



Kommunedirektørens vurdering av innkommende høringsinnspill

Oppdatert: 07.08.2025

INNHold

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.....	2
Østfold fylkeskommune.....	4
Norges vassdrags- og energidirektorat.....	4
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.....	5
Sarpsborg bondelag.....	5
Hans Solberg.....	6
Statens Vegvesen.....	7
Oslofjorden Friluftsråd.....	7

SAMMENDRAG

Kunngjøringen ble lagt ut på nettsiden, publisert i avisa og høringsbrevene ble utsendt 01.april 2025.

Fristen for å komme med merknader var 06. mai 2025. Det kom 8 uttalelser, hvorav 6 er fra offentlige organisasjoner, 1 fra private organisasjoner og 1 fra privatpersoner. Uttalelsene er samlet i et eget dokument som er tilgjengelig på www.sarpsborg.com/arealplan.

Kommunedirektøren har i dette dokumentet oppsummert og vurdert merknadene. Dette dokumentet er også svaret til dem som har sendt uttalelse. Det kommer ikke egne brev til den enkelte avsender.

Sendt av	Sammendrag	Kommunedirektørens vurdering
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	1. Statsforvalteren har ingen vesentlige innvendinger til kartendringen, men etterlyser en nærmere vurdering av utbyggingsmønsteret og hvordan endringen forholder seg til nasjonale og regionale mål om bærekraftig arealutvikling og redusert transportbehov. 2. Stiller spørsmål om ikke hele tomten nord for 1002/5 (gnr/bnr. 1002/58, 1002/95) bør ses på for samme endring, da denne formålsgrensen heller ikke stemmer med eiendomsgrensen. 2. Det pekes på at fritak for plankrav i fritidsområder kan svekke muligheten til å ivareta allmenne interesser, og ber kommunen vurdere mulige konsekvenser nærmere.	<u>1. Tas til orientering.</u> Eiendommen som ligger delt mellom arealplan og kystsoneplan ligger i Kvastebyen og er i dag allerede bebygd med en enebolig. I planprinsippene legges det opp til at inntil 10% av boligbyggingen fram mot 2050 kan skje i tilknytning til lokalsentre med maksimalt 2 km reell vei til skole. Dette betyr at det kan åpnes for nye boliger i deler av Kvastebyen (felt BA-1). <u>2. Tas til følge.</u> Gnr/bnr. 1002/58 og 1002/95 endres slik at formålsgrensen for arealformål bebyggelse og anlegg samsvarer med eiendomsgrensen. <u>2. Tas til orientering.</u> Kommunedirektøren vurderer at kystsoneplanens bestemmelser ivaretar allmenne interesser. At eksisterende bebyggelse kan utvikle eiendommen i tråd med bestemmelsene i §§ 5.1.4.1 og 5.1.1 er intensjonen bak planen, og kommunedirektøren vurderer at det like fullt vil være anledning til å følge

	3. Formuleringer knyttet til byggegrenser i strandsonen bør tydeliggjøres for å sikre samsvar med plan- og bygningsloven. Statsforvalteren understreker viktigheten av klare og entydige planbestemmelser som sikrer forutsigbarhet for både innbyggere og myndigheter, og advarer mot skjønnsbaserte formuleringer som kan svekke rettssikkerheten. 4. Det påpekes også at eldre reguleringsplaner, som den fra 1984 for Søndre Ullerøy, kan være utilstrekkelige som grunnlag for dagens forvaltning. I tillegg minner Statsforvalteren om at området er leveområde for en kritisk truet rovfugl, og at dette fordrer en oppdatert og forsvarlig planlegging i henhold til føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven.	opp ulovligheter, kreve endringer og ivareta allmenne interesser. <u>3. Tas til følge.</u> Endringene legges inn i bestemmelsen og i planbeskrivelsen. <u>4. Tas til orientering.</u> Gjennom politisk behandling i forkant av offentlig ettersyn ble endringsforslaget om fjerning av hensynssone H910 for Søndre Ullerøy tatt ut. Kommunen arbeider med en gjennomgang av alle reguleringsplaner i kommunen, og vurderer hvilke som er aktuelle for oppheving. Videre vurderer kommunedirektøren at naturmangfoldloven og kystsonenplanens bestemmelser som tilstrekkelig for å ivareta naturmangfoldet innenfor reguleringsplanområdet for Søndre Ullerøy.
--	--	--

Østfold fylkeskommune	Østfold fylkeskommune har vurdert de atten endringene i Sarpsborgs kommunedelplan for kystsonen 2022-2024. Fylkeskommunen mener det er gunstig at kommunen retter opp i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse slik at kystsoneplanen virker etter sin hensikt. Ikke minst er det viktig at kystsoneplanen samsvarer med kommuneplanens arealdel og at den blir tydeligere. Fylkeskommunen har uttalt seg til arealdelen og forventer derfor at våre innspill er ført videre til kystsoneplanen. Vi har ingen flere merknader.	<u>Tas til orientering.</u>
NVE	1.Unntak fra plankravet medfører at det åpnes for realisering av tiltak med hjemmel direkte i kommunedelplanen. Dette er i strid med kravet i pbl § 28-1 om trygg byggegrunn, samt rundskriv H- 5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling». NVE gir et sterkt faglig råd om at bestemmelsene endres slik at planen ikke åpner for direkte utbygging med hjemmel i kommunedelplanen.	<u>1. Tas til følge.</u> Det legges inn en ny bestemmelse i § 4.2 Unntak fra plankrav i tråd med formulering i kommuneplanens arealdel: e. «Unntakene i bokstav a til d gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.» med tilhørende retningslinje: <i>Til bokstav e: Det foreligger en potensiell eller reell fare for skred innenfor faresoner og aktsomhetsområder for skred eller flom, med mindre det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.»</i> Plankravet slår da inn når det er potensiell eller reell fare for skred eller flom. Er tiltaket innenfor et aktsomhetsområde for skred eller flom, og det legges fram

	2. NVE oppfordrer kommunen til å vurdere hvilke tidligere vedtatte arealplaner som med dagens kunnskap om klimaendringer, naturfare og vassdragsmiljø ikke ville blitt godkjent for utbygging. Vi anbefaler en systematisk gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner («planvask») for å sikre at porteføljen er oppdatert ift. ny kunnskap og gjeldende krav i arealforvaltningen.	dokumentasjon som viser at det ikke er fare likevel, vurderer kommunedirektøren at man ikke oppnår noe med et krav om regulering. <u>2. Tas til følge.</u> Sarpsborg kommune har begynt arbeidet med en systematisk gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner, og har hatt en politisk sak i februar 2025 hvor 37 reguleringsplaner ble opphevet. Videre arbeid med planvask er under utarbeidelse.
DSB	Ingen merknader	<u>Tas til orientering.</u>
Sarpsborg bondelag	1.I forhold til forslag til ny retningslinje til §3.6 så mener vi at reguleringsplaner skal videreføres, med mindre grunneier ønsker at reguleringsplan opphører. Videre er Sarpsborg Bondelag ikke enig i at dersom reguleringsplan er taus etter retningslinje §3.6, gjelder bestemmelsene i kystsoneplan. Dette skaper unødig usikkerhet i forhold til reguleringsplan hvor reguleringen tillater tiltak og kystsoneplan setter begrensninger eller har andre formål.	<u>1. Tas ikke til følge.</u> Det er i tråd med nasjonale forventninger til kommunal planlegging at det å ha oppdaterte planer er nødvendig for å få til en bærekraftig samfunns- og arealutvikling, og for å gjennomføre lokal, regional og nasjonal politikk. Eldre reguleringsplaner kan ha bestemmelser som er utdaterte eller mangelfulle som grunnlag for dagens

	2. I forhold til forslag til endringer i §5.1.1 (endring 10) Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Bondelaget støtter ikke innskrenkning av areal eller gesims og mønehøyde, da det i enkelte tilfeller kan være gode grunner til å bygge mindre bygg som har større høyde og areal enn foreslått.	forvaltning av strandsonen. Det er kun i de tilfellene hvor en detaljreguleringsplan ikke sier noe om et forhold hvor kystsoneplanens bestemmelser blir gjeldende. <u>2. Tas ikke til følge.</u> Dersom det av særlige grunner er behov for å fravike gjeldende begrensninger for areal, gesims og mønehøyde kan det i det enkelte tilfellet søkes dispensasjon fra bestemmelsen.
Hans Solberg	1. Reguleringsplaner bør og skal videreføres, med mindre grunneier ønsker at reguleringsplan opphører. Dersom reguleringsplan er taus etter retningslinje §3.6, gjelder bestemmelsene i kystsoneplan. Dette forslaget skaper unødig usikkerhet i forhold til reguleringsplan hvor reguleringen tillater tiltak og kystsoneplan setter begrensninger eller har andre formål. Reguleringsplan skal tolkes slik den har til hensikt å regulere områder. Bestemmelser i kystsoneplan må vike for reguleringsplan, selv om kystsoneplan har mer detaljerte bestemmelser.	<u>1.Tas ikke til følge.</u> Det er i tråd med nasjonale forventninger til kommunal planlegging at det å ha oppdaterte planer er nødvendig for å få til en bærekraftig samfunns- og arealutvikling, og for å gjennomføre lokal, regional og nasjonal politikk. Eldre reguleringsplaner kan ha bestemmelser som er utdaterte eller mangelfulle som grunnlag for dagens forvaltning av strandsonen. Det er kun i de tilfellene hvor en detaljreguleringsplan ikke sier noe om et forhold hvor kystsoneplanens bestemmelser blir gjeldende.

	2. I forhold til §5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Det ønskes ikke en innskrenkning av areal eller gesims og mønehøyde. 3. Kystsoneplan bør utvikles. Det er ikke behov for en egen kystsoneplan. Alle bestemmelser bør innarbeides i kommunens arealplan. Dette gir også kostnadsbesparelser for kommunen.	2. <u>Tas ikke til følge.</u> Dersom det av særlige grunner er behov for å fravike gjeldende begrensninger for areal, gesims og mønehøyde kan det i det enkelte tilfellet søkes dispensasjon fra bestemmelsen. 3. <u>Tas ikke til følge.</u> Kystsoneplanen er et viktig virkemiddel for å styre utviklingen i kystsonen. Målet er en levende kyst, både for Sarpsborgs innbyggere, besøkende og for kommende generasjoner.
Statens Vegvesen	Registrerer at endringene i bestemmelse § 4.9 er gjort i samsvar med tilsvarende bestemmelse i kommuneplanens arealdel. Utover dette har Statens vegvesen ingen merknader.	<u>Tas til orientering.</u>
Oslofjorden Friluftsråd	Oslofjorden Friluftsråd støtter i sin helhet opp foreslåtte endringsforslag, og ønsker å rose Sarpsborg kommune for arbeid gjennom mange år med egen kystsoneplanen.	<u>Tas til orientering.</u>