Sarpsborg kommune

Fra
BAS Arkitekter AS
v/Karoline Bergdal

Til
Sarpsborg kommune

Dato: 3.9.2026

Søknad om forenklet planendring for detaljreguleringsplan for Olseng Marina vedtatt 13.03.2001 i Sarpsborg kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd søkes det om en forenklet planendring for gjeldende reguleringsplan: Olseng Marina 37-05

Endringen vil berøre følgende eiendommer: 1134/90 og sjøarealer

Endringen vil berøre: plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse

Bakgrunn: I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 tredje søkes det med dette om forenklet Det er BAS Arkitekter AS som søker om planendringen på vegne av eier av Olseng Marina, Olseng Marina AS. Bakgrunnen for endringen er ønske om å utvide kapasiteten i småbåtanlegget. Utvidelsen ønskes gjort på mest hensiktsmessig måte både for framkommelighet for småbåter og med hensyn til sårbare arter i området.

Formålet med endringen er: Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for at eksisterende bryggeanlegg kan utvides mot øst og sydøst, med en annen utstrekning enn det gjeldende plan åpner for. Formålet med endringen er å oppnå mest mulig skånsom plassering av bryggeutvidelsen med tanke på naturmangfold.

Planprosess:

Det ble varslet igangsetting av forenklet planendring via e-planvarsel og e-post 12.5.26 sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill satt til 9.6.26

Det kom inn 8 merknader.

1. Elvia
2. NVE
3. Statens vegvesen

4. Mattilsynet
5. Østfold fylkeskommune
6. Statsforvalteren
7. Fiskeridirektoratet
8. Per Kristian Lindberg

Vurdering av innkomne merknader:
NVE, Elvia, Statens vegvesen, Mattilsynet ble tatt til orientering og medførte ingen behov for justeringer av planen.
Fiskeridirektoratet, Statsforvalteren, fylkeskommunen og Lindberg sine innspill har blitt fulgt opp med justeringer av planendringen.
Kommunen har etter varsel om oppstart og høring hatt dialog med fylkeskommunen angående foreslåtte endringer som følge av deres merknader som har blitt godkjent før innsending av søknad med planforslag endret i tråd med innkomne merknader.

Merknadene som har blitt tatt til følge er:

- Utvidelse av planområdet for å regulere området i kystsoneplanen satt av til småbåthavn som faller utenfor areal til småbåthavn i endret plan til friluftsområde i sjø og vassdrag.
- Rekkefølgekrav om tilbakeføring av parkeringslomme langs hovedvei til LNF legges inn igjen.
- Redusert areal til parkering endres tilbake tilsvarende gjeldene plan og kystsoneplanen for å ivareta mulighet for utvidelse ved behov for opprettholdelse av tilbud tilsvarende dagens situasjon som følge av tilbakeføring av areal langs vei til LNF
- Eiketrær legges inn med hensynssone bevaring naturmiljø
- Bestemmelse om renovasjon på snuplass for buss fjernes

Forslagsstillers samlede vurdering:
Det henvises til vedlegg med oppsumering av innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer

Foreslåtte endringer:
Plankart:

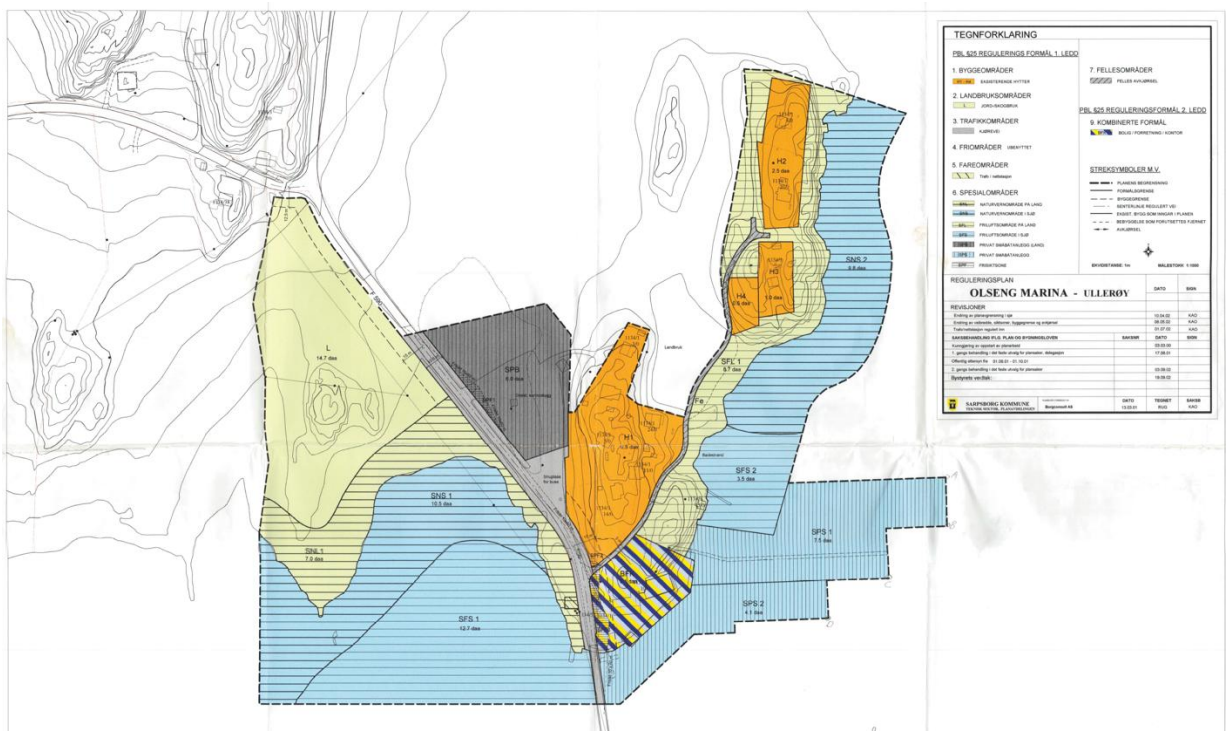
1. Oppdatere forkortelsene til arealformål:
    - H endres til FBF
    - BFK blir til B/F/K
    - L blir til LNFR
    - SNL blir til NV
    - SNS blir til NSV
    - SFL blir til FL
    - SFS blir til FLV
    - SPB blir til P
    - SPS blir til SH
    - SPF blir til H140
    - Trafo / nettstasjon blir til H370

Redegjørelse:
Plankartet er en eldre reguleringsplan 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 også oppdatert. Endringen har ingen praktisk betydning.

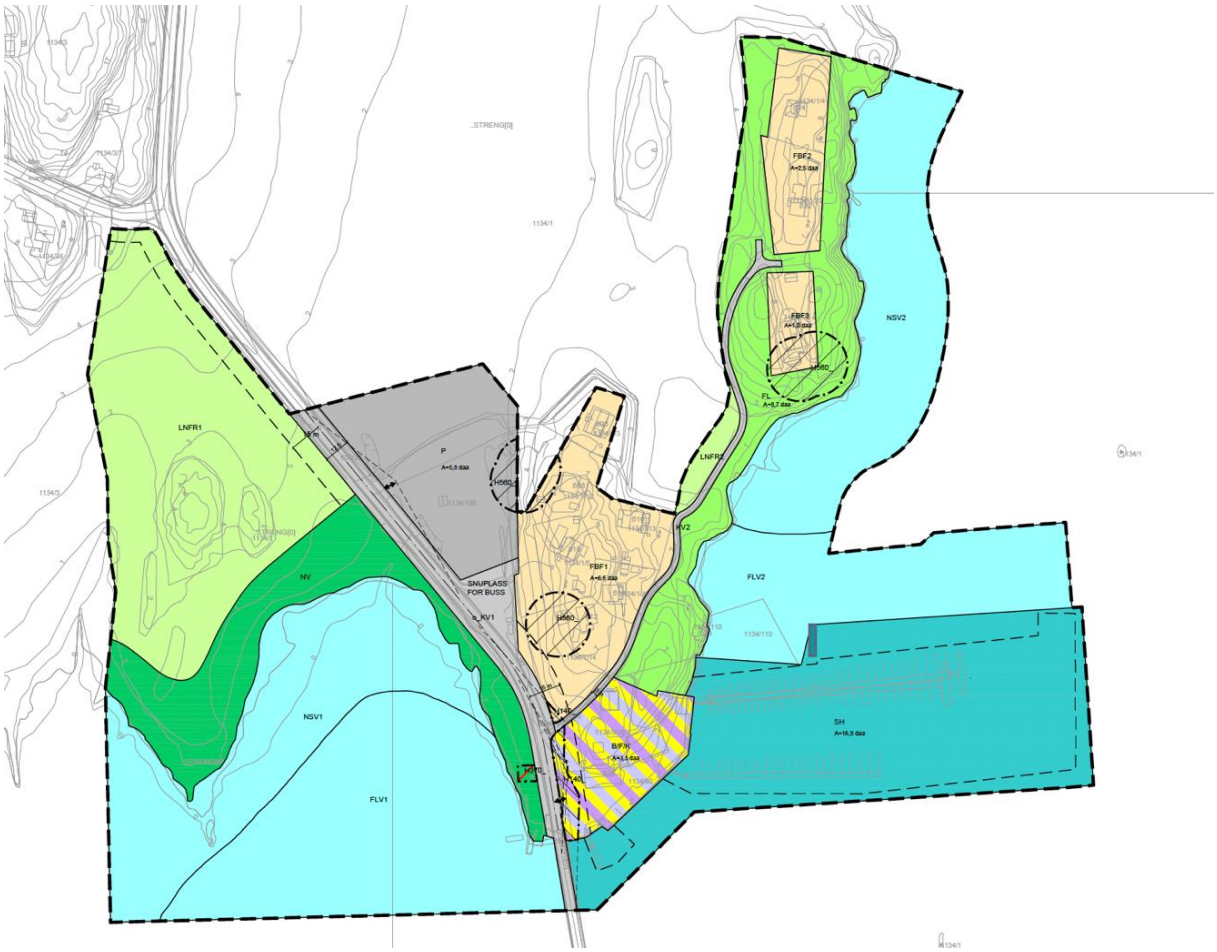
2. <u>H4 endres til friluftsformål.</u>
   H4 var opprinnelig satt av som erstatningstomt for eksisterende hytte som iht §1.2.5 og 1.2.6 skulle rives. Det har siden planens vedtak blitt godkjent og utført oppgraderinger av hytta. Det forutsettes derfor at eksisterende hytte videreføres og felt H4 fjernes da det ikke er til hensikt å åpne for å kunne bygge flere hytter innenfor planområdet.

3. <u>Sammenslåing av formålsfelt</u>
   Planområdet SPS1- 2 foreslås sammenslått til ett formål (endret til småbåthavn SH) og med økt omfang fra 11,6 til 16,9 daa. Denne økningen er i tråd med økningen som er lagt inn som framtidig båthavn på ca 5,4 daa. 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.
   I tillegg er planområdet utvidet nordover for å regulere de deler av sjøarealet som er satt av til småbåthavn i kystsoneplanen til friluftsformål i vann.

Fra:



Til:



Planbestemmelser:

Dokumentet er i sin helhet oppdatert til dagens SOSI standard. Det har medført en generell opprydding i formålskoder og påfølgende oppdatering av overskrifter og flytting av bestemmelser til andre kapitler.

Fra følgende inndeling	Til følgende inndeling
1 Byggeområder	1 Bebyggelse og anlegg
2 Landbruksområder	2 Landbruk- natur og friluftlivsområder
3 Offentlige trafikkområder	3 Samferdsel og infrastruktur
4 Fareområder	4 Parkering
5 Spesialområder	5 Hensynssoner
6 Fellesområde	6.Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
7 kombinert formål	7 Rekkefølgebestemmelser

1. Planbestemmelse 1.2.5 og 1.2.6 fjernes i sin helhet

Fra:

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.

Til : -

Begrunnelse:
H4 var opprinnelig satt av som erstatningstomt for eksisterende hytte på 1134/1/15 som iht § 1.2.5 og 1.2.6 skulle rives. Det har siden planens vedtak blitt godkjent og utført oppgraderinger av hytta. Det forutsettes derfor at eksisterende hytte videreføres og felt H4 fjernes da det ikke er til hensikt å åpne for å kunne bygge flere hytter innenfor planområdet.

2. Planbestemmelse 5.4.4 endres

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:

6.1.6 Mudring og dumping av masser er ikke tillatt. Unntak kan tillates for å opprettholde dybde ved brygger.

Begrunnelse:
Bestemmelsen omformuleres etter ønske fra kommunen. Medfører i praksis ingen endring.

3. § 6 fjernes

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: -

Begrunnelse: Bestemmelse fjernes i sin helhet som følge av at formål er endret til ny standard og det finnes ikke et egnet erstatningsformål. Det vurderes å være tilstrekkelig med innkjøringspil til formålsfelt samt at adkomst omfattes av §3.1.2

4. Planbestemmelse §7.1 rekkefølgekrav legges til:

7.1 Før brukstillatelse kan gis på utvidelse av flytebrygger innenfor formål småbåtanlegg skal det være etablert en eller fler bøyer eller staker som styrer båttrafikken utenfor delområde 1, iht WKN rapport datert 2025.5.

Begrunnelse: I tråd med naturmangfoldsrapporten til WKN datert 2025.5 legges det inn et rekkefølgekrav om etablering av bøyer eller staker som leder båttrafikken utenom delområde 1.

5. Planbestemmelse 1.2.7 legges til

Fra:-
Til: Innenfor felt B/F/K skal det etableres 0,2 sykkeloppstillingsplasser pr båtplass

Begrunnelse: Opprinnelig plan har ingen krav om etablering av sykkelparkering. Dette legges derfor til for å tilpasse planen til overordnede føringer i kommunens planverk.

6. Planbestemmelse 6.2.2 legges til

Fra: -

Til: Småbåtanlegget i SH skal bestå av flytende konstruksjoner.

Begrunnelse: Utredninger i forbindelse med planen er basert på bruk av flytebrygger. Andre typer brygger kan ha andre konsekvenser for gjennomstrømming og det settes derfor krav om at det skal benyttes flytebrygger, som er i tråd med dagens bruk og framtidig utvidelse.

7. Planbestemmelse 6.2.5 legges til

Fra:-

Til: Brygger skal plasseres innenfor regulert byggegrense.

Begrunnelse: Det er lagt iht krav fra kommunen lagt inn byggegrenser i plankart omkring framtidige brygger for å styre og begrense utstrekning av bryggeanlegget iht foreliggende planer for utvidelse og oppgradering. Bestemmelsen er i tråd med denne endringen.

8. Planbestemmelse 7.2 legges til

Fra: -

Til: Før brukstillatelse kan gis på utvidelsen av flytebrygger innenfor formål småbåtanlegg skal det være etablert septikmottak.

Begrunnelse: Bestemmelse legges inn etter krav fra kommunen og er i samsvar med bestemmelse kommunedelplan for kystsonen.

Sarpsborg kommune

Planbeskrivelse:

Kapittel
Kapittel 3.2.2 endres ved at felt for privat småbåtanlegg endres fra 11,6 til 16,8 daa og feil i arealangivelse fra opprinnelig plankart oppdateres med riktige formålskoder og areal. Formålenes navn og koder oppdateres iht dagens standard.

Kapittel 3.7.1 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 pkt 3.4. ligger det eksisterende småbåtanlegget godt skjermet mot sør/vest.
Det vurderes i forbindelse med planendringen for forlengelse av flytebryggene at dette ikke ytterligere vil påvirke eller endre siktlinjer eller øke eksponeringen nevneverdig

Kapittel 4.8 felles avkjørsel slettes som følge av at formålet ikke kan erstattes etter ny standard. Det vurderes som tilstrekkelig at adkomst er angitt med adkomstpil og omtales i planbestemmelser.

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

Forslagsstillers egne vurderinger:
Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende småbåtanlegg. Endringen er i tråd med omfang på framtidig småbåtanlegg i kystsoneplanen og gjeldende reguleringsplan, men med en annen plassering. Revidert plassering er gjort av hensyn til optimal plassering av småbåtanlegget og av hensyn til naturmangfold. I forbindelse med arbeidet er både farled og biologisk mangfold redegjort for.
Endringen omfatter behov for å endre plangrense og formålsgrense. Det er vurdert at tidligere formål SPS1- og 2 (endret til SH) slås sammen til ett felt da dette ikke har noen konsekvenser for planen forøvrig. Det er etter varsel om oppstart og høring også gjort en ytterligere utvidelse av planområdet for å regulere de deler av småbåtanlegg i kystsoneplanen som ligger utenfor regulert småbåtanegg til friluftsområde i sjø.

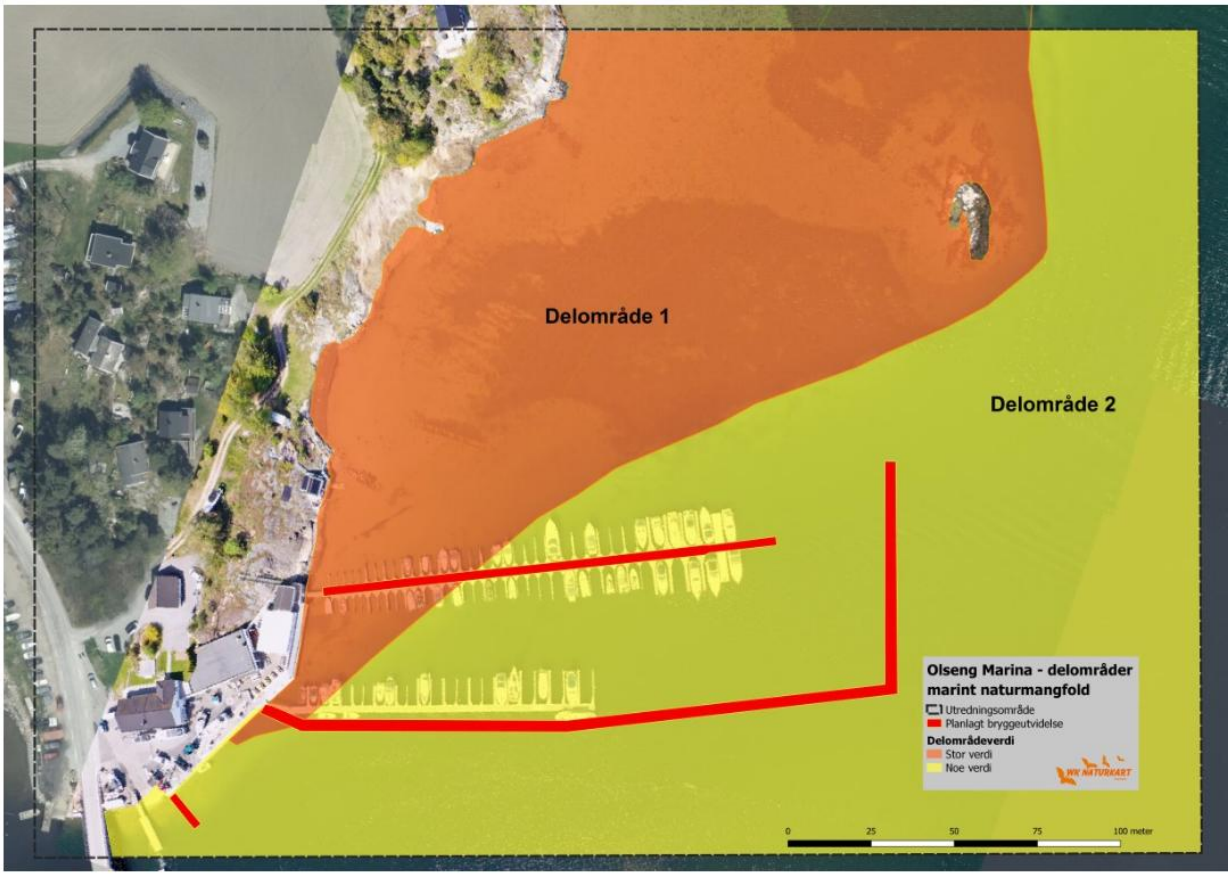
Det er gjort en oppdatering av plankartet i henhold til dagens SOSI standard med nye formålsnavn og feltkoder. Planbeskrivelse og planbestemmelser er oppdatert i tråd med dette.

Som del av prosessen har det vært dialog med yrkesfisker. Forslag til utforming av brygga med knekk mot nord på søndre brygge medfører at leden, i henhold til rapporten helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner i Sarpsborg kommune berøres. I henhold til uttalelse fra yrkesfisker sikres en god led mellom ny brygge og en umerket grunne og stake lenger syd.

Wergeland Krog naturkart har gjennomført kartlegging av marint naturmangfold og konsekvensvurdering av utvidelsen.
I henhold til sammendrag i rapporten resulterte kartleggingen av de marine naturforholdene i en oppdatering av både egenskaper og avgrensning av den allerede kjente lokaliteten med *bløtbunnsområder i strandsonen*. Denne er vurdert som svært viktig A, først og fremst da den overlapper med en forekomst av den rødlistede og utvalgte arten *Dvergålegras*. En kjent lokalitet

med Ålegrasenger og andre undervannsenger, med utformingen vanlig Ålegras, ble oppdatert i Naturbase. Det ble imidlertid ikke påvist en eneste plante med *Ålegras Zostera sp*. eller andre marine karplantearter. Ålegraseng-lokaliteten ble derfor nedjustert fra *viktig B* til *lokal verdi C*. Det ble avgrenset to delområder, bløtbunnsområdet (1) og området utenfor (2), henholdsvis vurdert til *stor verdi* og *noe verdi*, og med påvirkning henholdsvis *ubetydelig* og *noe forringet*. På dette grunnlag, samt kriteriene i Tabell 1-16 i Håndbok M-1941 (Miljødirektoratet 2025), vurderes tiltakets samlede konsekvens for naturmangfoldet til *ubetydelig konsekvens*.

Den nordgående delen av brygga/bølgebryteren, vil i noen grad kunne medføre at båtbevegelser inn og ut av havna kan påvirke gruntvannsområdet i delområde 1, med det resultat at sedimenter virvles opp av propellstrømmer og fører til nedslamming av arter på bunnen. Som avbøtende tiltak ble det foreslått å etablere en eller flere bøyer eller staker som styrer trafikken utenfor delområde 1 (se figur 3).



Figur 1 kart som viser delområder, kart fra WKN rapport som det henvises til i teksten.

Mvh.
BAS Arkitekter AS

Karoline Bergdal
Arkitekt MAA/MNAL & partner

Sarpsborg kommune

Vedlegg:

1. WKN rapport
2. Uttalelse fra yrkesfisker
3. Plankart gjeldende
4. Plankart revidert
5. Planbestemmelser revidert
6. Planbeskrivelse revidert
7. Redegjørelse leden
8. Redegjørelse parkeringskapasitet
9. Redegjørelse grunnforhold