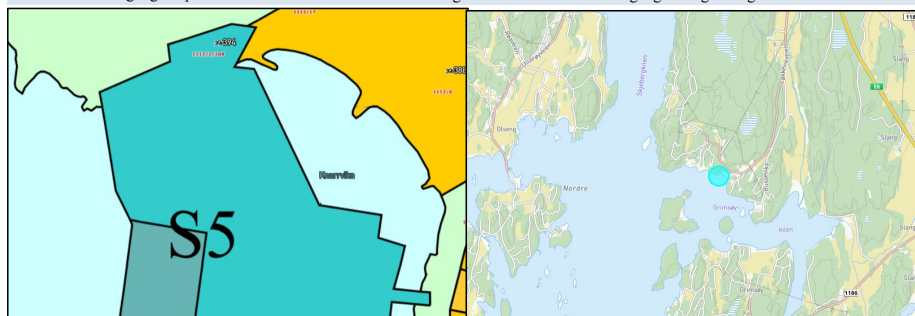
Arealstørrelse:

Antall båtplasser:

Eierform:

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:



Kystsoneplanens formålsavgrensing :

■ Eksisterende småbåthavn

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Formålsavgrensing		Det er kun bryggene i nord som vil utredes for byggegrense under område S5. Den sørlige delen er under regulering, og vil derfor ikke inkluderes i denne revideringen. Bryggene i nord ligger i all hovedsak innenfor formålsavgrensningen i reguleringsplanen, men den ytterste delen av bryggene ligger utenfor. Byggegrensen vil dermed være i tråd med reguleringsplanens intensjon og avgrensning, og eventuell utskiftning/ vedlikehold vil medføre at det må søkes dispensasjon for de bryggene som ligger utenfor avgrensningen.
Områdets fysiske kvaliteter, dybdeforhold og adkomstmuligheter		Anlegget dekker et lokalt behov, med umiddelbar nærhet til Knarrvika og bademuligheter. Dybdeforholdene er for det meste meget gode. Adkomstforholdene er vurdert som dårlige gjennom Småbåthavnsrapporten, men vil ikke gi ytterligere konsekvenser ved en byggegrense da området er fullt utbygd.
Rekreasjon og friluftsliv (strand, bademuligheter og kyststi)		En byggegrense i formålsavgrensningen til reguleringsplanen vil ikke berøre viktige rekreasjonsinteresser utover anlegget som allerede eksisterer i dag. Løkkevika er registrert som et svært viktig friluftslivsområde, og Skjebergkilen er også kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde.
Utvidelsepotensial		Småbåthavnsrapporten (2013) har kartlagt at småbåthavnen har en mulighet for å utvides noe i øst. Likevel er det blitt konkludert med at reell utvidelsesmulighet er usannsynlig på bakgrunn av nødvendig manøvringsareal inn mot havnen. Utvidelsen er derfor ikke lagt inn i kystsoneplanen. Byggegrensen vil legges i eksisterende avgrensning i reguleringsplanen slik at det stemmer overens med avsatt arealformål. Arealformålet vil også deles i i kystsoneplanen slik at "eksisterende småbåthavn" kun ligger på de regulerte områdene i sjø.
Landskap (eksponering og omgivelser)		Landskapet lokalt åpent liggende i en bukt. En byggegrense vil ikke påvirke landskapet ytterligere enn hva reguleringsplanen åpner opp for.
Kulturminner/kulturmiljøer		En byggegrense i formålsavgrensningen vil ikke berøre kulturminner/ kulturmiljø.
Naturmangfold (på land og i sjø)		Området registrert med svært viktig bløtbunnsområde i Naturbasen. Ved Saltholmen er det registrert fiskeplasser hvor det benyttes passive redskap.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Det er ikke registrert kjente forurensningsfaktorer i området.
Skred (kvikkleireskred, steinskred, jordskred, snøskred og flomskred)		Det er ikke registrert kjente skredfarer i området, jf. NVE.
Flom, overvann/oversvømmelse, stormflo og havnivåstigning		Småbåthavnen er utsatt ved 20års-1000års stormflo. Havnivåstigningen for Sarpborg kommune i 2090 er 51 cm. Ved middels høyvann i 2090 er det antatt at anlegget vil bli rammet.

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Løkkevika Østre er i dag detaljregulert, og avgrensningen som i dag er avsatt til "eksisterende småbåthavn" som glir inn i småbåthavnen som Sarpborg Seilforening disponerer. Det er nødvendig å dele formålsavgrensningen i tråd med reguleringsplanen, legge byggegrensen kun i bryggeområdet nord, samt endre arealformålet til å følge reguleringsplanens avgrensning. Kortsiktig vil en byggegrense bidra til å gi muligheter til eiere av anleggene til å gjennomføre vedlikehold/ utskiftninger i tråd med reguleringsplanen uten å måtte søke om dispensasjon. Langsiktig vil en byggegrense bidra til å styre utviklingen av brygger innenfor området, slik at eventuelle dispensasjoner ikke trekker seg utenfor området.

Konklusjon

Tas til følge.

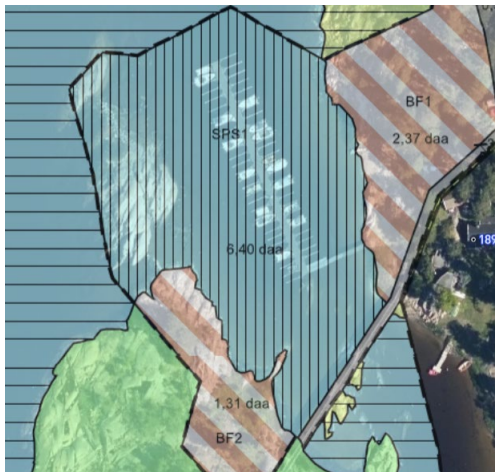
Kriterier for konsekvensutredningen					
		Omfang			
Verdi		Ingen	Lite	Middels	Stort
	Positiv				
	Negativ				

4.6 ØKETANGEN/HVITSAND/KÅLVIKA



Bilde 11: Flyfoto av området.

Reguleringsplanen for Øketangen – Hvitsand – Kålvikholmene ble vedtatt 22.03.2003. Eksisterende småbåtanlegg er regulert til privat småbåtanlegg, SPS1. Det er lagt opp til en mulig utvidelse av dette anlegget i forbindelse med behov for bryggeplass til erstatningstomtene samt de eksisterende fritidsboligtomtene i området. Av Småbåthavnsrapporten fra 2013 er det lagt opp til en mulig mindre utvidelse i nord ved krav om regulering. Det er i tillegg regulert inn en mulighet for anleggelse av et lite småbåtanlegg i SPS2 sør for gangbroa over til Kålvikholmene. SPS2 er ikke avsatt som småbåthavn i kystzoneplanen, så dette området vil ikke omfattes av utredningen av byggegrense.



Bilde 12: Reguleringsplankart av området.

Småbåthavnsrapporten (2013) har kartlagt at småbåthavnen har en mulighet for å utvides noe i nord. Dette området er i all hovedsak allerede overlappet av reguleringsplanens avgrensning for privat småbåtanlegg, men rapporten anbefalte at ny kommuneplan burde korrigere dette og begrense selve havneområdet i sjø. For å styre bryggens plassering i det smale sundet vil det være hensiktsmessig å legge en byggegrense i kystzoneplanens formålsavgrensning.

Av reguleringsbestemmelsene fremkommer det at området i felt SPS1 og SPS2 kan brukes til privat småbåtanlegg. Areal regulert til formålet begrenser anleggets størrelse. En utvidelse av SPS1 og etablering av SPS2 er alternative løsninger. Dersom SPS 2 blir bygget i henhold til planen, blir reguleringsformålene (med bestemmelser) innenfor SPS1 tilbakeført til slik de foreligger i reguleringsplan datert 22.05.2003. Dersom SPS1 blir utvidet i henhold til planen går reguleringsformålet innenfor SPS2 over fra småbåtanlegg til spesialområde friluftsområde i sjø.

Hvitsandbukta båt- og velforening ønsket i 2018 utvidelse og vedlikehold av eksisterende småbåthavn (området som er avsatt til privat småbåthavn i sjø i reguleringsplankartet). Forespørselen hadde bakgrunn i en søknad om en mindre reguleringsendring høst 2017. Fra et regionalt planmøte avholdt i den forbindelse ble det sagt at selv om området ligger med formål småbåthavn, er det ikke hensikten å åpne for flere brygger til fritidsboligene i området rundt. Dette ble vurdert ved utarbeidelse av planen. Dette går fram av bestemmelsene (5.3 pkt 5) og planbeskrivelsen (4.8). Videre ble det påpekt at velforeningens brygge ble regulert inn slik den var, uten mulighet for ytterligere utvidelse.

Videre fremkommer det av referatet fra det regionale planmøtet at uttalelsene ved ønsket om en mindre endring i 2017 var tydelige. Østfold fylkeskommune anbefalte verken prosessen med mindre endring eller tiltakene og varslet at innsigelse ville kunne bli brukt.

På bakgrunn av historikken i denne saken, tidligere tilbakemeldinger fra regionale myndigheter og at det er en eldre reguleringsplan som ligger til grunn, anbefaler kommunedirektøren å ikke legge byggegrensen i formålsavgrensningen som er satt i reguleringsplanen. For å styre bryggens plassering i det smale sundet vil det være hensiktsmessig å legge en byggegrense i kystsoneplanens formålsavgrensning.

Forslag til endring (rød illustrerer ny byggegrense):



Øketangen/ Hvitsand/ Kålvika

Dagens formål:

Eksisterende/ fremtidig småbåthavn i gjeldende kystsoneplan. Viderefores i kystsoneplanen for 2022-2034.

Området er detaljregulert (Øketangen – Hvitsand – Kålvikholmene, vedtatt 22.03.2003). I reguleringsplanen er området avsatt til privat småbåtanlegg.

Arealstørrelse:

Området som er avsatt til eksisterende småbåthavn i kystsoneplanen består av ca. 3 daa. Området som er avsatt til privat småbåthavn i reguleringsplanen er ca. 6,3 daa.

Antall båtplasser:

Ca. 45 båtplasser (av flyfoto)

Eierform:

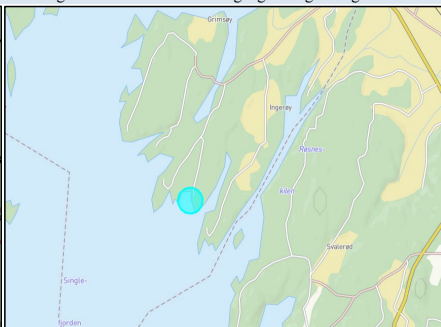
Privat anlegg

Dagens bruk:

Småbåthavn

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering.



Kystsoneplanens formålsavgrensning:

- Eksisterende småbåthavn
- Fremtidig småbåthavn

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Formålsavgrensning		Bryggen ligger i all hovedsak innenfor formålsavgrensningen "eksisterende småbåthavn", men en mindre del ytterst i nord ligger noe på utsiden. Bryggen ligger imidlertid innenfor avgrensningen til reguleringsplanen som består av et større område som omfatter holmen på venstre side. Tidligere var bryggen tegnet inn i reguleringsplankartet, men etter en mindre endring ble området utvidet. Det er imidlertid ikke ønskelig å åpne opp mot andre plasseringer av bryggen på bakgrunn av holmen til venstre og det tette sundet. En byggegrense vil derfor følge kystsoneplanens avgrensning av "eksisterende småbåthavn", og den vil dermed være i tråd med både kystsoneplanen og reguleringsplanens intensjon og avgrensning.
Områdets fysiske kvaliteter, dybdeforhold og adkomstmuligheter		Anlegget dekker et lokalt behov. Dybdeforholdene er for det meste gode. Adkomstforholdene er vurdert som middels gjennom Småbåthavsrapporten.
Rekreasjon og friluftsliv (strand, bademuligheter, kyststi)		En byggegrense i formålsavgrensningen til reguleringsplanen vil ikke berøre viktige rekreasjonsinteresser utover anlegget som allerede eksisterer i dag, men vil bidra til å styre bryggens plassering innenfor området som er avsatt til privat småbåthavn i reguleringsplanen. Slang-Grimsoy-Lokkevika-Jørstadmyra er registrert som et svært viktig friluftslivsområde, og Skjebergkilen er også kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde. Det ligger en fin strand på innerside og flotte skjær på ytersiden. Kyststien går like ved landområdet til bryggeanlegget, og videre over broen til Kålvikholmen.
Utvidelsepotensial		Småbåthavsrapporten (2013) har kartlagt at småbåthavnen har en mulighet for å utvides noe i nord. Dette området er i all hovedsak allerede overlappet av reguleringsplanens avgrensning for privat småbåtanlegg, men rapporten anbefalte at ny kommuneplan burde korrigere dette og begrense selve havneområdet i sjø. På bakgrunn av konklusjonen til Småbåthavsrapporten og tidligere historikk i området med ønsker om utvidelser vurderes det som mest hensiktsmessig å legge byggegrensen i tråd med det eksisterende anlegget, og ikke følge reguleringsplanens avgrensning.
Landskap (eksponering og omgivelser)		Det er et veldefinert landskapsrom i den trange bukta bak skjæra. En byggegrense vil ikke påvirke landskapet ytterligere enn hva reguleringsplanen og nåværende brygge åpner opp for.
Kulturminner/kulturmiljøer		En byggegrense i formålsavgrensningen vil ikke berøre kulturminner/ kulturmiljø.
Naturmangfold (på land og i sjø)		Området er registrert med viktig bløtbunnsområde i Naturbasen.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Det er ikke registrert kjente forurensningsfaktorer i området.
Skred (kvikkleireskred, steinskred, jordskred, snøskred og flomskred)		Det er ikke registrert kjente skredfarer i området, jf. NVE.
Flom, overvann/oversvømmelse, stormflo og havnivåstigning		Småbåthavnen er utsatt ved 20års-1000års stormflo. Havnivåstigningen for Sarpsborg kommune i 2090 er 51 cm. Ved middels høyvann i 2090 er det antatt at anlegget vil bli rammet.

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Øketangen/ Hvitsand/ Kålvika er i dag detaljregulert, og avgrensningen som i dag er avsatt til "privat småbåtanlegg" er noe uoversiktlig og stemmer ikke overens med det faktisk brukte området. Det er nødvendig å legge en byggegrense i kystsoneplanens formålsavgrensning for å styre utviklingen av bryggeplassering innenfor området. På bakgrunn av konklusjonen til Småbåthavsrapporten og tidligere historikk i området med ønsker fra Velforeningen om utvidelser, vurderes det som mest hensiktsmessig å legge byggegrensen i tråd med det eksisterende anlegget, og ikke følge reguleringsplanens avgrensning. Kortsiktig vil en byggegrense bidra til å gi muligheter til eiere av anleggene til å gjennomføre vedlikehold/ utskiftninger i tråd med reguleringsplanen uten å måtte søke om dispensasjon. Langsiktig vil en byggegrense bidra til å styre utviklingen av brygger innenfor området, slik at man unngår dispensasjoner som trekker seg utenfor området.

Konklusjon

Tas til følge.

Kriterier for konsekvensutredningen					
		Omfang			
Verdi		Ingen	Lite	Middels	Stort
	Positiv				
	Negativ				