



Sarpsborg
kommune

PLANINITIATIV

for regulerings sak:

Høysand småbåthavn

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse: 1107/68, 1107/3, 1107/121, 1107/3, 1108/100, 505/22 og 1108/4.

Konsulent: HS Arealplan AS

Forslagsstiller: Sarpsborg Baatforening

Kart – hvor

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



Detaljkart som viser planavgrensningen:

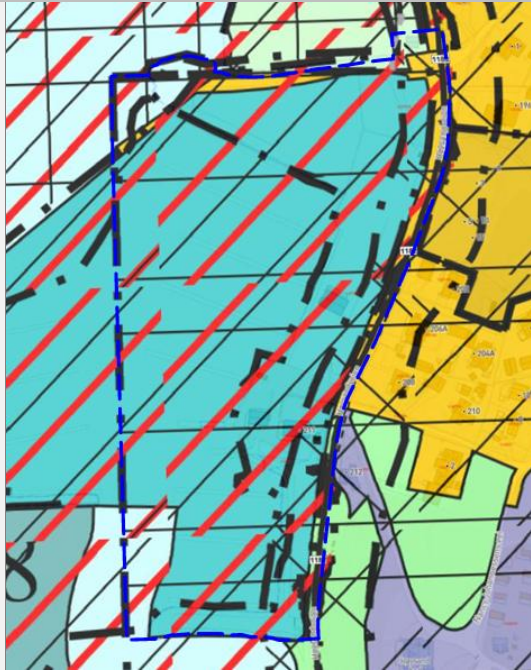


Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommunedelplan for kystsonen:



Planområdet inngår i kommunedelplanen for kystsonen (2022) (videre omtalt som Kystzoneplanen).

Planområdet er angitt med følgende arealformål: småbåthavn, bebyggelse og anlegg, landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF), friområde, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Planområdet berøres av følgende hensynssoner: hensynssone landskap, bevaring naturmiljø, faresone flomfare, støysone (gul sone) og båndleggingssone etter lov om naturvern (Skjebergskilen naturreservat). Det planlegges ikke nye tiltak innenfor naturreservatet (se egen omtale av mudring). Planområdet berører også delvis bestemmelsesområdet for Høysand H570_1.

Kystzoneplanen har føringer knyttet til de ulike hensynssonene. Dette vil bli fulgt opp, belyst og ivaretatt i planarbeidet. Spesielt viktig er hensynet til eventuelle naturverdier i området, som vil bli vurdert mer grundig i planarbeidet.

Kystzoneplanens § 5.5.1 har også flere føringer som gjelder for utvikling av lystbåthavner generelt. Nedenfor gjengis utvalgte bestemmelser som anses spesielt relevante for dette planarbeidet:

- c. Tilstrekkelige landarealer for parkering/manøvrering, samt sikker adkomst er en forutsetning for utvidelse av dagens virksomhet.
- d. Ved regulering av småbåthavn skal behovet for båtutsettingsrampe for småbåt på henger, samt stativ for kajakk/kano vurderes.
- e. Ved regulering til småbåthavn med over 100 båtplasser er det krav om tømmestasjon for båtlatriner.
- f. Ved regulering av småbåthavn kan nye felles bryggeanlegg tillates som erstatning for eksisterende brygger, og skal

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

lokaliseres til steder der utbygging kan skje uten store inngrep i landskapet eller sjøen.

Aktuelle føringer fra Kystsonenplanen vil bli fulgt opp i arbeidet med reguleringsplanen.

Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Planområdet inngår i reguleringsplanen Høysand sør (planID 35008). Arealene innenfor planområdet er regulert til formålene kjørevei, kommunaltekniske anlegg, småbåthavn og friområde i sjø og vassdrag.

Dagens anlegg er utviklet i tråd med gjeldende reguleringsplan. I henhold til gjeldende reguleringsplan § 11.2, kan kommunen stille krav om en bebyggelsesplan for nye anlegg:

«11.2 For området regulert til småbåthavn kan kommunen forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan/ utbyggingsplan før det behandler søknads- og meldepliktige arbeider etter bygningslovens bestemmelser.»

Begrepet bebyggelsesplan er senere blitt erstattet av detaljreguleringsplan.

Den nye reguleringsplanen vil videreføre hovedtrekkene i gjeldende plan, samtidig som den tilrettelegger for en fremtidsrettet og bærekraftig utvikling av området.

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke areal typer som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom areal typer mangler og fjern gjerne de overflødige!

Arealtype	Sett kryss
Boligareal	
Veiareal	x
Parkeringsareal	x
Forretningsbebyggelse	
Friområder, lekeplasser, ol	x
Dyrket mark	
Annet landbruksareal	

Vannareal	x
Småbåthavn inkl landarealer	x

Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

<p>a) formålet med planen</p>	<p>Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en fremtidsrettet utvikling av båthavnen. Det er behov for flere utbedringer og tiltak for å kunne tilby brukerne en sikker, fremtidsrettet og miljøvennlig båthavn. Det er derfor ønskelig å tilrettelegge for flere nødvendige tiltak på kort sikt. Som en del av planarbeidet er det også ønskelig å vurdere enkelte tiltak som ikke nødvendigvis planlegges gjennomført med det første, men som kan bli relevante i fremtiden. De aktuelle tiltakene er omtalt i punkt c.</p> <p>Tidligere har det i 1. etasje i bygningen nærmest bensinbrygga (se illustrasjon) vært et begrenset tilbud med salg av mat/drikke og enkelt kioskarer. Det har også vært noen utplassert noen sitteplasser i tilknytning til dette. Det foreligger ingen umiddelbare planer om å reetablere dette, men det er ønskelig at det planarbeidet tas høyde for at dette kan være aktuelt i fremtiden. Dette vil eventuelt være et begrenset tilbud, som typisk finnes i flere lignende båthavner. Det er ingen ambisjoner om å ha et større og mer utvidet tilbud som tiltrekker seg tilreisende.</p> <p>Det er også ønskelig å videreføre båthavna som en lokal møteplass, med tilrettelagte benker, eventuelt grillplass, kajakkfasiliteter med mere.</p> <p>Båtforeningen har også blitt kontaktet av Sarpsborg kommune ved Virksomhet eiendom, som ønsker å overdra arealet som benyttes til pumpestasjon og renovasjonsanlegg nordøst for havna. Arealet som dette anlegget berører kan eventuelt inkluderes i reguleringsplanen, dersom det er formålstjenlig, og er derfor tatt med i planområdet. Eventuelt kan dette løses som en egen sak. Dette vil avklares med Virksomhet eiendom.</p>
<p>b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet</p>	<p>Naturverdier</p> <p>Det er tidligere registrert ålegress innenfor planområdet. I løpet av planarbeidet vil det konsulteres med fagkyndige for å vurdere hvordan dette kan hensyntas i reguleringsplanen og senere gjennomføring. Dette gjelder også for andre registrerte</p>

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

naturverdier. Hovedtyngden av naturverdier forventes å være nord for planområdet, i tilknytning til Skjebergskilen naturreservat, der forutsetningene er vesentlig bedre enn i båthavnen.

Gjennom planarbeidet er det ønskelig å tilrettelegge for mudring. Dagens bekkeløp fra nord avsetter store deler løsmasser kontinuerlig, og på sikt vil denne opphopningen legge betydelige begrensninger på bruken av havna. Allerede i dagens situasjon har dybdeforholdene skapt store utfordringer. Relevant i denne sammenhengen er hvilken påvirkning det kan ha på det biologiske mangfoldet i sjøen, både lokalt og nedstrøms, men også oppstrøms (det er en bekk nord for kilen). Mudring kan eventuelt ha en påvirkning på partikkeltransporten i bekken og dens utløpsområde, samtidig kan et fravær av mudring føre til en uheldig opphopning av sedimenter/masser.

Ved opptak av båter forekommer det iblant spyling av båtene. Det planlegges å etablere et rensesystem for spylevannet, slik at vannet renses før det slippes ut i sjøen. Dette vil føre til redusert forurensning i sjøen.

Landskap

Det vil bli vurdert hvilken påvirkning de planlagte tiltakene eventuelt vil ha på opplevelsen av landskapet. Fjernvirkninger vil også bli vurdert.

Kulturmiljø

Planområdet utgjør i sin helhet en del av et maritimt miljø, samtidig som det grenser til et etablert boligområde mot øst. Gjennom planarbeidet vil de planlagte tiltakene bli vurdert i lys av det etablerte kultur- og bygningsmiljøet i området.

Trafikk

En stor andel av brukerne av båthavna er lokale, som kan ankomme enten til fots eller med sykkel. Likevel vil det av praktiske grunner ofte forekomme at flere lokale bruker bil, for eksempel ved transport av båtutstyr med mer.

Gjennom planarbeidet er det ønskelig å vurdere muligheten for å utvide båthavna med noen flere båt plasser. Det planlegges ikke for utvidelse på kort sikt, men det er ønskelig å legge til rette for en fremtidsrettet og fleksibel reguleringsplan, som imøtekommer eventuelle fremtidige behov. Foreløpige beregninger viser et potensiale for cirka 10 plasser.

Lystbåthavner skaper generelt lite trafikk gjennom året. De aller fleste oppsøker havna forholdsvis sjeldent, sammenlignet med andre daglige gjøremål. Ved en eventuell fremtidig økning i antall båt plasser, kan det

	<p>oppstå en svak økning i årstdøgnetrafikken (ÅDT). Dette vil imidlertid være marginalt, og vurderes å ha liten betydning for det overordnede veinettet. Dette vil imidlertid bli vurdert mer grundig i planarbeidet.</p>
<p>c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Gjennom planarbeidet ønskes det å legge til rette for en videreutvikling av dagens småbåthavn og dens anlegg. Som del av planinitiativet er det utarbeidet en illustrasjon som viser hvordan havnen kan utvikles. Dette er kun ment som en idéskisse på et tidlig stadium.</p> <p>Hovedmotivasjonen for planarbeidet er gjennomføring av sikringstiltak og generelt vedlikehold av båthavnen. Dagens reguleringsplan er utdatert og åpner ikke for de tiltakene båtforeningen er avhengig av å gjennomføre.</p> <p>De viktigste tiltakene som ønskes gjennomført er:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mudring for å oppnå tilstrekkelig dybde. Deler av havnen blir stadig grunnere, og det er betydelige begrensninger for hvilke typer båter som kan benytte ulike deler av havna. Dette gjelder blant annet brygga lengst i nord, der det er meget grunt og kun fremkommelig med små båter, samt at det ved krana kan være problematisk for seilbåter å ankomme. - Utbedring av dagens spunt, som begynner å bli gammel og slitt. Terrenget og landmassene presser på, og spunten gir gradvis etter. Dette bør byttes før spunten gir etter for mye. - Båtforeningen ønsker primært å erstatte dagens kran med en oppgradert utkjøringsrampe. Krana tas likevel med i oppstarten av planarbeidet, da dette er forhold som enda ikke er helt avklart. Krana er gammel, og det må uansett gjøres noen tiltak hvis bruk av kran er en praksis som skal videreføres. - Etablere anlegg for rensing av spylevann. - Forlenge enkelte brygger der det er mulig, som en fremtidig utvidelsesmulighet. I vedlagt illustrasjon vises en samlet forlengelse på cirka 40 meter. Dette er fordelt på to brygger (på 20 meter), den ene er beregnet for septikstasjon, og en for nye båtplasser. En gjennomsnittlig bryggebredde på 4,0 m (kun et forslag) gir cirka 10 båtplasser. Dette er basert på båter fordelt på to sider av bryggen, - Utvide opplagsområdet i nordøst. <p>I tillegg er det flere tiltak som ønskes vurdert nærmere, men der behovene for gjennomføring ikke er like kritisk. Eksempler på dette er:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilrettelegge for oppbevaring og utsetningsfasiliteter for kajakk (egen brygge og opplagsstativ). Vist nord i området iht. illustrasjon. - Tilrettelegging for økt bygningsmasse for å imøtekomme eventuelle fremtidige behov. - Eventuell utplassering av badstue.

	<ul style="list-style-type: none"> - Interne gangforbindelser. - Benker, grillplass, bade plass (syd for bølgebryter) o.l. - Renovasjonsanlegg må eventuelt oppgraderes ved vesentlige endringer. <p>Som en del av planarbeidet er det også naturlig å vurdere muligheten for etablering av septiktømmestasjon innenfor planområdet. Dette bør vurderes i samråd med Sarpsborg kommune, både når det gjelder plassering, oppføring og drift/vedlikehold.</p> <p>Et grovt forslag til hvordan området kan utvikles vises i vedlagt illustrasjon datert 15.09.2025.</p>
<p>d) utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Se vedlagt illustrasjon. Her er det vist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En total bryggeforlengelse på 40 meter ved maksimal utnyttelse. Dette er fordelt på to brygger a 20 meter. Den ene brygge vil være for nye båtplasser, den andre septiktømmestasjon. - Foreslått videreføring av kran, eventuell etablering av en ny, selv om dette vurderes som mindre sannsynlig. - En utvidet rampe. - Et nytt bygg på cirka 80 m² BYA. - Mindre bebyggelse: badstue, fasiliteter for kajakk og septiktømmestasjon. <p>Mesteparten av tiltakene forventes å ha lav bygningshøyde. Unntak fra dette er et nytt bygg og ved eventuell utskifting av kran i fremtiden. Den eventuelle bygningen forventes å utgjøre inntil 1,5 etasje, tilsvarende dagens bygningsmasse.</p>
<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Funksjonelt vil de planlagte tiltakene ha en svært positiv effekt for både dagens og fremtidige brukere av havna. Deler av tiltakene er helt nødvendige for å sikre en langsiktig og bærekraftig drift av båthavna. Dette gjelder blant annet utskifting av spunt og mudring. I tillegg vil flere av de planlagte tiltakene gjøre havna mer innbydende og styrke dens rolle som en lokal møteplass i Høysand.</p> <p>Tiltakene anses å være i tråd med hovedintensjonene i Kystsonenplanen. Dette innebærer tilrettelegging for oppgradering og videreutvikling av en eksisterende småbåthavn.</p> <p>Som nevnt har dagens praksis med spyling av båter før opptak en viss påvirkning når det gjelder utslipp av spylevann til sjøen. Som en del av planarbeidet vil det bli tilrettelagt for å etablere et anlegg som sikrer rensing av spylevannet før det slippes ut. Dette vil etableres uavhengig om dagens bruk med kran videreføres eller ikke. Dette vil bli vurdert nærmere i planarbeidet.</p>

	<p>Når det gjelder septik, er det ikke fastsatt hvorvidt det vil legges til rette for dette i planarbeidet. Dette vil avhenge av områdets egnethet samt hvilke løsninger man i fellesskap kan finne frem til med Sarpsborg kommune. I denne sammenhengen er det spesielt relevant å vurdere dette opp mot Klima- og miljødepartementets helhetlige tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv.</p> <p>Det er nødvendig å legge til rette for mudring i deler av området der det er mest grunt. Dette må sees i sammenheng med hvordan det kan påvirke vanngjennomstrømningen og partikkel- og sedimenttransport fra bekken mot nord. I dagens situasjon, fører bekken til en opphopning av masser som avsettes. Det påvirker grunnforholdene i området, og dette er en pågående utvikling.</p> <p>Det må vurderes i hvilken grad oppbremsing av vannet og en opphopning av sedimenter nært land kan påvirke bunnforholdene og eventuelle naturverdier.</p>
<p>f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Ved en eventuell utvidelse av småbåthavna, kan det lokale landskapsbildet til en liten grad bli påvirket ved at eksisterende anlegg vil bli større og ta opp et større vannareal enn i dagens situasjon. Av vedlagte illustrasjon får man et inntrykk av hvordan anlegget kan se ut ved full utbygging, sammenlignet med dagens situasjon.</p> <p>Imidlertid vil alle tiltak forholde seg innenfor hovedlinjene og avgrensningene til det eksisterende definerte havneområdet.</p> <p>Forholdet til det omkringliggende landskapet og påvirkningen på dette er et viktig fokusområde, og dette vil bli vurdert nærmere som en del av planarbeidet.</p>
<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Reguleringsplanen vil bli utformet i tråd med hovedintensjonene i Kystzoneplanen. Reguleringsplanen vil erstatte en del av gjeldende reguleringsplan for Høysand sør.</p> <p>For mer info om dette henvises det til omtalen av gjeldende reguleringsplan og Kystzoneplanen i starten av planinitiativet.</p>
<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Det er ikke kjente interessemotsetninger i planarbeidet, men det er likevel flere temaer som må vurderes mer grundig. Dette gjelder blant annet naturverdier, og hvordan det kan bli påvirket av tiltakene. Forholdene til naturverdiene må også vurderes i sammenheng med behovet for mudring. Når det gjelder fugler og naturverdier på land, antas dette å i hovedsak være i områdene rundt havna, da vilkårene er bedre i de intakte omkringliggende områdene.</p>

	Etablering av en eventuell septiktømmestasjon, samt vilkår for etablering og drift av denne, vil også være et viktig fokusområde. I denne forbindelse bør det være god dialog med Sarpsborg kommune gjennom planarbeidet.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	I forbindelse med planprosessen vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal kartlegge og ivareta nødvendige hensyn til fare for ulykker og uønskede konsekvenser som følge av planarbeidet. Behov for ekstraordinær kartlegging kan oppstå, og aktuelle utredningstemaer vil bli avklart nærmere i planarbeidet.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Varsel om oppstart sendes blant annet til Statsforvalteren, Statens Vegvesen, Norges vassdrag- og energidirektorat, Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap og Østfold Fylkeskommune med flere. Endelig varslingsliste vil fastsettes i samråd med Sarpsborg kommune. Berørte naboer og kommunale etater varsles om igangsetting av planarbeidet.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene i henhold til Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behovet for eventuell ekstraordinær medvirkning, for eksempel fra naboer eller sektormyndigheter, vil bli vurdert underveis i planprosessen i samråd med planmyndigheten. Naboer, sektormyndigheter og andre berørte parter vil få tilsendt varslingsdokumenter ved varslingsom oppstart. Oppstarten vil også bli kunngjort i lokalavisen og på kommunens hjemmeside. Senere vil et komplett planforslag bli lagt ut til høring/offentlig ettersyn, med en frist på minimum 6 uker for å gi merknader. Dersom det ikke foreligger innsigelser fra innsigelsesmyndighetene, vil planen bli lagt frem for sluttbehandling i Bystyret etter høringen. I løpet av planarbeidet kan aktuell informasjon om reguleringsplanarbeidet innhentes ved å kontakte plankonsulent eller Sarpsborg kommune.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Det er gjort en vurdering av hvorvidt tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Forslagsstillers vurdering er at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Dersom det avdekkes ny informasjon i løpet av planarbeidet, kan det bli nødvendig å vurdere behovet for konsekvensutredning på nytt. Se vedlagte underlag der forholdet til Forskrift om konsekvensutredninger er mer grundig vurdert.