

SARPSBORG KOMMUNE TEKNISK ADMINISTRASJON OG PLANLEGGING
Postboks 237
1702 SARPSBORG

Vår ref.: 2025/8894-9

Deres ref.:PLAN-24/00560

Dato: 17.10.2025

Uttalelse - Høring - mindre endring av kommunedelplan for kystsonen 2022 - 2024 - Sarpsborg kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev av 19. september 2025 vedrørende mindre endring av kystsonenplanen for Sarpsborg kommune. Frist for innspill er 17. oktober. Samtidig har vi fått kopi av kommunens kunngjøring av bystyrevedtak datert 24.09.2025.

Bakgrunn

Bystyret vedtok den 11.09.2025 endringer av kommunedelplan for kystsonen, etter at endringen lå ute på offentlig ettersyn fra 1. april 2025. Ikke alle de 18 endringsforslagene ble vedtatt.

I bystyrets møte 11.09.2025 ble mindre endring for kommunedelplan for kystsonen behandlet med nye foreslåtte endringer:

Sarpsborg kommune vedtar mindre endringer av kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-15 og 11-17, slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av endringene, datert 08.08.2025».

1. Endring nr. 3: § 4.2 bokstav b., første ledd, endres til: I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, [...]

2. Endring nr. 10 vedtas ikke. § 5.1.1 endres ikke.

Bestemmelsen om at frittstående lyktestolper ikke er tillatt, fjernes ved å stryke teksten «Frittstående lyktestolper er ikke tillat» i punktene: § 5.4.2 bokstav f., og § 5.4.3. bokstav d.

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold.

PLAN samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Østfold fylkeskommune ga uttalelse til mindre endring av kystsoneplanen den 06.05.2025.

Vurdering

Østfold fylkeskommune ser at det er viktig å ha en entydig plan, og at det er viktig å endre bestemmelsene slik at det er samsvar. Det er vanskelig å få full oversikt over konsekvensene. Det er også vanskelig å se hvilke endringer som er foreslått endret tidligere, sammenlignet med hva som er foreslått endret nå, jf. blant annet bestemmelsene som er tilgjengelig på kommunens hjemmeside der de eksisterende bestemmelsene ligger.

Slik vi forstår det, får endringsforslaget betydning for plankrav for områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samt at garasjer opprettholdes med størrelse på inntil 80 m².

Strandsonen

Kystsoneplanen dekker en relativt stor bredde langs sjøen, fra områder nærmere en kilometer fra sjøen, til arealer i sjø. Vi etterspør om hensikten med de hensyn som er gitt i plan- og bygningslovgivningen i kystsonen er ivaretatt, blant annet i plan- og bygningslovens § 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Hvis vi har forstått forslag til endring rett, tas ordet *eksisterende* ut av § 4.2.b) jf. dokumentet bestemmelser med spor endring.

Plankrav og størrelse

Det foreslås endring av bestemmelsene vedrørende plankrav for å sikre entydighet i planen. Vi etterspør om endringen får utilsiktede ulemper, dersom plankrav i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg tas ut av bestemmelsenes § 4.2.b). Vi mener at føringer for mindre tilbygg og påbygg, boder og garasjer på maksimalt BYA 50 m² og møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5 m og 3,5 meter, er en god føring i strandsonen. Bestemmelsenes § 5.1.1 gir rom for en vesentlig høyere utnytting enn bestemmelsenes § 4.2 b. Vi mener kommunen må vurdere om bestemmelsen er i strid med andre hensyn beskrevet over. Så vidt vi kan se, er nåværende og framtidige formål bebyggelse og anlegg i hovedtrekk utenfor 100- metersbeltet, og at forslaget ikke omfatter areal avsatt til fritidsboliger. Vi ser at i området ved Knarrvika/Bussevika ligger områder med formål nåværende bebyggelse og anlegg også i 100- metersbeltet. Vi ber kommunen sikre at planen ikke gir rom for garasjer og unntak i strandsonen.

Når det gjelder størrelse på garasje, er det en stor forskjell på 50 m² til opptil 80 m² i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Vi mener det er uheldig å gi rom for store garasjer. Jo bredere bygg, jo høyere blir også mønehøyden, jf. høyde på inntil 6 meters mønehøyde og 4 meters gesimshøyde. Vi vil bemerke at det har vært en omfattende endring av garasjestørrelse, fra dobbeltgarasjer på inntil 30 m² fram endring av plan- og bygningslovens § på slutten av 90- tallet. Inntil da, var garasjer under 30 m² kun omfattet av «melding», ikke «byggesøknad». Garasjer inntil 50 m² har i dag krav til enklere brannsikring og

gir rom for mindre avstand til tomtengrense. Garasjer over 50 m² har vesentlig mer omfattende krav til sikring enn de mindre garasjene samt avstand til annen bebyggelse og naboer, jf. plan- og bygningslovens § 29-4. Ved å signalisere at garasjer inntil 80 m² er unntatt plankravet, mister kommunen, men også vi som spesielt kulturminnemyndighet, et nyttig verktøy. Garasjer på 80 m² er også større enn mange av boligene i enkelte områder, samt høyere enn boligene. Dette vil kunne ha en negativ virkning både i landskapet og kulturmiljøer, samt bli vesentlig mer synlig fra sjøen.

Oppsummering

Vi ber om at forslag til endring vurderes grundig, og om de foreslåtte endringene er entydig nok og sikrer god medvirkning, samt sikrer hensyn i strandsonen. Vi ber om kopi av kommunens vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS