Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

BAS ARKITEKTER AS
St. Marie gate 107
1706 SARPSBORG

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	PLAN-25/00708-40	28.10.2026

Administrativt vedtak - Forenklet planendring for reguleringsplan for Olseng marina

Vedtak:

Reguleringsplanen Olseng marina, planID 3105 37005 endres i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd, ved at:

- Arealformål og forkortelser oppdateres i plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen, i tråd med gjeldende lovverk og standard.
- Arealformål H4 (eksisterende hytter) endres til FL (friluftsformål).
- Arealformål SH (småbåthavn - tidligere SPS1-2) justeres og utvides.
- Arealformål FLV2 (friluftsområde i sjø og vassdrag - tidligere SFS2) utvides.
- Arealformål KV2 (kjørevei - tidligere FE) endres for å følge eksisterende vei.
- Det innføres byggegrenser i sjø innenfor feltområde SH.
- Det innføres hensynssone for bevaring naturmiljø H560_2-4 rundt hule eiker på eiendom 1134/109, 1134/1, 1134/1/12, 1134/1/14, 1134/1/5 og 1134/1/2.
- Det innføres hensynssone for bevaring naturmiljø H560_1 rundt bløtbunnsområder og ålegrassamfunn over arealformål SH, FLV2, NSV2 og eiendom 1134/110.
- Planbestemmelsene §§ 5.1.1 (tidligere 5.4.1), 5.2.6 (tidligere 5.4.4), 5.2.2 (tidligere 5.6.3), 3.1.2 (tidligere 6.11) justeres.
- Planbestemmelsene §§ 1.2.7, 5.2.5, 6.1, 6.2, 6.6, 6.7, 4.3, 4.3.1, 4.3.2 innføres.
- Planbestemmelsene §§ 1.2.5, 1.2.6, 5.4.5, 5.6.4, 6.0, 6.1 og fellesbestemmelsenes siste ledd fjernes.
- Planbeskrivelsen endres i samsvar med endringene i kart og bestemmelser og ved å oppdatere kapittel 1.5, 2.1, 3.2.2, 3.7, 3.8, 4.5 og 5.

Saksopplysninger/utredning:

Bakgrunn:

Sarpsborg kommune har mottatt søknad om forenklet planendring av reguleringsplanen Olseng marina, planID 37005, vedtatt 19.09.2002. Søknaden er utarbeidet av BAS arkitekter AS på vegne av Olseng Marina AS.

I gjeldende reguleringsplan er det regulert til småbåthavn, og bestemmelsene åpner opp for maksimalt 160 båtplasser. I dag består bryggeanlegget av flytebrygger med 100 båtplasser. Forslagsstiller ønsker å utvide anlegget og har sett på en løsning som vil gå utenfor avsatt formål i reguleringsplanen. Mens gjeldende plan åpner for en utvidelse nordover, er den foreslåtte løsningen lagt mot øst og sør for å redusere påvirkningen på naturmangfoldet nord for eksisterende brygger.

Reguleringsplanen for Olseng marina er en eldre reguleringsplan fra 2002. Det er derfor ryddet opp i plandokumentene for å samsvare bedre med oppdaterte nasjonale føringer for planleggingen, naturmangfoldloven og bedre samsvar med Kystsoneplanen 2022-2034. Jordvernet står sterkere i dag enn i 2002 og det er vurdert om det er områder som kan bevares samtidig som planens gjennomførbarhet blir ivaretatt. Vedtaksbrevet inneholder derfor flere endringer enn hva forslagsstiller har søkt om.

Endringen vil berøre plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Foreslåtte endringer:

Endring av plankart

1. **Oppdatere arealformål med forkortelser i tråd med dagens regelverk:**
    a. Eksisterende hytter (H) endres til frittliggende fritidsbebyggelse (FBF)
    b. Kombinert formål bolig/forretning/kontor (BFK) endres til kombinert bolig, forretning og kontor (B/F/K)
    c. Jord-/skogbruk (L) endres til landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR)
    d. Naturvernområde på land (SNL) endres til naturvern (NV)
    e. Naturvernområde i sjø (SNS) endres til naturvernområde i sjø og vassdrag (NSV)
    f. Friluftsområde på land (SFL) endres til friluftsformål (FL)
    g. Friluftsområde i sjø (SFS) endres til friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)
    h. Privat småbåtanlegg land (SPB) endres til parkering (P)
    i. Privat småbåtanlegg (SPS) endres til småbåthavn (SH)
    j. Frisiktsone (SPF) endres til sikringssone for frisikt (H140)
    k. Trafo/nettstasjon endres til faresone for høyspenningsanlegg (H370)
    l. Felles avkjøring (Fe) endres til kjøreveg (KV)

    Redegjørelse:
    Reguleringsplanen inkludert plankartet ble laget før revidering av plan- og bygningsloven i 2008. Ettersom det er lagt inn nye elementer i plankartet som følger dagens regelverk, er hele plankartet, med alle arealformål, oppdatert til ny standard. Endringen innebærer også at forkortelsene i kartet endres. For å sikre samsvar mellom plandokumentene er arealformål og forkortelsene i planbeskrivelsen og planbestemmelsene også oppdatert. Endringen har ingen praktisk betydning.

2. **Fritidsbebyggelse H4 endres til friluftsformål**
    Fritidsbebyggelse H4 endres til friluftsformål og slås sammen med tilliggende friluftsformål (tidligere SFL)

Før endring	Etter endring



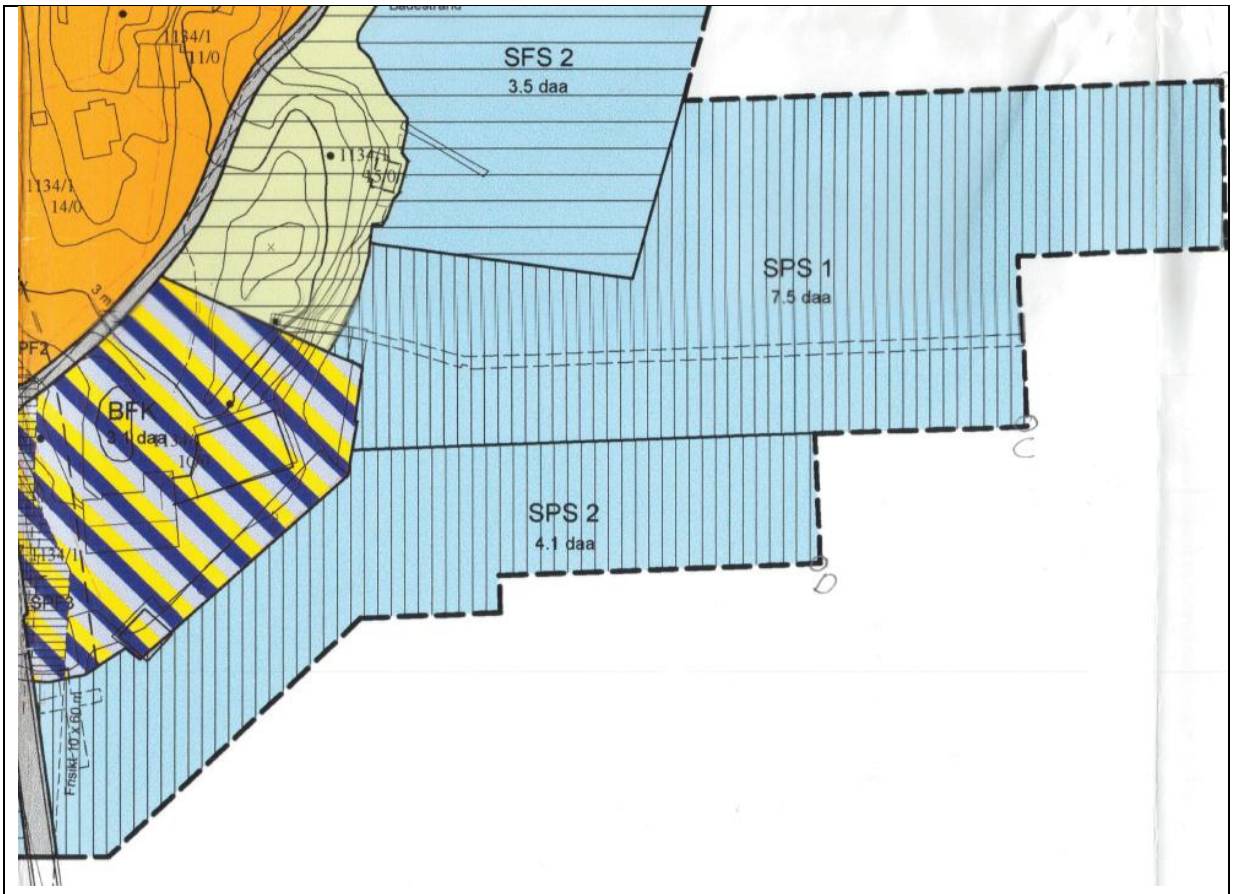
Redegjørelse:
H4 ble opprinnelig avsatt som erstatningstomt for eksisterende hytte F15 med gnr./bnr. 1134/1 (i dag gnr./bnr. 1134/110). Bestemmelsene § 1.2.5 og § 1.2.6 la opp til at eksisterende hytte skulle rives og tillates oppført innenfor H4. Hensikten, ifølge planvedtaket fra 2002, var å skjerme hytta for blant annet støy og trafikk fra marinaen. Ved å flytte utvidelsen sørover vil marinaen være til mindre sjenanse for eksisterende hytte. Etter vedtaket i 2002 har det i tillegg blitt godkjent og utført oppgraderinger av hytta. Det er ikke tråd med verken gjeldende reguleringsplan eller kommunedelplan for kystsonen å åpne for flere hytter innenfor planområdet. Ettersom eksisterende hytte er videreført, tas derfor felt H4 ut av plankartet.

3. Småbåthavn SH (tidligere SPS1-2) endres i utstrekning og det legges inn byggegrenser

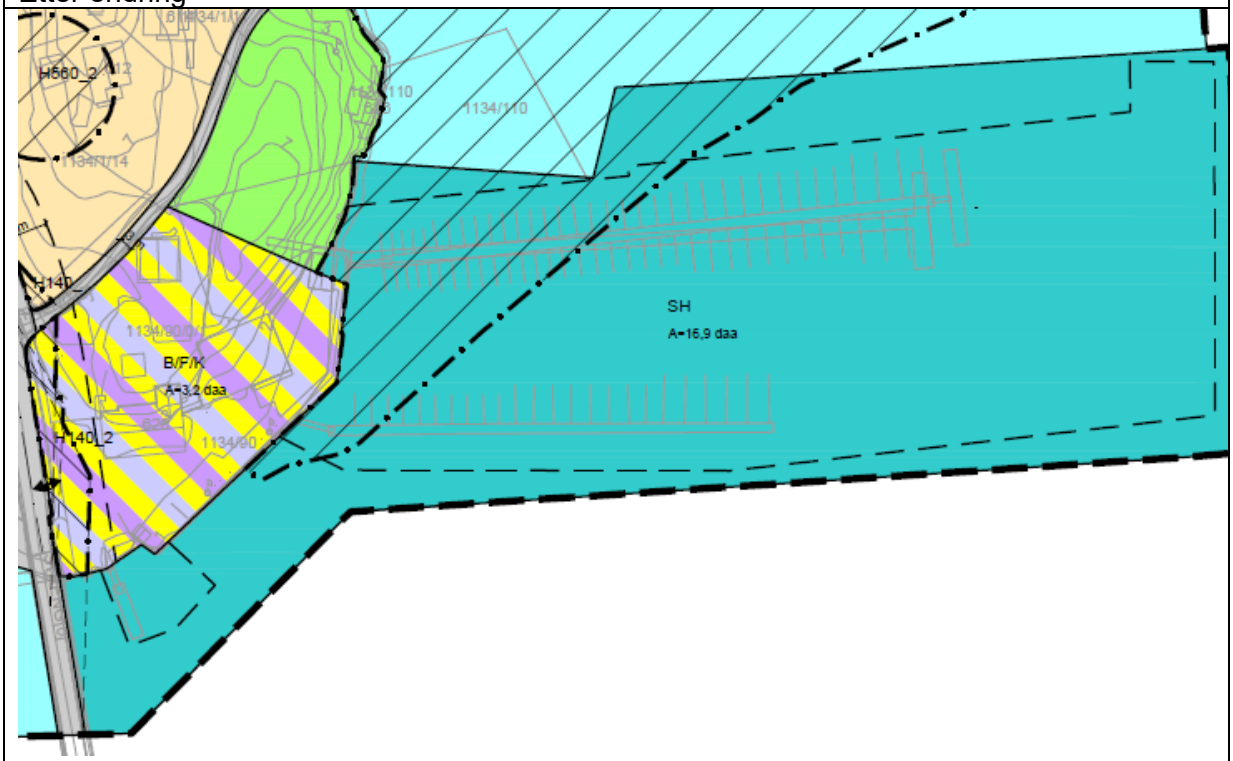
Fra: SPS1-2

Til: SH

Før endring



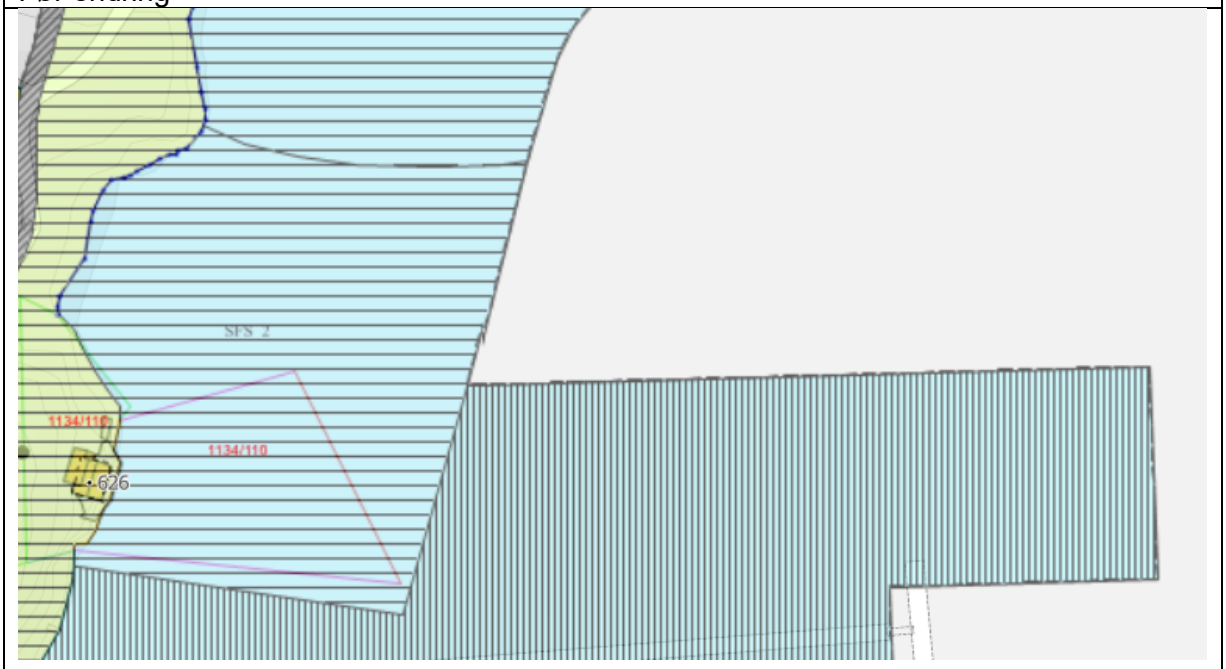
Etter endring



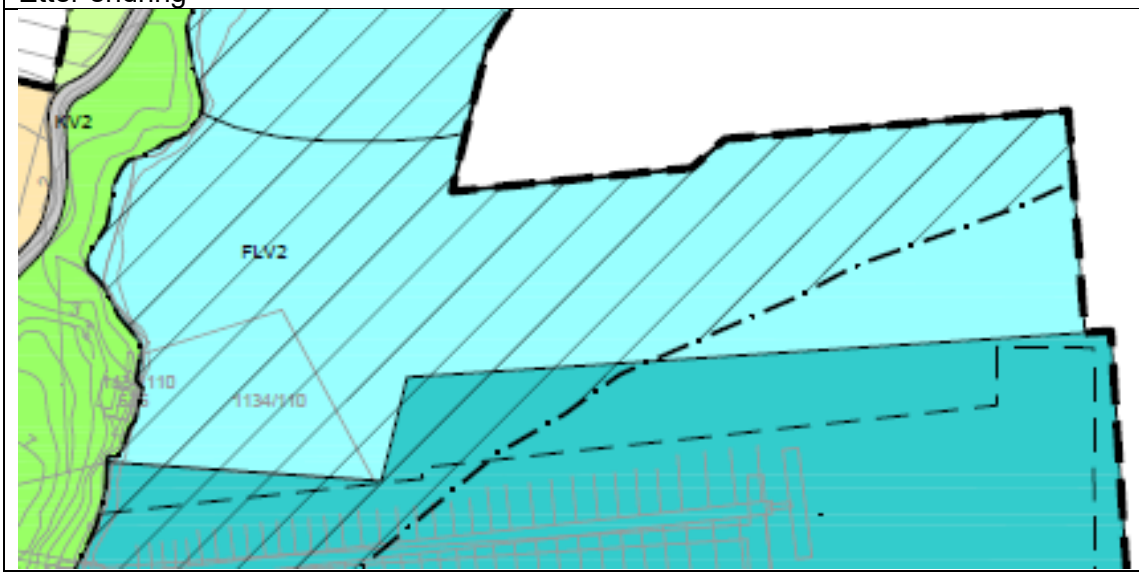
Redegjørelse:
De tidligere arealformålene privat småbåtanlegg SPS1- 2 foreslås sammenslått til ett formål (nå SH). Formålet er redusert i nord for å begrense belastningen på bløtbunnsområdene, og økt i sør for å muliggjøre en utvidelse av bryggeanlegget. Samtidig økes det totale arealet fra 11,6 til 16,9 dekar. Selv om arealet for småbåthavn økes, er antall båtplasser som tillates fremdeles det samme, og økningen er i tråd med økningen som er lagt inn som framtidig båthavn i kystsoneplanen (ca. 5,4 dekar). Det er også lagt inn byggegrenser rundt både flytebryggeanlegget og servicebryggene for å styre og begrense utstrekning av bryggeanlegget iht. foreliggende planer for utvidelse og oppgradering.

4. Friluftsområde i sjø og vassdrag FLV2 (tidligere SFS2) utvides

Før endring

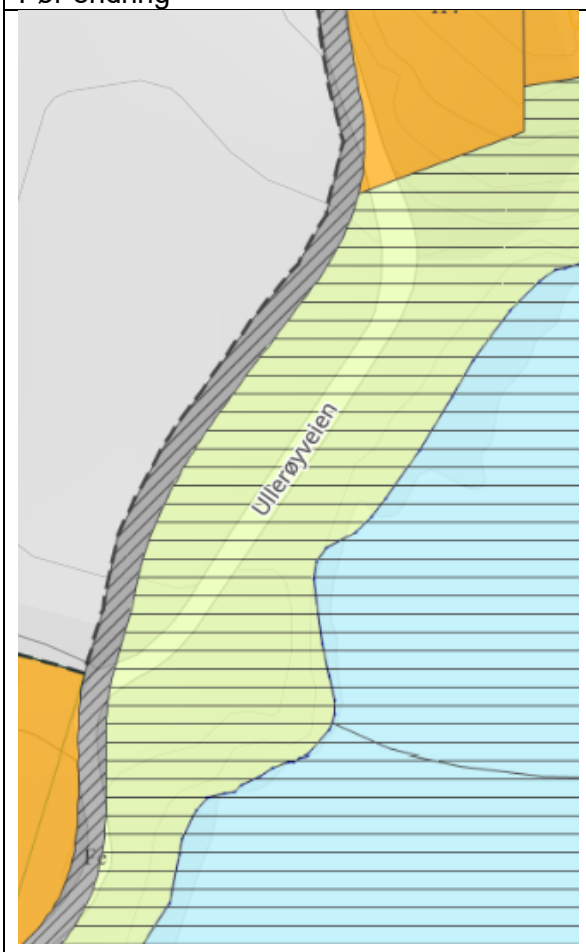
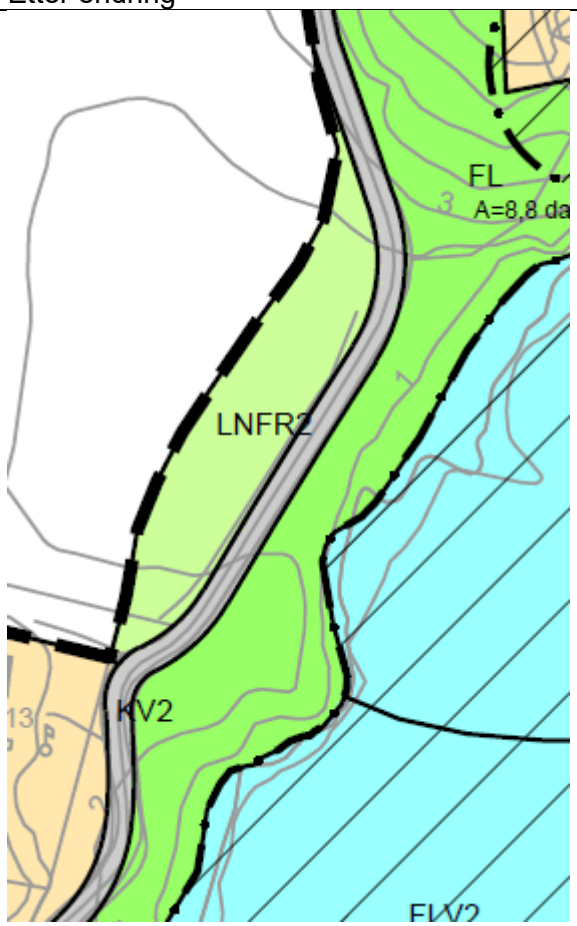


Etter endring



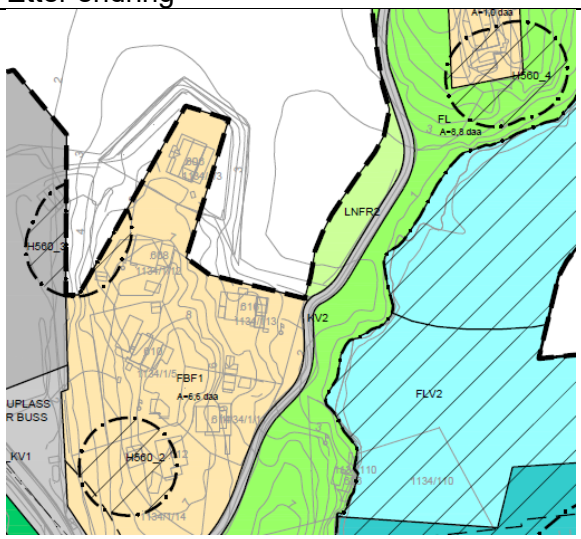
Redegjørelse:
Friluftsområde i sjø og vassdrag (tidligere SFS2) utvides for å dekke areal som tidligere var regulert til småbåtanlegg, og avsatt til fremtidig småbåthavn i kystsoneplanen. Arealet reguleres til friluftsformål for å sikre at bryggeanlegget ikke kan utvides nordover hvor det er kartlagt bløtbunnsområder og ålegrassamfunn. Dette er dermed ikke i tråd med kystsoneplanen, men ved motstrid vil reguleringsplanen gjelde foran. Dette følger av kystsonens bestemmelse § 2 c.

5. Kjørevei KV2 (tidligere FE) endres til å følge eksisterende vei
Regulert vei over dyrka mark endres til å følge eksisterende veitrasé.

Før endring	Etter endring
	

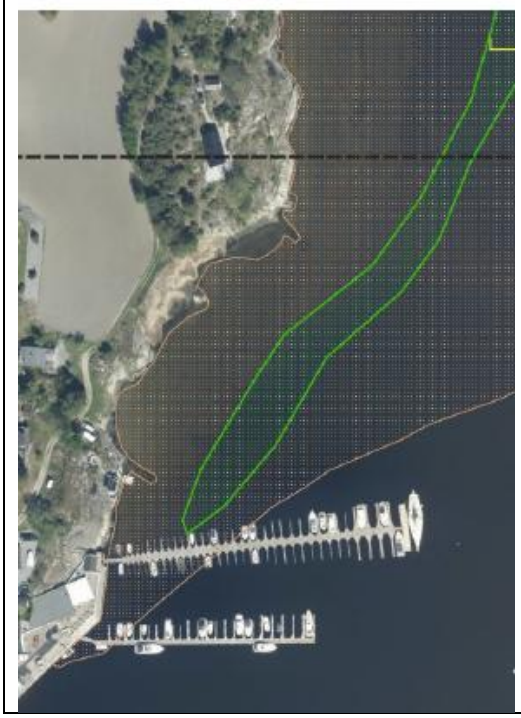
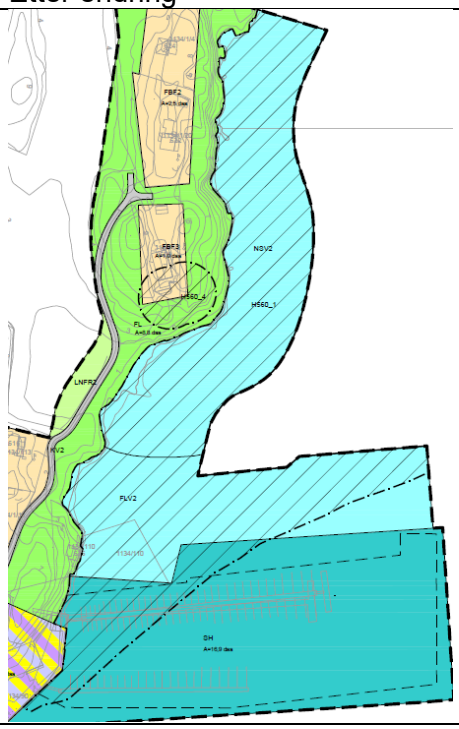
Redegjørelse:
Regulert vei endres for å følge eksisterende trasé. Veien fungerer som adkomstvei for fritidsboligene FBF2-3. Veitraséen har ikke blitt opparbeidet i tråd med plankartet, og det er ikke stilt noen rekkefølgekrav til opparbeidelse. Selv om regulert trasé gir rettere linjeføring, vurderes hensynet til dyrka mark som viktigere.

6. Hule eiker synliggjøres med hensynssone bevaring naturmiljø H560
Det tas inn tre hensynssoner for bevaring naturmiljø som dekker de fem hule eikene som er registrert innenfor planområdet.

Før endring	Etter endring
	

Redegjørelse:
Hule eiker er en utvalgt naturtype som det skal tas særskilt hensyn til, jf. naturmangfoldloven § 53 og «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven». Reguleringsplaner som er vedtatt før denne lov og forskrift trådte i kraft (2011) er automatisk beskyttet. En rettslig bindende plan som er vedtatt etter at forskriften trådte i kraft går foran de generelle reglene i naturmangfoldloven § 53. Ved å legge inn en hensynssone unngår man usikkerhet og tolkningstvil rundt beskyttelsen av eikene, og sikrer at de bevares.

7. Utvalgte naturtyper i sjø synliggjøres med hensynssone bevaring naturmiljø H560
Det tas inn hensynssoner for bevaring naturmiljø som dekker de kartlagte bløtbunn- og ålegrassamfunn med stor verdi (oransje og grønn skravur).

Kartlagte områder med stor verdi	Etter endring
	

Redegjørelse:
Det er ønskelig å synliggjøre de utvalgte naturtypene i plankartet for å gjøre det tydelig hvor man skal være særlig varsom med inngrep. Hensynssonen synliggjør også hvilket område som båttrafikk skal styres vekk fra iht. nytt rekkefølgekrav § 6.1.

Endring av bestemmelser

1. **Oppdatere arealformål og kapittelinndeling**

   Redegjørelse: Plankartet er fra 2002 og alle arealformål er derfor oppdatert til ny standard, som innebærer at forkortelsene i kartet endres. For å sikre samsvar mellom plandokumentene er forkortelsene i planbeskrivelsen og planbestemmelsene oppdatert. Kapittelinndelingen er også endret. Endringen har ingen praktisk betydning.

2. **Fellesbestemmelse siste ledd fjernes**

   Tidligere bestemmelse: Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

   Redegjørelse:
   Det er ikke ønskelig med en generell bestemmelse for mindre vesentlige unntak. Nye tiltak behandles gjennom byggesøknad, eventuelt dispensasjonssøknad.

3. **Planbestemmelser §§ 1.2.5 og 1.2.6 for fritidsbebyggelse fjernes**

   Tidligere bestemmelser:
   § 1.2.5 Eksisterende fritidsbolig på Gnr. 1134 bnr. 1 F-15 skal være revet og fjernet innen 3 mnd. etter at utvidelsen av småbåtanlegget i felt SPS1 er igangsatt. Kommunen kan avgjøre rivningstidspunktet.

   § 1.2.6 Fritidsbolig i H4 kan ikke tas i bruk før fritidsbolig på Gnr. 1134 bnr.1 F15 er revet og fjernet.

   Redegjørelse: H4 var opprinnelig avsatt som erstatningstomt for eksisterende hytte på gnr./bnr. 1134/1/15 (i dag 1134/110). Bestemmelse § 1.2.5 og § 1.2.6 setter krav om at eksisterende hytte skal rives. Hensikten med bestemmelsen var å skjerme hytta for støy og trafikk fra marinaen. Det har siden planens vedtak i 2002 blitt godkjent og utført oppgraderinger av hytta. Det forutsettes derfor at eksisterende hytte videreføres og felt H4 fjernes, siden det ikke var noen intensjon i planen om flere hytter innenfor planområdet.

4. **Planbestemmelse § 1.2.7 for kombinert formål legges inn**

   Innenfor felt B/F/K skal det etableres 0,2 sykkeloppstillingsplasser per båtplass.

   Redegjørelse:

Opprinnelig plan har ingen krav om etablering av sykkelparkering. Dette legges til for å tilpasse planen til dagens overordnede føringer og krav i kommunedelplan for kystsonen.

5. **Planbestemmelse § 5.4.1 for friluftsområde i sjø endres**

Fra:
§ 5.4.1 I områdene FLV1 og FLV 2 tillates ikke oppankring av båter i bøyer, staker eller etablering av moringer eller lignende. Oppankring av flytende fritidsboliger eller campingbåter er ikke tillatt.

Til:
§ 5.1.1I områdene FLV1 og FLV 2 tillates ikke oppankring av båter i bøyer, staker eller etablering av moringer eller lignende. Etablering av staker eller bøyer innenfor FLV2 iht. rekkefølgekrav § 6.1 tillates. Oppankring av flytende fritidsboliger eller campingbåter er ikke tillatt.

Redegjørelse: Bestemmelsen omformuleres for å sikre at det kan etableres staker for å lede båttrafikken utenfor naturverdier i sjø iht. rekkefølgekrav § 6.1.

6. **Planbestemmelse § 5.4.4 for friluftsområde i sjø endres og flyttes til å gjelde formål småbåthavn § 5.2.6**

Fra:
§ 5.4.4 Mudring er ikke tillatt. Unntak kan gjøres for å opprettholde atkomst til fra/eksisterende og planlagte bryggeanlegg, etter tillatelse fra kommunens bygningsmyndighet.
Dumping av masser er ikke tillatt.

Til:
§ 5.2.6 Mudring og dumping av masser er ikke tillatt. Unntak for mudring kan gjøres for å opprettholde dybde ved brygger etter tillatelse fra forurensningsmyndighet.

Redegjørelse: Bestemmelsen omformuleres for å forenkle og tydeliggjøre hva som er gjeldende praksis i dag. Det er ikke bygningsmyndigheten alene som avgjør hvorvidt det kan tillates. Mudring er uansett et søknadspliktig tiltak etter forurensningsloven og fordeler må veies opp mot ulemper. Bestemmelsen flyttes fra å gjelde formål friluftsområde i sjø, til formål småbåthavn. Det er under småbåthavn unntaket om mudring for å opprettholde dybde ved brygger er et behov, der det vurderes å gi mindre skade på naturmangfoldet.

7. **Planbestemmelse § 5.4.5 for friluftsområde i sjø fjernes**

Tidligere bestemmelse:
§ 5.4.5 I felt SFS 2 er tiltak som bedrer bademulighetene; mudring, fjerning av uønsket vegetasjon i sjøen, utlegging av sand med mer tillatt i tilknytning til badestranden.

Redegjørelse: Tiltakene bestemmelsene åpner for er ikke forenlig med dagens lovverk, herunder naturmangfoldloven med utvalgt naturtype for bløtbunnsområder og kommunedelplan for kystsonen. Flere av tiltakene er uansett søknadspliktige etter forurensningsloven.

8. **Planbestemmelse § 5.6.4 for privat småbåtanlegg fjernes**

   Tidligere bestemmelse:
   § 5.6.4. Se også rekkefølgebestemmelser i pkt. 1.2.5, 5.1.5, 5.2.1, 5.4.3, og 5.5.2.

   Redegjørelse: Bestemmelsen er overflødig. Alle rekkefølgekrav er også samlet til kapittel 6 rekkefølgebestemmelser, istedenfor å stå under hvert enkelt delkapittel.
   1.2.5 – slettet jf. punkt 3
   5.1.5 – nå 6.5
   5.2.1 – nå 6.3
   5.4.3 – nå 6.4
   5.5.2 – nå 6.7

9. **Planbestemmelse § 5.6.3 for privat småbåtanlegg/småbåthavn endres**

   Fra: § 5.6.3. Småbåtanlegget i SPS1 og SPS2 skal bestå av flytende konstruksjoner. Mindre masseutfylling kan vurderes ved byggesaksbehandlingen.

   Til: § 5.2.2 Småbåtanlegget i SH skal bestå av flytende konstruksjoner.

   Redegjørelse: «Mindre masseutfylling kan vurderes ved byggesaksbehandling» er slettet fra bestemmelsen. Det vurderes at det ikke er behov for masseutfylling og at det kan gi uheldige konsekvenser for naturmangfold i sjø.

10. **Planbestemmelse § 5.2.5 for småbåthavn legges inn**

    Ny bestemmelse: Brygger skal plasseres innenfor regulert byggegrense.

    Redegjørelse: Det legges inn byggegrenser i plankartet omkring brygger for å styre og begrense utstrekning av bryggeanlegget iht. foreliggende planer for utvidelse og oppgradering. Bestemmelsen er i tråd med denne endringen.

11. **Planbestemmelser kap. 6 for fellesområde fjernes og en bestemmelse flyttes til kap. 3**

    Fra:
    § 6.0 FELLESOMRÅDE
    § 6.1 Felles avkjørsel/atkomst
    § 6.11. Felles avkjørsel/atkomst skal nyttes til felles atkomst til fritidsbebyggelsen i området samt bolig i område BFK.

    Til:
    § 3.1.2. KV2 skal nyttes til felles atkomst til fritidsbebyggelsen i området samt bolig i område B/F/K.

    Redegjørelse: Kapitlet fjernes i sin helhet som følge av at formål er endret til ny standard og det ikke finnes et eget erstatningsformål. Arealformålet er endret til kjøreveg (KV2) i plankartet, og bestemmelse § 6.11 flyttes til § 3.1.2 under kapittel samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Bestemmelse § 3.1.2 (tidligere 6.11) endres og tidligere bestemmelser §§ 6.0 og 6.1 fjernes som følge av dette.

12. **Planbestemmelse § 6.1 for rekkefølgekrav legges inn**

    Ny bestemmelse: Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utvidelse av flytebrygger innenfor formål småbåthavn (SH) skal det være etablert tilstrekkelig antall bøyer eller staker som skal til for å styre båttrafikken utenfor hensynssone H560_1.

    Redegjørelse:
    I tråd med naturmangfoldsrapporten til WKN 2025:5, datert 23. juni 2025, legges det inn et rekkefølgekrav om etablering av bøyer eller staker som leder båttrafikken utenom hensynssonen som tilsvarer delområde 1 i rapporten.

13. **Planbestemmelse § 6.2 for rekkefølgekrav legges inn**

    Ny bestemmelse: Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utvidelse av flytebrygger innenfor formål småbåtanlegg skal det være etablert septikmottak.

    Redegjørelse:
    Bestemmelse legges inn for å tilpasse planen til nye krav som ett ledd i forbedring av vannkvaliteten i Oslofjorden. Bestemmelsen er i samsvar med kommunedelplan for kystsonen og *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*.

14. **Planbestemmelse § 6.6 for rekkefølgekrav legges inn**

    Ny bestemmelse: Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til utvidelse av bryggeanlegget innenfor SH skal det opparbeides sykkeloppstillingsplasser innenfor felt B/F/K.

    Redegjørelse:
    Bestemmelse legges inn for å sikre opparbeidelse i tråd med bestemmelse § 1.2.7.

15. **Planbestemmelse § 6.7 for rekkefølgekrav legges inn**

    Ny bestemmelse: Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til utvidelse av bryggeanlegget innenfor SH skal parkering være etablert innenfor felt P.

    Redegjørelse:
    Bestemmelse legges inn for å sikre opparbeidelse i tråd med bestemmelse § 3.2.2.

16. **Planbestemmelser §§ 4.3, 4.3.1 og 4.3.2 for hensynssone bevaring naturmiljø (H560) legges inn**
    Nye bestemmelser:
    § 4.3 Bevaring naturmiljø (H560)
    § 4.3.1. Innenfor hensynssone H560 2-4 skal eksisterende eiketrær bevares i henhold til Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 4.3.2. Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke mudring i sjøbunnen eller nye tiltak som har negative virkninger for kartlagte bløtbunnsområder eller ålegrassamfunn. Innenfor den delen av H560_1 som sammenfaller med formål småbåthavn tillates etablering av brygger med tilhørende forankring. Mudring for å opprettholde dybde ved brygger vurderes etter § 5.2.6.

Redegjørelse:
Bestemmelsene har til hensikt å sikre at det tas særskilt hensyn til den utvalgte naturtypen hul eik, samt de verdifulle naturtypene bløtbunnsområde og ålegrassamfunn. Samtidig er det ikke ønskelig at hensynssonen skal være til hinder for brygger der den overlapper med småbåthavnformålet.

Endring av planbeskrivelsen
Planbeskrivelsen er korrigert i henhold til ovenstående endringer og er vist med spor endring i vedlegg. Her oppsummeres hovedtrekkene i endringene:

Kapittel 1.5 inneholder informasjon om denne planendringen.

Kapittel 2.1 opplyser om overordna planer som er gjeldende ved denne forenklede planendringen.

Kapittel 3.2.2 med tabell for arealfordeling er oppdatert. Felt for privat småbåtanlegg og friluftsområde i sjø og vassdrag øker i størrelse. Formålenes navn og koder oppdateres iht. dagens standard.

Kapittel 3.7 om konsekvenser for tilstøtende områder har fått tilleggsinformasjon som følge av planendringen.

Kapittel 3.8 Landskap og fjernvirkning er lagt til med tekst som redegjør for planendringens konsekvenser for landskap og fjernvirkning. Iht. kapittel 3.4. ligger det eksisterende småbåtanlegget godt skjermet mot sør/vest. Det vurderes i forbindelse med planendringen for forlengelse av flytebryggene at dette ikke vil påvirke eller endre siktlinjer ytterligere, eller øke eksponeringen nevneverdig.

Kapittel 4.5 om småbåthavn som beskriver ny plassering av bryggeanlegget.

Kapittel 5 er oppdatert med redegjørelse for planendringens forhold til nye statlige planretningslinjer som erstatter de opprinnelig plan henviser til.

Formål:
Formålet med endringen er å ivareta naturmangfoldet i sjø som består av de utvalgte naturtypene bløtbunnsområder og ålegraseng, samtidig som antall båtplasser i bryggeanlegget kan utvides i tråd med intensjonen i eksisterende plan. Disse naturtypene befinner seg hovedsakelig nord for eksisterende bryggeanlegg, men med noe overlapp med eksisterende brygger. Ved å endre plasseringen på småbåthavn er det mulig å utvide anlegget i sør, istedenfor i nord som eksisterende plan legger opp til. Foreslått utforming optimaliserer anleggets utstrekning, antall båtplasser og dybdeforhold. Endringen gir bedre skjerming av bryggeanlegget.

Planprosess:
Forslagsstiller varslet igangsetting av forenklet planendring i brev datert 12.05.2026. Varsel ble sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill 09.06.2026.

Det kom inn 8 merknader:

1. Statens vegvesen, datert 19.05.2026
Tiltaket berører i begrenset grad Statens vegvesens sektoransvar, og Statens vegvesen har dermed ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar
Tas til orientering.

2. Elvia, datert 28.05.2026
Det må ikke iverksettes tiltak som forringer adkomst til Elvias anlegg, eller legges hindringer for nettstasjoner eller fremtidig tilkomst til kabelgrøfter. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekning av kabler, eller oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til luftledningen. Innenfor planområdet har Elvia eksisterende nettstasjoner. Det må til enhver tid være kjørbar adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein) med mulighet for oppstillingsplass på 10x7 meter.

Forslagsstillers kommentar
Tas til orientering.

3. Mattilsynet, datert 28.05.2026
Mattilsynet vurderer at det fremlagte varselet trolig ikke er i konflikt med deres fagområder, og har dermed ingen merknader. Mattilsynet viser imidlertid til veilederen «Reguleringsplanar og Mattilsynet sitt fagområde – kva må du tenke på?», og forutsetter at aktuelle temaer er vurdert.

Forslagsstillers kommentar
Tas til orientering.

4. Østfold fylkeskommune, datert 03.06.2026

Fylkeskommunen vurderer at planforslaget ikke kan behandles som en forenklet planendring, da det innebærer utvidelse av småbåthavn og andre materielle endringer med konsekvenser for arealbruk, miljø og allmenne interesser i strandsonen.

Vurderingen begrunnes med forutsetningene for å kunne behandle et planforslag etter forenklet prosess, som blant annet innebærer at endringene ikke skal berøre hensyn til viktige natur- og friluftsområder. Siden planen er fra 2002, må endringene vurderes i lys av skjerpede nasjonale føringer og økt kunnskap om natur og strandsonen. Det vises også til krav om særlig hensyn innenfor 100-metersbeltet jf. pbl §1-8, og at planforslaget omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og dermed utløser vurderingsplikt.

Fylkeskommunen trekker frem at planområdet består av marine naturtyper med betydelig biologisk mangfold og økologisk verdi, samt viktige friluftsområder. Særlig forslaget om utvidelse av brygger vil ikke være i tråd med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, eller Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv.

Forhold tilknyttet båtlagring eller bilparkering er tilsynelatende ikke godt nok utredet, og det stilles spørsmål om ny situasjon vil medføre parkering tett inntil fylkesveien. Det er et minstekrav at båtene ikke står i grøften og står utenfor sikkerhetssonen til fylkesveien, og det aksepteres heller ikke at biler manøvrerer i fylkesveien. Fylkeskommunen er dermed negativ til at planbestemmelse § 6.1.5 tas ut av planen. I tillegg stiller fylkeskommunen seg negativ til ny bestemmelse om renovasjon, ettersom løsningen ikke er en standardløsning, ikke i tråd med Statens vegvesens håndbøker, og ligger delvis på fylkeskommunens eiendom.

I det videre planarbeidet bør det vurderes hvordan anlegget kan tilrettelegges for barn og unge.

Oppfølging fra Østfold fylkeskommune 22.06.2026 og 18.08.2026
Etter dialog med kommunen svarer fylkeskommunen at de ønsker å bidra til en pragmatisk tilnærming i videre behandling, og peker på at Statsforvalterens uttalelse gir et godt utgangspunkt for hvilke konkrete forhold som må avklares og forbedres i planforslaget. Fylkeskommunen har gått gjennom sammendraget av innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer, og mener dette er dekkende for deres innspill. Samtidig er det gjort godt rede for videre oppfølging av de hensyn fylkeskommunen skal ivareta, og deres vurdering er at disse er tilstrekkelig ivaretatt.

Forslagsstillers kommentar
Tatt delvis til følge.

Forenklet endring eller ordinær planendring
Det påpekes at utnyttelsen som tiltaket legger til rette for, er i tråd med både kystsoneplanen og gjeldende reguleringsplan (inntil 160 båtplasser). Det er gjort særskilte vurderinger av konsekvenser for naturtyper og naturvernområdene nord i planområdet. Forslagsstiller vurderer endringene til å være en forbedring for bløtbunnsområdene nord for marinaen, og at tiltaket er innenfor planens hovedramme (formål og utnyttelse). Endringene er ikke omstridt eller konfliktfylt (forbedring med tanke på bløtbunnsområdene, ingen endring for friluftsliv) og tiltaket har ingen konsekvenser for omgivelsene (i tråd med utnyttelse i gjeldende plan).

KU-forskriften
BAS Arkitekter, med bistand fra Wergeland Krog naturkart, har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, men at det skulle gjøres særskilt utredning av naturmangfold.

Marine naturtyper
Som del av arbeidet med planendringen er det utarbeidet en egen rapport for kartlegging av marint naturmangfold. Rapporten konkluderer med at planendringen har ubetydelig konsekvens for naturmangfold. Det er regulert inn ett avbøtende tiltak i tråd med rapporten.

Friluftsliv
Planendringen medfører i hovedsak justering av bryggenes plassering i sjø og medfører ingen konsekvenser for friluftsliv på land. Det er gjort vurdering av framkommelighet i sjø og det vurderes at tiltaket ikke har konsekvenser for leden for båter, og derfor heller ikke for framkommelighet for de som padler.

Viktige hensyn
Planendringen er i tråd med overordnede planer og føringer for bruk og utnyttelse. Som del av den opprinnelige planen ble det fjernet flere mindre brygger som vurderes å være positivt for allmennhetens tilgang til strandsonen, det motsatte av bit- for-bit nedbygging av arealene i 100-meters beltet og i tråd med føringene det henvises til.

Samferdsel
Parkering og opplag
Det er utarbeidet en redegjørelse for at dagens opparbeidede parkeringsareal er tilstrekkelig for å dekke parkeringskrav for 140 båtplasser. Tiltakshaver mener det i utgangspunktet ikke er behov for å opparbeide mer areal til parkering og opplag. Den delen av parkeringsformålet som benyttes til jordbruksdrift ble derfor foreslått tatt ut ved varsel om planendringen. Ettersom fylkeskommunen stilte seg negativ til å fjerne bestemmelse § 5.1.5 om at parkeringsplassen langs fylkesveien skal fjernes og tilbakeføres til LNF, videreføres bestemmelsen. Samtidig er det besluttet at man ikke reduserer det regulerte parkeringsarealet likevel. Hele felt P beholdes uendret. Dette gir mulighet for fremtidig utvidelse av arealet ved behov.

Parkering langs fylkesvei
Merknaden tas til følge. Rekkefølgekravet om at eksisterende parkeringsplasser vest for fylkesveien fjernes og opparbeides i tråd med planen før småbåthavnen kan utvides, beholdes.

Renovasjon
Bestemmelsen fjernes.

Barn og unges interesser
Tiltaket er i tråd med gjeldende plan og dagens bruk hva angår formål og utnyttelse. Tiltaket medfører ingen endringer på landområdene og tilrettelegger for utvidelse av bryggeanlegget som gir mulighet for flere båtplasser, enklere adkomst og bølgebryter. Mulighet for bading fra brygge endres ikke. Planendringen vurderes derfor ikke å ha negative konsekvenser for barn og unges muligheter for aktivitet og tilgjengelighet til sjøen.

5. NVE, datert 05.06.2026
NVE kan ikke se at justeringene og utvidelsene i vesentlig grad berører deres interesser og har ingen konkrete merknader til tiltaket.

Forslagsstillers kommentar
Tas til orientering.

6. Per Kristian Lindberg, datert 08.06.2026
Adkomstvei til hyttene nord i planområdet er tegnet feil, som følge av at veien ble tegnet om i opprinnelig plan pga. erstatningstomten H4. Denne tomten bør tas ut som del av planendringen og veien bør reguleres tilbake til dagens veiføring, da det ikke er behov for å legge om veien. Omlegging av veien vil også berøre dyrket mark. Illustrasjon følger som vedlegg til uttalelsen.

Det støttes dermed at felt H4 reguleres tilbake til friluftsformål. Det bes om at kartene oppdateres til å reflektere nåværende veitrasé m.m. dersom H4 bortfaller.

Forslagsstillers kommentar
Tatt til følge.

7. Fiskeridirektoratet, datert 09.06.2026
Fiskeridirektoratet opplyser om at område ligger innenfor et oppvekst- og gyteområde for torsk, sei og brisling. Ålegrasenger og bløtbunnsområder er viktig for oppvekstområde og gyteområder i farvannet rundt, og verdifulle ressursområder for fiskeriene. Naturtypene er sårbare for inngrep.

Det bør ikke tillates tiltak som kan ytterligere forringe leveområder for viktige fiskebestander, deriblant kysttorskbestanden. For at viktige fiskerier i fjorden skal kunne ta seg opp igjen, må

registrerte gyte- og fiskeplasser samt beite- og oppvekstområder, som bløtbunn og ålegras, sikres mot permanent arealbeslag og andre varige, og mer omfattende midlertidige ulemper.

Det ser ikke ut til at avbøtende tiltak med bøyer eller staker er å finne i planen. Det anbefales at arealet nord for bryggeanlegget omreguleres til naturområde i sjø, gjerne med hensynssone og bestemmelser.

Videre anbefales det å legge inn bestemmelser om at mudring og sandutlegg i bløtbunnsområder og område som er registrert med ålegras, ikke tillates. Det påpekes at planen ikke sier noe særlig om båtopptrekk, slipp, lagring, spyling og vedlikehold av båter, motorer og avfallshåndtering. Det anbefales å gi bestemmelser om avbøtende tiltak som oppsamlingskummer, alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold mv. I motsatt tilfelle må det sikres i bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av båter og motorer mv. ikke skal være tillatt på stedet.

Forslagsstillers kommentar
Det er tatt inn rekkefølgekrav (§ 6.1) om å sette opp en bøye/stake for å styre båttrafikken utenfor delområde 1 som vist i WKN rapport.

Arealet nord for bryggeanlegget er lagt inn i planen som friluftslivsområde i sjø og vassdrag (FLV2). For å synliggjøre de utvalgte naturtypene og gjøre det tydelig hvor man skal være særlig varsom med inngrep er det lagt inn en hensynssone for bevaring naturmiljø (H560_1). Hensynssonen synliggjør også hvilket område som båttrafikk skal styres vekk fra iht. nytt rekkefølgekrav § 6.1.

I henhold til § 5.2.6 er mudring eller dumping av løsmasser ikke tillatt, men unntak kan tillates for å opprettholde dybde ved brygger.

Det er lagt inn bestemmelse om etablering av septikmottak. Angående rensing av spylevann henvises det til høring av forslag til forskrift om nye utslipp fra opplagsplasser for fritidsbåter i Oslofjorden, hvor de har foreslått at forskriften vil gjelde for småbåthavner og opplagsplasser med flere enn 200 plasser. Dette anlegget vil få maks 160 plasser, og forslagsstiller mener derfor det ikke er riktig å legge opp til strengere krav enn hva andre tilsvarende anlegg vil få krav om.

8. Statsforvalteren, datert 09.06.2026
Statsforvalteren har ikke vesentlige innvendinger til hovedintensjonen i foreslått endring, men har påpekt noen forbedringspunkter.

1. Gjeldende plan inneholder noen krav det kan være vanskelig å få oversikt over, inkludert historisk faglig bakgrunn. De mener også at den juridiske virkningen av endret reguleringsplan opp mot kommunedelplan for kystsonen og pbl § 1-8 kunne vært grundigere redegjort for i varselet.
2. Det bør gjøres vurdering av krav om konsekvensutredning mot §§ 8 og 10 jf. pkt. 13 og 12 b) i vedlegg II.
3. De mener opprinnelig planområde burde vært med i plangrensen og regulert til natur- eller friluftsformål i stedet for å tas ut av planområdet.
4. De er positive til at 2,3 daa dyrket mark tas ut av parkeringsformålet, men mener dette burde vært regulert til LNF i stedet for å tas ut av planen da dette er satt av til småbåthavn i kystsoneplanen.
5. Det hadde vært en fordel om reviderte planbestemmelser var markert med spor endringer. Det stilles spørsmålstegn til om bestemmelsene vedlagt er siste versjon da

det ikke fullt ut er overensstemmelse med endringene som omtales i varslingsbrevet (det er listet opp noen spesifikke punkter.)
6. Avbøtende tiltak med utplassering av bøyer bør ligge innenfor planområdets ytre grenser for å sikre hjemmel til å gjennomføre tiltaket.
7. Det er positivt at det foreslås krav om septikmottak.
8. De påpeker at MDs naturbase har registrert flere hule eiker i området som det skal tas særskilt hensyn til. Reguleringsplanen bør gi disse eikene et bedre vern.

Forslagsstillers kommentarer
1. Punktet om redegjørelse for den juridiske virkningen av endret reguleringsplan opp mot kommunedelplan for kystsonen tas til etterretning. Det påpekes at tiltaket er i tråd med regulert bruk og utnyttelse i både kystsoneplanen og gjeldende reguleringsplan.
2. Det er utført vurdering av krav om konsekvensutredning for tiltaket. Oppsummering av vurderingen fulgte e-planvarsel. Ved digitale varslinger kan det sendes ut maks 8 vedlegg.
3. Planområdet er utvidet slik at arealet nord for bryggeanlegget, tilsvarende område som er lagt inn som småbåtanlegg i kystsoneplanen, er lagt inn som friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV2).
4. Området som ved høring var tenkt tilbakeført til LNF beholdes til parkering, i tråd med gjeldende plan og kystsoneplanen. Dette som følge av fylkeskommunens innspill om at rekkefølgekrav om tilbakeføring av parkeringsareal langs hovedveien burde legges inn igjen. Området langs veien benyttes i dag blant annet til parkering for hytteeiere og opplag for kajakker og kanoer. Dette må da flyttes til plass for parkering/opplag, og mulighet for utvidelse av dette området må derfor opprettholdes. Samtidig er regulert veitrasé endret for å samsvare med eksisterende vei (Ullerøyveien). Ettersom veien originalt var regulert over dyrka mark, sikrer det at ca. 190 m^2 dyrka mark tilbakeføres til LNFR. Øvrig område på 370 m^2 med dyrka mark vest for Ullerøyveien omreguleres også fra naturvernområde på land til LNFR.
5. Som følge av krav fra kommunen om at dokumentene skulle oppdateres med nye formål og omstrukturering av kapitler, ble det såpass uoversiktlig med spor endring at det ble vurdert som mest hensiktsmessig å ikke levere bestemmelser med spor endring. Det gjøres kontroll av bestemmelsene før ny utsendelse for å sikre at alle endringer iht. varslingsbrev er med i bestemmelsene.
6. Innspill om planområdets utstrekning tas til etterretning.
7. Tas til orientering.
8. Det er lagt inn hensynssoner og bestemmelse for de hule eikene.

Rettslig grunnlag:
For endring av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14 første ledd. En forenklet planendring kan vedtas når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

Kommunens vurdering:

Hovedrammene i planen
Basert på planvedtaket fra 2002 er formålet med planen «å imøtekomme behovet for båtplasser ved å legge til rette for utvidelse av Olseng marina. Planforslaget skal også "rydde opp" i eksisterende fritidsboligområder, parkeringsforhold og enkeltbrygger». Ettersom store deler av planområdet er regulert til landbruks-, frilufts- og naturvernformål mener kommunen

ivaretagelse av naturverdier også er en del av formålet til planen. Kommunen vurderer at endringene som gjøres er innenfor hovedrammene i planen.

Påvirkning av planens gjennomføring
Planendringen påvirker ikke nødvendig infrastruktur eller andre forhold som hindrer videre gjennomføring av planen. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 har et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet til sjø, så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Ifølge en tolkningsuttalelse fra (2017) er det også krav om at byggegrenser må legges i sjø for å unnta det generelle byggeforbudet. I kystsoneplanen er det regulert byggegrense i formålsgrensen for småbåthavn. Sarpsborg kommune hadde ikke praksis for å regulere byggegrenser i sjø tidligere, slik at dette mangler i eldre planer som denne. Reguleringsplanen for Olseng marina skal gjelde foran kystsoneplanen ved motstrid. Det er ønskelig å tydeliggjøre at det ikke er byggeforbud for å opprette brygger etter pbl. § 1-8, ved å legge inn byggegrenser i reguleringsplanen. Ettersom arealformålet for småbåthavn i tillegg forskyves i forhold til byggegrensene i kystsoneplanen, er det viktig at det legges inn byggegrenser i reguleringsplanen slik at byggegrensene samsvarer med nytt arealformål.

Det er ikke gjort endringer i plankart eller bestemmelser som påvirker gjennomføring av planen. Tidligere rekkefølgekrav består, men det er lagt inn nye rekkefølgekrav som følge av endring i plankart og bestemmelser. Etter kommunens vurdering påvirker ikke de nye rekkefølgekravene gjennomføringen av planen.

Viktige natur- og friluftsområder
Planendringen berører ikke viktige natur- og friluftsområder i negativ retning. Sammenlignet med eksisterende reguleringsplan vil justering av formålsgrensene gi bedre vilkår for naturtypene bløtbunnsområder og ålegrassamfunn i nord, ved å flytte anlegget mot sør. Siden nåværende plan åpner opp for utvidelse av bryggeanlegget i nord, vurderer kommunen at endringen kan gjennomføres etter forenklet prosess ettersom viktige naturområder ikke vil bli negativt påvirket, men heller bedre ivaretatt enn i eksisterende plan.

Kommunen vurderer at hensynet til viktige natur- og friluftsområder er ivaretatt, og at planendringen derfor kan gjennomføres etter forenklet prosess.

Nasjonale hensyn
Planendringen berører ikke nasjonale hensyn negativt. Ved varsel om endring av planen ble det foreslått at parkeringsformål skulle fjernes fra dyrka mark. Dette er ikke videreført etter en samlet vurdering av merknader etter varsling. Kommunen er derimot gjort oppmerksom på at planen regulerer en vei som fragmenterer dyrket mark. Det er valgt å omregulere veien til eksisterende veitrasé. Dette ivaretar 190 m^2 dekar dyrket mark.

Planen er en eldre reguleringsplan. Endringene er derfor vurdert opp mot kystsoneplanen og det er forsøkt å innlemme nye krav for å tilpasse planen bedre til dagens tilstand i Oslofjorden, herunder rekkefølgekrav om septikmottak, tilrettelegge for sykkelparkering og fjernet bestemmelse som tillater mudring og utlegging av sand i bløtbunnsområde (tidligere bestemmelse § 5.4.5).

Etter pbl. § 1-8 er det forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø, og det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunen støtter forslagsstillers vurdering om at planendringen ikke medfører ytterligere konsekvenser for disse interessene. Kommunedelplan for kystsonen har satt av areal til fremtidig utvidelse av bryggeanlegg på Olseng marina. Planområdet er fremdeles et ønsket område for å samle båtplasser i kommunen.

Konklusjon
Kommunen mener endringen totalt sett er en forbedring fra gjeldende plan og i hovedsak i tråd med overordnet plan. Etter en helhetlig vurdering har kommunen vurdert at foreslåtte endringer kan behandles gjennom forenklet prosess (pbl § 12-14 andre ledd).

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er tre uker fra mottatt brev. Eventuelle klager kan sendes til Sarpsborg kommune, Postboks 237, 1702 Sarpsborg eller postmottak@sarpsborg.com.

Med hilsen

Maria Skåren
Teamleder regulering
Virksomhet plan og samfunnsutvikling
Sarpsborg kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Saksbehandler: Julie Sand Haugerud, Virksomhet plan og samfunnsutvikling

Vedlegg:
Søknad om forenklet planendring Olseng Marina
Tidligere plankart datert 13.03.2002, revidert 01.07.2002
Endret plankart, revidert 16.10.26
Tidligere bestemmelser , datert 13.03.2001, revidert 01.07.2002
Endrede bestemmelser
Tidligere planbeskrivelse, 01.07.2002
Endret planbeskrivelse
KU vurdering
Sammendrag av innkomne merknader
V10 Vedlegg Parkeringskapasitet
V7 WKN_Rapport_2025_5[35]
V12 Fjernvirkning
Redegjørelse farled
Redegjørelse grunnforhold