

Kystsoneplanen

Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, Sarpsborg

Planbeskrivelse

Vedtatt av Bystyret 15.12.2022.

Sist oppdatert: 15.12.2022

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
Forord	3
Innledning	4
Reguleringsplaner	5
Føringer	6
Nasjonale føringer	6
Plan- og bygningsloven	6
Friluftsløven	6
Naturmangfoldloven	6
Forskrift om konsekvensutredninger	6
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	6
Regional kystsoneplan for Østfold, vedtatt 2014	7
Kommunenes behandling av dispensasjonssøknader i strandsonen, 2013	7
Lokale føringer	7
Planprosess	8
Hovedmål	9
Strategi for vekst og forvaltning	10
Næring, vurdere næringspotensialet i kystsonen	10
Hytter	11
Bolig	11
Plangrep	11
Samlet konsekvensvurdering av planen	13
Sikre matproduksjon, natur og friluftsområder	13
Bevare kystlandskapet	13
Sikre kulturmiljøene på Høysand og Feriehjemmet	14
Næringsutvikling	14
Sikkerhet mot natur- og menneskebaserte farer	14
Teknisk infrastruktur	14
Tema som drøftes i planen	15
Bolig	15

Fritidsbebyggelse.....	15
Områder som får byggegrense mot sjø.....	15
Tydeliggjøring av arealformål i 100-metersbeltet	16
Fremtidige hytteområder	17
Kystbasert næring, reiseliv og camping	18
Kystbasert næring.....	18
Fremtidige næringsområder.....	19
Idrett	20
Landbruks-, natur- og friluftsområder	20
Natur.....	21
Naturtyper i sjø.....	21
Vannmiljø.....	22
Friluftsområder	23
Friluftsområder i sjøen.....	24
Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag	24
Marinaer og småbåthavner	24
Småbåthavner som får byggegrense i sjø.	26
Ferdseil til sjøs.....	26
Dumpeplass	27
Fiske	27
Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap	27
Kulturminner	28
Kulturmiljø	28
Kulturlandskap	29
Kyststien.....	29
Vann, avløp og renovasjon.....	30
Vann og avløp	30
Renovasjon	31

Forord

Sarpsborgs kyst- og sjøområder er blant de viktigste og mest brukte friluftsområdene i kommunen vår. Både egne innbyggere og folk fra store deler av Østlandet benytter disse friluftsområdene til turer og ferier, bading, båtliv og rekreasjon.

Vi ønsker en Sarpsborg-kyst som er tilgjengelig for alle. Alle skal ha gode muligheter for naturopplevelser, rekreasjon og mosjon gjennom tilgjengelighet til kystområdene, - det har vi allerede bestemt gjennom samfunnsplanen.

Kysten vår består stedvis av unike kulturlandskap- og miljøer, skapt av både naturlige forhold og eldre menneskelig aktivitet. Vi både ønsker og plikter å ta vare på disse områdene, som binder natur, kultur og friluftsliv sammen. De er til glede for alle som bor i og besøker kommunen vår. Samtidig ønsker vi å skape arbeidsplasser for å utnytte kystens potensiale, uten at det skal gå på bekostning av tilgjengeligheten for oss alle.

Sammen skaper vi Sarpsborg. Når det er snakk om kysten vår, vil vi i stor grad skape ved å ta vare på. Med kystsoneplanen som virkemiddel tar vi vare på de viktige natur, kultur- og friluftsområdene våre. Vi skal også skape rette arbeidsplasser til rette steder og vi skal skape tilgjengelighet for alle. Dette gjør vi ved blant annet ved å holde igjen på utbyggingsmulighetene, i tråd med nasjonale føringer. Vi sørger for at viktige landskap og kulturmiljøer underlegges hensynssoner. Samtidig gir vi mulighet for etablering og videreføring av stedstilpasset næringsvirksomhet. Det gir kysten vår liv og attraktivitet, hånd i hånd med bærekraft.

Kystsoneplanen skal være et sterkt virkemiddel for å styre utviklingen i kystsonen slik vi mener er best for næring, kulturmiljøet og friluftslivet, og derfor også for oss alle. Vi ønsker en levende kyst, både for Sarpsborgs innbyggere og besøkende og for kommende generasjoner.

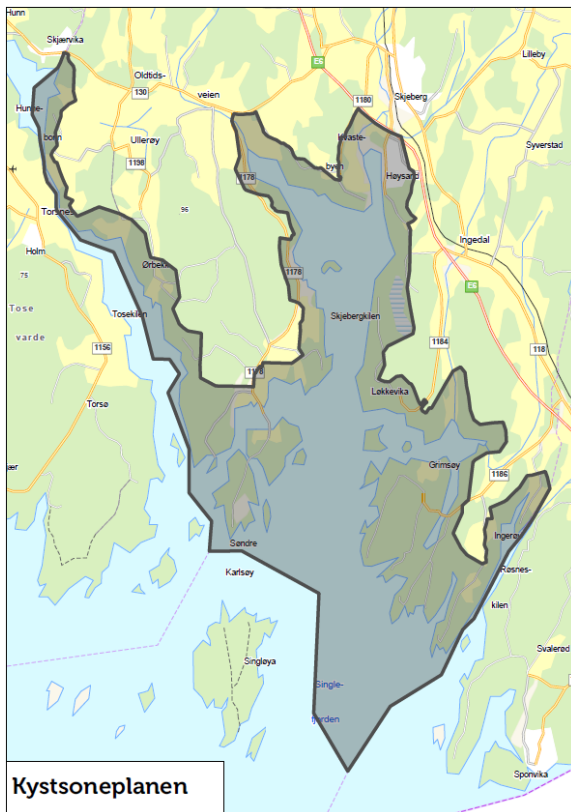
Sindre Martinsen-Evje

Ordfører i Sarpsborg kommune

Innledning

Kystsoneplanen er utformet som en kommunedelplan. Kommuneplanens arealdel, kystsoneplanen og andre geografiske kommunedelplaner danner den fysiske delen av kommuneplanen og er verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Det skal utarbeides arealplankart og bestemmelser for hele kommunen, og dette er hjemmelsdokumentene for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Planen er utarbeidet etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, og i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger. Parallelt med arbeidet med kystsoneplanen, har det pågått en revisjon av kommuneplanens arealdel.

Planavgrensningen i ny kystsoneplan følger planavgrensningen i kystsoneplanen 2015-2026 med ett lite unntak. I de forrige planene var det med et område nord for E6 innerst i Høysand. Dette området er nå tatt ut av planen, og behandles isteden gjennom kommuneplanens arealdel. Dette for å sikre at planavgrensningen utelukkende forholder seg til strandsonегrensen.



Planavgrensningen i kystsoneplanen følger strandsonегrensen på land, samt at hele sjøområdet inngår i planen. Strandsonегrensen ble fastsatt av Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Fylkeskommunen etter at de rikspolitiske retningslinjene for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen ble vedtatt i 1993. I hovedsak omfatter strandsonen de landformene som danner synsranden sett fra sjøen, eller som retningslinjene sier; «strandsonen begynner der innlandet slutter».

Plandokumentet består av planbeskrivelse inkludert konsekvensutredninger, plankart for kystsonen i målestokk 1:15000, bestemmelser og retningslinjer, samt en rekke temakart. Det er plankartene og bestemmelsene som utgjør de juridiske bindende delene av planen.

Temakart er som følger:

- Temakart Friluftsliv
- Temakart Natur
- Temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer
- Temakart Støy
- Temakart Grunnforurensning
- Temakart Grunnforhold
- Temakart Flom
- Temakart Luftforurensning
- Temakart Høyspent

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner utfyller kystsoneplanen ved at de gir mer detaljerte føringer for arealbruken. Reguleringsplaner kan deles mellom tre hovedkategorier:

1. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (H910)
Disse er listet opp i planbestemmelsen § 3.6 og planområdene er innarbeidet som hensynssoner H910 i plankartet.
2. Reguleringsplaner som ikke gjelder uendret (ikke H910)

a. Hvis det ikke er motstrid: Reguleringsplanen utdyper kystsoneplanen. Lekeplasser, grøntområder, parkeringsplasser eller internt veisystem inngår som viktige funksjonelle deler av utbyggingsområder og her skal detaljeringen gjelde dersom ikke annet er vurdert og presisert i kystsoneplanen. I kystsoneplanen er mange områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Dersom reguleringsplanen angir boligformål eller næringsformål, er dette en utdypning av kystsoneplanen, og boligformål eller næringsformål angitt i reguleringsplanen gjelder. Ved en ny regulering, kan alle formål som hører til kategorien «bebyggelse og anlegg» vurderes.

b. Hvis det er motstrid mellom reguleringsplanen og kystsoneplanen: Dette er når reguleringsplaner angir andre arealformål eller bestemmelser enn det som gjelder i kystsoneplanen, det vil si at det er motstrid mellom reguleringsplanen og kystsoneplanen. Eksempelvis hvor kystsoneplanen angir formål grønnstruktur for et område, mens reguleringsplanen angir næringsformål. Ved motstrid gjelder nyeste plan. Dersom reguleringsplanen er fra 2001 og kystsoneplanen fra 2022, er det formålet i kystsoneplanen, dvs. grønnstruktur i dette tilfellet, som gjelder. Ved motstrid angående arealformål hvor det er formålet i kystsoneplanen som gjelder, kan bestemmelsene i reguleringsplanen fortsatt gjelde. For eksempel vil bestemmelser om bebyggelsens høyde fortsatt kunne gjelde, fordi kystsoneplanen ikke angir maksimale byggehøyder.

Sarpsborg kommune har mange reguleringsplaner som er utdatert og bør oppheves. Grøntområder, lekeplasser og vei/parkeringsplasser fra disse eldre reguleringsplanene som det er viktig å ha med seg videre, er innarbeidet i kommunedelplanen med sitt respektive formål. Generelt sett vil oppheving av disse reguleringsplanene øke kommunedelplanens gjennomføringskraft og effektivisere saksbehandlingen.

Føringer

Nasjonale føringer

Plan- og bygningsloven

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Denne paragrafen gjelder for hele landet og gir en viktig føring for all planlegging og enkeltsaksbehandling i kystsonen. Paragrafen gir forbud mot alle tiltak utenom fasadeendringer i 100-metersonen med mindre annen byggegrense er satt i kommuneplan eller reguleringsplan.

Friluftsløven

Løven sikrer allmennhetens rett til ferdsel og opphold i naturen, men løven angir samtidig en del plikter og hensyn som allmennheten må ivareta ved utøvelse av friluftslivet. Ferdselsretten er knyttet til utmarksbegrepet, som løven gir en definisjon av.

Formålet med denne løven er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmennhetens rett til ferdsel, opphold m.v. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes.

Naturmangfoldloven

Løvens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden.

Forskrift om konsekvensutredninger

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

Kommunedelplanen skal der det angis områder for utbyggingsformål etter § 2 alltid behandles etter forskriften.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

En sentral føring for planarbeidet er Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, av 28.05.2021. Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FN's bærekraftsmål. Retningslinjene skal videre bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.

Kommunene må balansere disse interessene i planleggingen. Retningslinjene deler landet inn i tre soner med ulike føringer tilpasset utbyggingspress og behovet for vern av de interessene som skal ivaretas i strandsonen. Sarpsborg kommune inngår i sone 1, som omfatter kystkommunene i Oslofjordregionen. Oslofjordregionen er utsatt for sterkest press på arealene, og er i en særstilling på grunn av tidligere vedtatte rikspolitiske retningslinjer. I tillegg til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen videreføres de tidligere rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen av 9. juli 1993 med enkelte endringer.

Regionale føringer

Regional kystzoneplan for Østfold, vedtatt 2014


Østfoldkysten skal forvaltes gjennom bruk og vern i et bærekraftig perspektiv. Kysten skal nyttes som områder for opplevelse og reise, friluftsliv, båtliv, fritidsboliger, helårsboliger, næring og transport, samtidig som kystens spesielle landskaps-, natur-, og kulturverdier bevares. Rekreasjonsverdier, naturverdier og kulturminneverdier skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden. Disse hensynene skal tillegges avgjørende betydning i all forvaltning og planlegging.

Kommunenes behandling av dispensasjonssøknader i strandsonen, 2013

Dette er en veileder utarbeidet av Kystsonenettverket for Oslofjorden som bestod av representanter fra Fylkesmannsembetene i Østfold, Oslo og Akershus, Buskerud, Vestfold, Telemark, Aust-Agder og Vest-Agder for å fungere som verktøy for kommunene i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven. Formålet med veilederen er å klargjøre hvilke vurderinger som må gjøres i denne typen saker og hvilken dokumentasjon som skal følge saken. Det er også et mål at veilederen vil medvirke til en mer ensartet praksis for behandlingen av disse sakene på tvers av fylkesgrensene.

Lokale føringer

Kommuneplanens satsingsområder:

 <p>SAMMEN SKAPER VI SARPSBORG</p> <ul style="list-style-type: none"> - DET GODE HJEMSTEDET - JOBBENE FOR FRAMTIDEN - OPPLEVELSER FOR LIVET 	<p>Samfunnsplanens ambisjoner om vekst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sarpsborg skal ha minst 65.000 innbyggere i 2030. Dette betyr 9.000 personer fra 2017 til 2030, 1,2 % årlig vekst. Hovedtyngden av veksten skal skje i bysentrum og bydelssentre • Sarpsborg skal ha minst 33.000 arbeidsplasser i 2030. Dette betyr ca 6.000 arbeidsplasser fra 2017 til 2030, 1,5 % årlig • Inntekts- og formuesskatt fra personlige skatteyttere i Sarpsborg skal i 2030 være på nivå med landsgjennomsnittet.
--	---

Skal målene nås, må Sarpsborg være et attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve. En forutsetning for veksten er at den skal være bærekraftig, økonomisk, sosialt og miljømessig.

Det gode hjemstedet	Jobbene for fremtiden	Opplevelser for livet
Et mangfold av boligtilbud i gode bomiljø	Nedre Glommaregionen er et attraktivt område å etablere ny virksomhet, og eksisterende virksomheter har gode muligheter for vekst og lønnsomhet.	Innbyggerne i Sarpsborg skaper og deltar i aktiviteter
Raskt og trygt til og fra hjemmet, jobben, skolen og aktiviteter	Sarpsborg og Nedre Glommaregionen har et bærekraftig og framtidsrettet næringsliv.	Sentrum er samlingspunkt og drivkraft for opplevelser

Det gode hjemstedet	Jobbene for fremtiden	Opplevelser for livet
Meningsfull hverdag i alle livsfaser	Nedre Glommaregionen oppfattes som en helhetlig og attraktiv næringsregion.	Sarpsborg har gode muligheter for naturopplevelser, rekreasjon og mosjon
Kultur basert på åpenhet, tillit, inkludering og deltakelse	Næringslivet har tilgang til relevant kompetanse for morgendagens utfordringer.	Byen har et rikt kulturtilbud

Planprosess

Arbeidet med rullering av kystsonenplanen og kommuneplanens arealdel og har foregått parallelt. Oppstart av revidering av kystsonenplanen ble varslet i desember 2017.

Planprogrammet trakk fram følgende fokusområder for arbeidet:

- Det er behov for å rette opp en del feil
- Vurdere næringspotensialet i kystsonen.
- Kystsonenplanen skal rulleres samtidig som kommuneplanens arealdel

Planprogrammet slo fast at følgende prinsipper om boligbygging fortsatt gjelder:

- * Bysonen – Minst 50 % av all boligbygging skal skje innenfor 2 km fra torget
- * Kollektivsonen – Minst 90 % av all boligbygging, inkludert bygging i bysonen, skal skje innenfor byområdet¹ med maks 2 km til skole og stamveinettet for kollektiv
- * Omlandet – Inntil 10 % av all boligbygging kan skje i lokalsentrene² i hovedsak med maks 2 km reell vei til skole.

¹ Byområdet er utsnittet av tettstedsområdet på arealplankartet 2011 - 2020

² Lokalsenter defineres i Fylkesplanen Østfold mot 2050 som et tettsted i omlandet som har skole/barnehage, lekeområde, forsamlingslokale, idrettsplass og kollektivtilbud

Kystsoneplanen omfattes av siste kulepunkt. Avgrensningen av lokalsentrene Stasjonsbyen og Ullerøy inngår i deler av kystsoneplanen.

I oppstartsfasen ble det gjennomført et åpent møte, et møte med næringslivet, åpne kontordager og det var mulig å gi innspill både med epost/brev og via en interaktiv kartløsning. Det kom ca. 30 innspill innen fristen 05.02.2018. Planprogrammet ble justert noe i tråd med innspillene, og ble vedtatt av formannskapet 22.03.2018.

Gjennom analysen «Hvordan skal Sarpsborg vokse»³ ble det drøftet følgende alternative utviklingsretninger (for vern og utbygging) frem mot 2050. Det ble utarbeidet prinsipper for boligbygging, næringsutvikling og landbruks-, natur- og friluftslivsområder som ble brukt for å sortere innspill. Alle innspill er vurdert. De geografiske innspillene som er i strid med viktige planprinsipper er silt ut, og vurdert på et overordnet nivå. De geografiske innspillene som ikke er i strid med viktige planprinsipper er vurdert på en mer detaljert måte gjennom en felles mal for konsekvensutredning.

Hovedmål

Kystsonen i Sarpsborg med svaberg, holmer og viker med sandstrender er populære utfartsområder for lokalbefolkningen. Flere av de viktigste og mest brukte friluftsområdene i Sarpsborg ligger ved sjøen. Kystsonen er også helgetur- og ferieturområde for befolkningen i og rundt Oslo. Strandområdene er relativt tett utbygget med i overkant av 2000 fritidsboliger, og det er registrert stor hyppighet av stengsler, som vanskeliggjør det allmenne friluftslivet. Det er knyttet mange arealkonflikter til denne delen av kommunen.

Formålet med planen er:

Kommunedelplan for kystsonen skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene. Kystsoneplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

- a. Kommunedelplan for kystsonen skal sikre en bærekraftig forvaltning av Sarpsborg kommunes kyst- og sjøområder.
- b. Kystsoneplanen skal sikre og videreutvikle arealer til ønsket vekst for bolig, fritidsbolig, næringsutvikling, samt sosial- og teknisk infrastruktur samt natur- og friluftsområder.
- c. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- d. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern og klima skal ivaretas i plan- og byggesaker.

Strategi for vekst og forvaltning

Næring, vurdere næringspotensialet i kystsonen

Planprogrammet har drøftet hvilke mål og strategier som skal være førende for planarbeidet. For arbeidet med kystsoneplan har særlig vurdering av næringspotensialet for kysten vært viktig.

Strategien for vurdering av næringspotensialet langs kysten har basert seg på følgende punkter:

- Rett virksomhet på rett sted.
- Legge til rette for videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet, samt for etablering av nye næringsvirksomheter og aktivitetstilbud basert på lokale ressurser
- Øke tilgjengeligheten til kysten for den delen av befolkningen som ikke har private hytter, ved å utvide campingtilbudet, tilbudet om utleiehytter og tilbudet om andre overnattings- og feriemuligheter langs kysten.
- Øke satsingen på vekst i marine næringer.
- Maritime kulturminner.

Høysand er et kraftsenter for næring langs kysten. Her finnes alt fra serveringstilbud, camping, utleiehytter og marina samt bedriften Norilia. På Grimsøy ligger Grimsøy marina. I Ullerøy ligger Skjebergkilen marina som er regionens største marina. Her er det også bobilparkering, servering, utsted og båtbutikk. Inntil 2019 var det også slike aktiviteter ved Olseng marina som i dag bare konsentrerer seg om marina aktivitet – på samme måte som Ravneng marina. Lokalsenteret Ullerøy har også dagligvarebutikk, gårdsutsalg, bruktutsalg, camping og et par yrkesfiskere.

I Kvastebyen ligger Feriehjemmet som tidligere var et feriested for barn av Borregaards arbeidere. Nå er det et campinganlegg med butikk og serveringssted. Like ved camping ligger Marits Rideskole.

Kjennetegnet for mange av disse næringene er at de er sesongbasert. Dette skyldes blant annet de mange hyttene som er langs kysten. Nærheten til E6 gjør også at mange turister velger å besøke kysten i sommerhalvåret. Det er ønskelig at disse næringene kan videreutvikle seg.

Det er også et mål at flere næringsaktører skal kunne utnytte sjøområdene på nye måter. For å øke verdiskapingen innenfor de blå næringene er det viktig at næringsaktører og gründere er innovative og satser på fremtidsrettede løsninger som både er miljømessig og økonomisk bærekraftige.

Lokalisering av rett virksomhet på rett sted er et viktig prinsipp for å sikre utvikling av kysten, samtidig som man ivaretar hensyn til natur og friluftsliv og unngår at områder bygges ned. Derfor bør lokalisering av større industrier skje utenfor strandsonen.

Hytter

Statlige planretningslinjer påpeker at det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse. Ved forrige rullering av kystsoneplanen i 2015 ble det lagt inn over 50 nye hyttetomter. Mange av disse områdene er verken ferdig regulert eller utbygd. Gjennom drøftingene i planprogrammet og i det videre planarbeidet er det derfor konkludert med at det ikke skal legges inn nye hytteområder i denne planen.

Bolig

Planprinsippene peker på at det skal åpnes for 10% vedlikeholdsutbygging 2 km rundt lokalsentrene Stasjonsbyen og Ullerøy. Dette ivaretas gjennom boligområdene som ligger i arealplanen samt Strandvollen som ligger i kystsoneplanen. Drøftingene i planprogrammet og det videre planarbeidet har lagt vekt på å sikre forutsetninger for en god utvikling av eksisterende boligområder i tråd med føringene.

Plangrep

Planen kan oppsummeres med følgende hovedgrep:

1. Bolig – planen åpner ikke opp for nye boligområder

- Det finnes tilstrekkelig med boligområder for å sikre levende lokalsamfunn
- Det åpnes kun opp for flere boenheter innenfor fortetningsområdet Kvastebyen.
- Skape et godt og forutsigbart styringsverktøy for boligbebyggelsen i strandsonen.
- Tillate bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Kvastebyen.
- Det tillates ikke bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

2. Fritidsbebyggelse

- Det åpnes kun for 6 nye fritidsboliger i planen.
- Hyttefelt som er under planlegging og utbygging er lagt inn som fremtidig utbyggingsfelt og videreført.

3. Kystbasert næring

- Planen åpner opp for utvikling av kystbasert næring og reiseliv av Olseng marina.
- Planen setter av områder med formål bruk og vern av sjø og vassdrag. Ved regulering kan det åpnes opp for akvakultur i disse områdene.

4. Foreninger skal få mulighet til å sikre et godt aktivitetstilbud for barn og unge

- Planen åpner for nytt klubbhus med garderobefasiliteter for Sarpsborg seilforening i Seilerbakken.

5. Vern av naturressurser og rekreasjonsområder

- Forbud mot spredt boligbygging og fritidsboliger i områder for landbruk, natur og friluftsliv.

- Fremføring av kyststi skal prioriteres i alle reguleringsplaner.
- Alle sjørrretbekker vises i plankartet med hensynssone.
- Det åpnes kun opp for utbygging på 8,7 daa dyrket mark i planen. Dette området er videreført fra kystsonenplanen 2015-2026, og er ferdig regulert.

6. Kulturlandskap og kulturmiljøer tas vare på og brukes som ressurs

- Kulturmiljøer er kartlagt og sikret med bestemmelser. Høysand og Feriehjemmet er definert som egne bestemmelsesområder for kulturmiljø i kystsonenplanen.

7. Brygger

- Planen legger opp til et redusert antall brygger ved å samle småbåter i fellesanlegg.
- Det er lagt inn byggegrense i sjø på 6 detaljregulerte småbåthavner for å sikre at regulerte bryggeanlegg kan utvikles og vedlikeholdes i tråd med reguleringsplanens intensjon.

8. Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

- Krav om håndtering av overvann på egen tomt videreføres, samt at krav om overvannsplan er innskjerpet for å sikre at det skjer.
- Temakart flomveier viser hvor vannet renner og er et underlag i byggesaker og reguleringsarbeid.
- Krav om at uteoppholdsarealer utformes med en del vegetasjon – blågrønne kvaliteter.
- Temakart havnivåstigning / stormflo viser områder hvor det må planlegges for at vannet kan stå høyt. Kartet skal være underlag i byggesaker og reguleringsarbeid.
- Det er utarbeidet en overordnet ROS-analyse som fremmer arealplanlegging i kystsonen. ROS-analysen bidrar til å gi forutsigbare rammer og retningslinjer i planleggingen. Analysen er utarbeidet i henhold til DSBs Veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging.

Samlet konsekvensvurdering av planen

Sikre matproduksjon, natur og friluftsområder

Kystsoneplanen legger ikke ut nye utbyggingsområder på dyrket mark. Fremtidige utbyggingsområder er lagt i områder med skog. Kjennetegnet for disse skogsområdene er at det er furuskog med dårlig bonitet. Likevel vil fjerning av skogen reduserer evne til opptak av CO₂. I tillegg kan skog gi ressurser til biobrensel som er en god erstatning for olje. Planen legger heller ikke ut nye utbyggingsområder som kan være i konflikt med viktige naturtyper.

De viktigste rekreasjonsområdene og nærtuområdene er ivaretatt. 100-metersbeltet langs sjøen er sikret mot nedbygging gjennom et generelt byggeforbud. Dette tydeliggjøres gjennom at uregulerte områder innenfor 100-metersbeltet er avsatt til arealfomålet LNF i kystsoneplanen. I disse områdene finnes allerede flere eksisterende hytter og noen eneboliger som omfattes av byggeforbudet, og kun områder med byggegrense i plankartet kan gjøre mindre utvidelser.

Det er lagt inn byggegrense mot sjø for 2 nye områder på land som ikke har byggegrense fra før i kystsoneplanen. Det er viktig for Sarpsborg kommunene å åpne opp for en viss utvidelse av eksisterende hytter. Kommunen vurderer det som viktigere at byggeforbudet først og fremst omfatter områder med spredt hyttebebyggelse, samt områder der en utvikling av fritidsboligene vil kunne hindre allmenhetens mulighet til å bevege seg langs sjøen. Enkeltområdene er konsekvensutredet hver for seg.

Utvidelsesmuligheten hyttene vil få er svært liten. Områdene som legges inn kommer ikke i konflikt med kyststien eller andre rekreasjonsområder. For å sikre at allmenheten kan bevege seg ned til sjøen er byggegrensen trukket slik at den hindrer nedbygging av viktige korridorer mellom hyttene. Viktige kulturminner er også sikret ved at man har trukket byggegrensen utenfor kulturminnene.

Det er etter pbl § 1-8 forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen med mindre det er satt en spesifikk byggegrense. Langs bekker er det i planen fastsatt et forbud mot tiltak i et belte på 25 meter fra vannkanten. Skjebergbekken er lagt inn med en byggegrense på 40 meter fra der den krysser E6 og renner ut i våtmarksområdet Salta, en del av Skjebergkilen naturreservat. Kantvegetasjonen er et tydelig landskapselement og har stor betydning for økosystemet. Kystbekkene er generelt sett i moderat til dårlig eller svært dårlig økologisk tilstand, og en byggegrense kan bidra til å forhindre forurensning.

Bevare kystlandskapet

Strandsonen er av nasjonal betydning, og skal forvaltes slik at miljøverdier og allmenne interesser tas vare på. Det er viktig å unngå uheldig utbygging. Mange enkeltinngrep i strandsonen påvirker naturen og landskapet over tid, og forringer kvalitetene til områdene. Kommunen skal legge vekt på terrengtilpasning og holde terrenginngrep til et absolutt minimum. Det er lagt inn retningslinjer til bestemmelser som omhandler sprengningsarbeider langs Sarpsborg kommune sin kystsone. Sprengning over 3 m³ tillates ikke, og sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.

Sikre kulturmiljøene på Høysand og Feriehjemmet

Høysand og Feriehjemmet har regional verdi som kulturmiljø. Dette er på bakgrunn av vurderinger knyttet til historisk identitet, landskap, naturforhold og stedegen bebyggelse. Planen definerer og tydeliggjør hvilke verdier som må hensyntas innenfor disse områdene. Høysand og Feriehjemmet er definert som egne bestemmelsesområder for kulturmiljø i kystzoneplanen. Bestemmelsesområdene sikrer at kulturmiljøet ivaretas ved nye tiltak. Endring av eksisterende bebyggelse i Høysand kan tillates så lenge eksisterende skala, kulturhistorisk- og arkitektonisk stil, grad av vegetasjon og terrengtilpasning videreføres. På Feriehjemmet må eventuell ny bebyggelse tilpasse seg eksisterende arkitektonisk stil.

Næringsutvikling

Planen er tuftet på rett virksomhet på rett sted, etter ABC-prinsippet. Det åpnes derfor ikke opp for større industrier eller kontorer som ikke kan relatere seg til reiseliv eller kystbasert næring.

Sikkerhet mot natur- og menneskebaserte farer

Konsekvensutredningen av enkeltområdene har vist hvor det er utfordringer knyttet til natur- eller menneskebaserte farer. Det er mye marin leire i kystsonen og i de områdene kan det være kvikkleire. Klimaendringer fører til havnivåstigning og hyppigere tilfeller av stormflo. For fremtidige utbyggingsområder i kystzoneplanen må områdestabilitet og fare for oversvømmelse vurderes gjennom detaljregulering.

Teknisk infrastruktur

Gjennom konsekvensutredning av enkelte områder er behovet for vesentlig oppgradering av vann, avløp (VA)- og veiinfrastruktur (kommunale veier) synliggjort. Sarpsborg kommune har allerede i dag utfordringer med å møte alle krav til vannforsyning og rensing av avløpsvann. Kommunen skal bruke betydelige ressurser på å forbedre situasjonen. En del utbyggingsområder må vente til en oppgradering er gjort for å kunne bli realisert. Det innføres en tre-årsregel. Det er tatt inn krav om at oppgraderingen av VA-infrastrukturen som kommunen har ansvar for, skal bli realisert innen tre år etter varsel om oppstart av reguleringsarbeid.

Vanntårnet i Ullerøy har dårlig kapasitet, spesielt i sommerhalvåret.

Ved at man åpner opp for en større transformasjon av Olseng marina i tillegg til utbygging av boligområdet på Lysås vil dette ha en negativ konsekvens for vannkapasiteten i Ullerøy.

Løkkevikveien (fv. 1184) er sterkt trafikkert i sommerhalvåret. Veien er eneste tilførselsvei for de som bor og har hytte i områdene rundt Løkkevika. Hovedutfordringen er at veien går gjennom gårdstunet til Mellby gård, som er et aktivt gårdsbruk med melkeproduksjon. Planen åpner for en mindre utvidelse av Løkkevika camping, 6 nye hytter samt flytting av klubbhuset til seilforeningen. Dette vil ikke medføre noen nevneverdig økning i trafikken på Løkkevikveien.

Tema som drøftes i planen

I de neste avsnittene fremgår det hvordan kommunedelplan for kystsonen møter arealutfordringene samt nasjonale og regionale føringer for temaene;

Bolig	Marinaer og småbåthavner
Fritidsbebyggelse	Ferdsl til sjøs
Næring, reiseliv og camping	Dumpeplass
Idrett	Fiske
Landbruk, natur og friluftsliv	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap
Natur på land og i sjø	Kyststien
Friluftsområder på land og i sjøen	Vann, avløp og renovasjon
Bruk og vern av sjø og vassdrag	

I de temaene som har tydelige føringer fra samfunnsplanen eller mer detaljerte planer, er dette løftet frem for å synliggjøre hvordan kystsoneplanen har fulgt opp føringene.

Bolig

Bebyggelsen langs kysten i Sarpsborg er i hovedsak fritidsboliger, men det finnes også en del helårsboliger. De fleste boligene finner vi i Høysand og Kvastebyen, men også Ullerøy har områder med mange boliger. I 2020 viste telling at det er ca. 491 boliger med 592 boenheter innenfor kystsoneplanavgrensningen.

Det tillates ikke spredt boligbygging innenfor strandsoneregrensen. Nye boliger kan kun tillates innenfor regulerte områder, eller i områder avsatt til bebyggelse og anlegg i fortetningsområdet BA-1 i Kvastebyen. Her åpnes det også opp for fortetting med inntil 1 ny boenhet uten krav om regulering.



Gjennom innspillperioden mottok kommunen flere innspill om boliger i og i nærheten av kystsonen. Majoriteten av disse ble avslått allerede i første siling ettersom de ikke var i henhold til de vedtatte planprinsippene. 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.

Figur 1 Sjablongen viser området BA-1 hvor det kan fortettes i Kvastebyen Dette betyr at det kan åpnes for nye boliger i deler av Kvastebyen, samt i Ullerøy. Ved vurderingen av innspill til boliger i og omkring kystsonen har det blitt lagt spesiell vekt på muligheten for sikker skolevei. Dette skyldes områdenes mangel på gode gang-/sykkelveier.

For boliger som ligger i 100-metersbeltet mot sjø er det lagt inn byggegrense for disse under følgende forutsetninger:

Boligen ligger i et allerede utbygd område

Boligen ligger minst 15 meter fra sjøen

Boligen har få konflikter knyttet til natur, landskap og friluftsliv ved seg.

Kommunen har siden 1974 hatt en såkalt 0-konsesjonsbestemmelse i kystområdene, som betyr at det ikke er tillatt å bruke helårsboliger til fritidsboliger eller annet formål. Denne videreføres for å sikre noe helårsbosetting i kystområdet. 0-konsesjonsgrensen omfatter imidlertid ikke alle boligeiendommer i kystzoneplanen. Det er lagt inn en bestemmelse som ikke tillater bruksendring fra boligbebyggelse til fritidsbebyggelse slik at dette omfatter alle boliger innenfor kystzoneavgrensningen.

Det fremtidige boligområdet på Strandvollen i Høysand videreføres, utover dette legges det ikke inn noen nye boligområder:

Felt nr.	Navn	Daa	Merknader og hensyn som må ivaretas
BA-3.3	Strandvollen ID 35021	14	Området er ferdig regulert

Figur 2 Tabell som viser fremtidig boligområde.

Fritidsbebyggelse

Sarpsborg kommune er i likhet med sine nabokommuner Hvaler og Fredrikstad en stor hyttekommune, og innenfor planområdet finnes det i dag 2463 fritidsboliger.

Arealene i kystsonen er hele tiden utsatt for press. Dette skyldes stadig økende etterspørsel etter nye fritidsboliger langs sjøen, samt ønsker om å utvide eksisterende fritidsboliger.

Utvikling av fritidsboliger innebærer også mindre tiltak som utvidelse av terrasser, plattinger, svømmebasseng o.l, samt den økende privatiseringen med plener, møblering og lignende.

Særlig med tanke på landskapshensyn og den allmenne ferdselsretten er det konflikter knyttet til fritidsboligene. Dette illustrerer viktigheten av en streng holdning til eksisterende og fremtidig fritidsbebyggelse.

Det tillates ikke oppføring av nye fritidsboliger i LNF-områder. Det tillates heller ikke fortetting med fritidsboliger på ubebygde tomter i eksisterende byggeområder, uten at disse er vurdert gjennom kystzoneplanen.

Områder som får byggegrense mot sjø

Det legges inn byggegrense for 2 nye områder i kystzoneplan, Mølsbakken og Komperødlandet. Byggegrensen gjør at eiendommene kan utvikles etter bestemmelsene i

planen uten at de omfattes av byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det er egne maksimumskrav for bebygd areal, fasadelengde og terrassestørrelse for disse eiendommene.

Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper:

Hovedprinsipp:

- Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15 m.

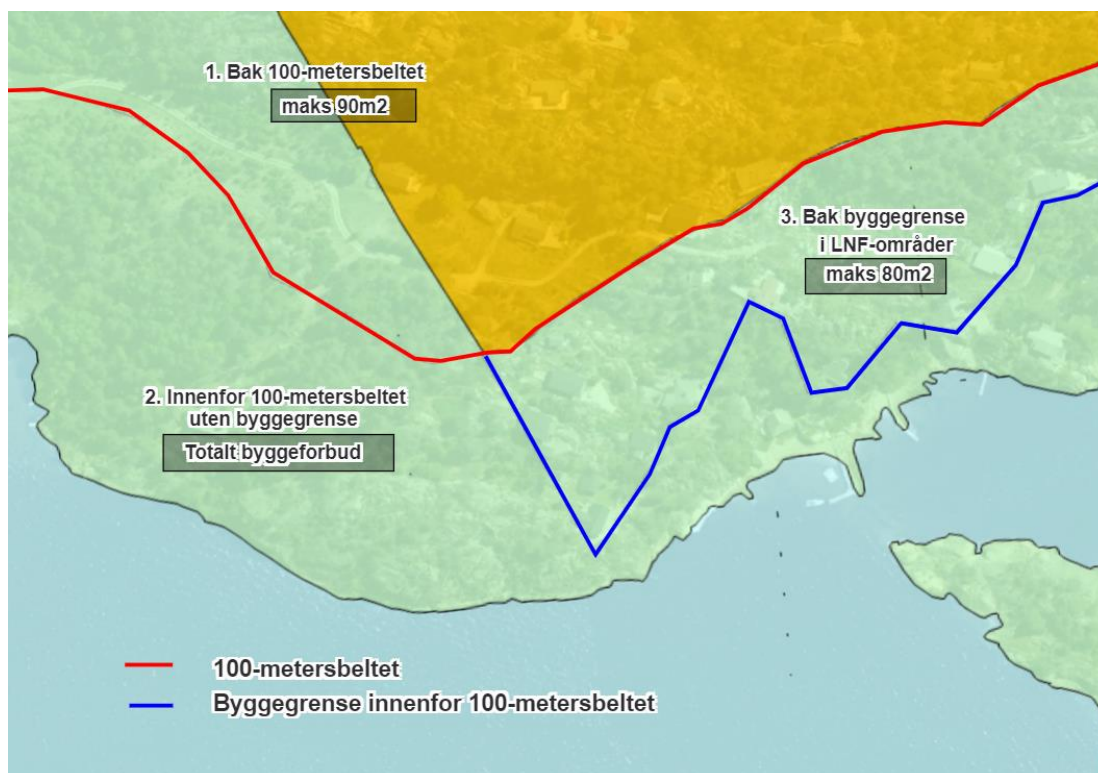
Underprinsipper:

- Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område.
- Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen.
- Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.

Bebyggelse i 100-metersbeltet som havner på utsiden av byggegrensen behandles etter PBL § 1-8, uavhengig av arealformål.

Tydliggjøring av arealformål i 100-metersbeltet

I planen finnes det fritidsbebyggelse innenfor LNF formålet og formål for bebyggelse og anlegg. Disse er gjennom bestemmelsene og retningslinjene delt i tre forskjellige grupper:



1. LNF-områder eller bebyggelse og anlegg bak 100-metersbeltet

Disse områdene er vist med arealformål LNF spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, eller bebyggelse og anlegg på plankartet. Det er ikke tillatt med nye fritidsboliger. Det tillates kun nye fritidsboliger bak 100-metersbeltet dersom

området er avsatt til «fremtidig bebyggelse og anlegg». Samlet bruksareal på tomte skal ikke overstige 90 m².

2. LNF-områder med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse innenfor 100- metersbeltet uten byggegrense.

Disse områdene er vist med arealformål LNF- spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse på plankartet. Det er et totalt byggeforbud innenfor 100-metersbeltet. Dette gjelder alle tiltak utenom fasadeendringer i 100-metersbeltet med mindre annen byggegrense er satt i kommuneplan eller reguleringsplan. Alle uregulerte områder innenfor 100-metersbeltet er avsatt til LNF i kystzoneplanen.

3. LNF-områder bak byggegrense innenfor 100-metersbeltet

Disse områdene er på plankartet vist som LNF-områder med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse med byggegrense mot sjøen. Her tillates det heller ingen nye fritidsboliger. For områder som ligger innenfor byggegrensen vist i plankartet skal samlet bruksareal ikke overstige 80 m².

Fremtidige hytteområder

Tabellen under viser fremtidige hytteområder med et anslag av antall hytter. Nesten alle områdene ble lagt inn i forbindelse med rullering av kystzoneplanen i 2015. Ingen av disse områdene er utbygd, derfor viser kystzoneplanen disse med formålet fremtidig fritidsbebyggelse. I planen åpnes det opp for tre nye fritidsboliger i Mørkedal. Dette var et område som fram til 2015 var avsatt til hytter, området fikk fradelt tomter og etablert infrastruktur før det ble LNF i kystzoneplanen 2015-2026. Området ønskes tatt inn igjen som område for fritidsbebyggelse. Etter politisk behandling ble det vedtatt at det åpnes opp for to nye hytter på Grønsundfjellet og en ny hytte på tomten der det nåværende klubbhuset til Sarpsborg Seilforening står.

Felt nr.	Navn	Daa	Antall hytter	Føringer som må ivaretas
F-1	Løkkevika 1	5,6	2	Krav om tilkobling til kommunalt vann og avløp og sette av område til gode parkeringsløsninger.
F-2	Løkkevika 2	14,2	6 - 8	Området må inngå i en reguleringsplan. Tilkobling til kommunalt vann og avløp samt sikre god adkomst og tilstrekkelige avstander fra høyspenningsanlegg.
F-3	Græsdal	20		Området er ferdig regulert.
F-4	Feriehjemmet	4,2		Området er ferdig regulert.
F-5	Skar	14,2	Ca. 6	Området er under regulering. Krav om tilkobling til kommunalt vann og avløp.
F-6	Værbau	8,7	4-6	Området er under regulering.

				Krav om tilkobling til kommunalt vann og avløp og videreføring av kyststien.
F-7	Nøtsund 1	4,8	3	Krav om tilkobling til kommunalt vann og avløp og sette av område til gode parkeringsløsninger.
F-8	Nøtsund 2	2,8	2	Krav om tilkobling til kommunalt vann og avløp. Må ha særlig fokus på grunnforhold.
F-9	Nøtsund 3	7,0	3	Krav om tilkobling til kommunalt vann og avløp og sette av område til gode parkeringsløsninger.
F-10	Nøtsund 4	2,8	1	Krav om tilkobling til kommunalt vann og avløp.
F-11	Mørkedal	2,8	3	Krav om tilkobling til kommunalt vann og avløp.
F-12	Bukkenes	140	3-5	Området er ferdig regulert.
F-13	Grønsund	2	2	Krav om tilkobling til kommunalt vann og avløp.
F-14	Løkkevika	1	1	Området er under regulering. Det skal legges til rette for at allmenn ferdsel og tilgang til brygger og strandsone sikres. Parkering til båtplassene må løses i reguleringsplanen.

Figur 4 Tabell som viser ulike felt for fremtidige hytteområder

Kystbasert næring, reiseliv og camping

Sarpsborgs kyststripe byr på mange muligheter for å utvikle næringsvirksomhet knyttet til kystkultur og reiseliv. Imidlertid er den eksisterende næringslivsaktiviteten langs kysten beskjeden. Den aktiviteten som finnes, er i stor grad knyttet til eksisterende marinaer, samt noen enkle campingplasser. Det er få tilbud når det gjelder utleiehytter, og det finnes ingen hotell langs Sarpsborgkysten. Spisesteder langs kysten finner vi i et svært begrenset antall. Når det gjelder friluft- og reiselivbasert næringsliv som for eksempel dykkerskole, opplevelsesturer, utleie av båt, kajakk, seilbåt og sykler, er dette dessverre helt fraværende langs kysten. Vi finner i dag enkelte kiosker og butikker, men med unntak av forretningen i Ullerøy, er disse kun åpne om sommeren.

Kystbasert næring

For å øke kunnskapen om næringspotensial i kystsonrådene har Sarpsborg samarbeidet med Viken fylkeskommune, Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Råde kommune, Moss kommune og Halden kommune. Kommunene har engasjert Niva og Havforskningsinstituttet til å lage en mulighetskartlegging av kystbasert næring for Østfoldkysten.

Rapporten «Mulighetskartlegging for kystbaserte næringer i Østfold, 2020» (NIVA-rapport ISSN 1894-7948) peker på fire ulike næringsvirksomheter som kan være aktuelle langs Østfoldkysten:

- **Høsting av marine organismer:**
 - LUR-arter (lite utnyttede ressurser) kan utnyttes bedre. Blant disse er f.eks. taskekrabbe, flatfisk, og kråkebolle.
 - Stilhavsøster bør utnyttes kommersielt.
 - Rekreasjonsfiske, særlig etter sjørret, kan trolig i større grad utnyttes i kommersiell sammenheng.
- **Akvakultur:**
 - Med god tilgang på næringsalter og litt nedsatt saltholdighet ligger forholdene godt til rette for dyrking av blåskjell langs Østfoldkysten.
- **Havbeite:**
 - Her peker rapporten på restaureringstiltak som fjordforbedringstiltak, kunstige rev og restaurering av sjørretbekker som viktige tiltak.
- **Reiseliv og turisme:**
 - Turistfiskere er viktige for reiselivsnæringen fordi de i stor grad også kommer utenom den ellers så hektiske sommersesong.

Rapporten er for overordnet til å definere aktuelle områder for næring i kystzoneplanen. Likevel er funnene i rapporten interessante for næringsaktører. Kystzoneplanen svarer på mange av disse mulighetene ved at nesten hele sjøområdet i planen vises med formålet bruk og vern av sjø og vassdrag. I tillegg er alle sjørretbekkene sikret med hensynssone – noe som gir ørreten bedre levevilkår og rekruttering og bidra til bedre grunnlag for fiske. Dette gir stor fleksibilitet for eventuell næringsetablering i sjø, i tillegg settes det krav om regulering av slike tiltak. Initiativet til å igangsette slik næringsvirksomhet må imidlertid komme fra private. Ved konkrete innspill må lokalisering vurderes. Følgende kriterier er viktig å vurdere: Teknisk infrastruktur, landskap og biologisk mangfold. Forskjellige brukergruppers behov og ønsker må også vurderes når det skal planlegges for kystbasert næring. I tillegg kan samlokalisering med andre reiselivstilbud være en fordel, og det enkle friluftslivet må sikres herunder telting og fising.

Fremtidige næringsområder

Olseng marina settes av til fremtidig bebyggelse og anlegg med krav om ny reguleringsplan. Reguleringsplanen fra 2002 skal gjelde foran kystzoneplanen fram til området som skal transformeres inngår i en ny reguleringsplan. Av ny næringsvirksomhet åpner planen for servering, fiske- og ferskvarerhandel, bensinstasjon, isbar-/kafé/kiosk, galleri, kurs/konferanse/selskapslokaler, kontor og fritids- og turistformål. Konseptet møter prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Revebukta camping er regulert, men ikke utbygd. I Løkkevika videreføres formålet fritids- og turistformål med krav om regulering. Det vil være muligheter for en utvidelse av disse innenfor rammene i SPR⁴, forutsatt at områdene reguleres. Det er ikke åpnet for etablering av nye campingplasser utover disse i strandsonen.

Felt nr.	Navn	Daa	Merknader og hensyn som må ivaretas
FT-1	Revebukta camping ID 37011	17	Området er ferdig regulert

⁴ Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

BA-2	Olseng marina ID 37005	3,5	Området må reguleres på nytt. <ul style="list-style-type: none"> • Eksisterende landskap må hensyntas • Kyststien må legges gjennom området • Sjøfronten må holdes åpen for allmennheten • Mulig forurensning i grunnen må utredes • Krav til kommunalt vann og avløp
------	---------------------------	-----	--

Figur 5 Tabellen viser fremtidige næringsområder i kystsonen

Idrett

Sarpsborg har stort fokus på fysisk aktivitet. For at foreninger som driver med aktivitet i sjø skal få utvikle seg settes det av et område til fremtidig klubbhus i Seilerbakken, Løkkevika.

Felt nr.	Navn	Daa	Merknader og hensyn som må ivaretas
I-1	Nytt klubbhus - Seilerbakken	1,3	Området må reguleres på nytt. <ul style="list-style-type: none"> • Det må tas hensyn til stormflo/havnivåstigning. • Eksisterende landskap må hensyntas • Sjøfronten må holdes åpen for allmennheten

Figur 6 Tabellen viser fremtidig anlegg for idrett

Landbruks-, natur- og friluftsområder

Sarpsborgs kystområder er et utpreget småskalalandskap med variert produksjonsgrunnlag. Lokalt finner vi likevel flotte jordbruksarealer, som for eksempel ved Hornnes, Talberg og Strand. I Ullerøy finner vi partier med god skogsmark og en velskjøttet barskogbestand. Jord- og skogbruksarealene har, i tillegg til produksjonsverdien, flere andre viktige funksjoner. Arealene er leveområder for planter og dyr, og de er viktige rekreasjonsområder for mennesker både i og utenfor kommunen. En aktiv landbruksdrift har formet landskapet gjennom århundrer og gitt kystlandskapet et stedegent, helhetlig landskapsuttrykk. I nyere tid med endret arealbruk i form av omfattende utbygging har landskapet gradvis endret seg.

Det at LNF-kategorien er en flerbrukskategori, betyr at det ofte oppstår konflikter mellom forskjellige typer bruk og brukergrupper. Tradisjonelt har landbruksdriften bidratt til biologisk mangfold og opplevelseskvalitet. Men i senere tid har økende krav til effektivisering medført intensive produksjonsformer, ofte med miljøødeleggelser og forflating av landskapet som resultat. Fritidsboliger har vokst både i størrelse og antall, mens opparbeidelse av rekreasjonsarealer med nye krav til kvalitet og utforming legger beslag på stadig større arealer.

Kystsonenplanen er tydelig på hva som er lov/ikke lov i LNF-områdene i strandsonen. Planen bidrar til å skape gode rammebetingelser for landbruket. Samtidig opplever vi store strukturendringer i landbrukets driftsformer med blant annet behov for nye driftsbygninger med andre dimensjoner og plasseringer. Store fellesfjøs, fjørfehus og lignende er krevende å plassere i terrenget og kan lett punktere et kulturlandskap, spesielt i strandsonen. Kystsonenplanen har pekt på at lokaliseringen skal vise landskaps hensyn og unngå nedbygging

av dyrket mark. Imidlertid åpner kystsonenplanen for utvidet bruk av eksisterende landbruksbygg til tilleggsnæringer innenfor gitte rammer.

Kystsonenplanen opererer bare med LNF-arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Det tillates ikke etablering av nye boliger eller fritidsboliger innenfor formålet. Nye kårboliger kan kun tillates dersom det kan dokumenteres et driftsmessig behov. Det er laget egne bestemmelser for utforming, lokalisering og omfang av eksisterende boliger og fritidsboliger innenfor formålet. Det er også laget strenge bestemmelser til deling av grunneiendom og etablering av tilleggsnæringer. Søknadsprosessen for etablering av separate avløpsanlegg, eller tilkobling til kommunalt ledningsnett har blitt forenklet i områdene utenfor 100 metersbeltet.

Natur

Biologisk mangfold er artsrikdommen og alle variasjoner av planter, dyr og mikroorganismer i det miljøet de lever i. Lov om bevaring av natur, landskap og biologisk mangfold fra 2009 gir regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. Sarpsborg kommune har satt registrering av biologisk mangfold i system. Arbeidet startet med en kartlegging av det biologiske mangfoldet i 2002. Videre sikrer firmaet Wergeland Krog Naturkart oppdatering av kart og database på vegne av Sarpsborg kommune. Registeringene består av naturtyper, viltområder og «Rødlistearter». I 2022 ble det startet en ny kartlegging av Wergeland Krog Naturkart etter oppdrag fra Sarpsborg kommune. Kartleggingen tar for seg oppdatering av beskrivelser, avgrensning av samtlige marine naturtyper innenfor tre prioriterte sjøområder i kommunen. Det er også et pågående arbeid med kommunedelplan for naturmangfold som ble startet opp i 2021. Disse kunnskapsbasene sammen med Naturbase.no brukes aktivt i kommunal saksbehandling og er et viktig verktøy for å redusere avgangen i biologisk mangfold. Kystsonenplanen viser viktige naturtyper med hensynssone.

Innenfor planavgrensningen finnes 5 områder som er båndlagt etter vedtak i naturvernloven eller viltloven. Den naturtypen som er representert i disse verneområdene er våtmarksområder og holmer. Begge naturtypene representerer viktige biotoper for fugl.

Navn	Verneplan	Vernekategori
1 Hansemakerkilen	Verneplan for våtmark	Naturrestat
2 Jørstadmyra	Verneplan for myr	Naturrestat
3 Skorpen	Verneplan for sjøfugl	Biotopvern etter viltloven
4 Haslau	Verneplan for sjøfugl	Biotopvern etter viltloven
5 Skjebergkilen	Verneplan for våtmark	Naturrestat

Figur 9 Tabellen viser de 5 områdene som er båndlagt med hjemmel i naturvernloven

Naturtyper i sjø

Kystnaturen er ofte komplekse systemer med flere naturtyper som overlapper hverandre. Kommunen har et mål om å bidra til at sårbare naturtyper og arter blir ivarettatt, samt å sikre et tverrsnitt av kommunens naturtyper for ettertiden. Utbygging, utfylling, dumping, mudring, intensivt landbruk og «forurensende» friluftsliv er eksempler på inngrep og miljøbelastninger

som kan forringe viktige naturområder. Imidlertid er det også viktige naturtyper som er i tilbakegang på grunn av manglende skjøtsel eller mindre variert planteproduksjon. Særlig gjengroing med takrør har vært markant langs Sarpsborgkysten de siste tiårene.

Flere av naturtypene er knyttet til saltvannspåvirkede miljøer der hav og land møtes. Eksempelvis er Hornneskilen, et kompleks av strandenger, strandsumper, undervannsenger og brakkvannspoller. Sarpsborg har også mange ålegressenger. I tillegg er det funnet en svært sjelden lokalitet av dvergålegras ved Skar, i bukta mellom Merrapanna og Karlsøysundet, ved Flyndrevik og Feriehjemmet. Denne er fredet ved forskrift, og vises som hensynssone i plankartet i tillegg til at den vil bli regulert. Kystsonenplan viser også andre viktige naturtyper med hensynssone naturmiljø i plankartet. Før det kan gjøres tiltak innenfor disse områdene skal forholdene beskrives, og tilstrekkelige avbøtende tiltak skal dokumenteres og gjennomføres.

Informasjonen om viktige naturtyper i kystsonen baserer seg på miljødirektoratets web-løsning som samler det meste av de tilgjengelige kartleggingene. Det skal være de til enhver tid oppdaterte og gjeldende «basene» som legges til grunn for vurdering av tiltak. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtelsesplan for området.

Oslofjorden er i økologisk ubalanse og miljøet er truet. Regjeringen har vedtatt en tverrsektoriell handlingsplan med 63 tiltak for å bedre forholdene i fjorden. Handlingsplanen legger vekt på å samordne, supplere og forsterke alt det positive som skjer for å ta vare på miljøet og fremme friluftsliv i og ved Oslofjorden. Målet er at fjorden skal oppnå god miljøtilstand, at viktige naturverdier skal restaureres, at et aktivt friluftsliv skal fremmes og at naturmangfoldet i fjorden skal ivaretas. Å nå disse målene forutsetter en samordnet bruk av virkningsfulle tiltak mot de viktigste påvirkningene på en helhetlig miljøtilstand, inkludert naturmangfold, friluftslivet, kulturminner og kulturmiljø i Oslofjorden.

Vannforskriften, som er Norges gjennomføring av EUs vanddirektiv, setter klare miljømål for vannforekomster i Norge, og forutsetter at det gjøres tiltak for å nå disse. Miljømyndighetene, relevante sektormyndigheter og kommunene har ansvaret for å gjennomføre tiltak for å oppnå de bindende miljømålene. Dette gjelder særlig friluftsliv, arealbruk i hundremetersbeltet i strandsonen, arealbruk i sjø, kulturminner og kulturmiljø, sjøfugl og fiskebestander. Dette øker betydning av en sektorovergripende tilnærming, som er lagt til grunn i planen.

Vannmiljø

Kommunen jobber kontinuerlig med oppfølging av vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Sjøen i Sarpsborg er generelt sett i moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Kystbekkene er i moderat til svært dårlig økologisk tilstand, mens den kjemiske tilstanden er ukjent. Skjebergbekken, bekken til Karlsøysundet, bekken til Holstangen, Åkentobekken/ Bjønnengbekken og bekkene ved Gaulin (ved grensa til Halden) er kystbækker med svært dårlig økologisk tilstand. De største påvirkningskildene for den økologiske tilstanden i vannet er jordbruk og avløp. Jordbrukssektoren reguleres i hovedsak av tilskuddsordningene i jordbruket samt regionale miljøkrav. Forskrift om regionale

miljøkrav for Oslo og Viken vil tre i kraft 01.01.2023. Forskriften legger opp til en kraftig innstramming sammenlignet med gjeldende regelverk.

Kommunen har også en viktig rolle når det gjelder kontroll av f.eks. kantsone-reglement og reglement rundt stubbareal. Kommunen kan også fastsette egne bestemmelser om bredden på naturlig kantvegetasjon i arealplanen, jf. vannressursloven § 11.

Innenfor avløpssektoren har kommunen et ansvar både for oppgradering og drift av kommunalt avløp og tilsyn på spredte, mindre avløpsanlegg. Innenfor sistnevnte kategori setter kommunen også krav til oppgradering av avløpsløsning i tilfeller der anleggene ikke tilfredsstillende kravene til utslippsgrenser som er satt i lokal forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann. Sarpsborg kommune er medlem i vannområde Glomma sør, og gjennom overvåkningsprogrammet som koordineres av vannområdet planlegges det for at undersøkelser for kjemisk tilstand i resipientene i større grad skal gjennomføres.

Når det gjelder utslipp av avløpsvann, så peker også Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden på at kystkommunene må innføre lokale forskrifter som forbyr utslipp av kloakk fra båter til sjø. En slik forskrift bør være noenlunde likelydende på tvers av kommuner, og det er derfor naturlig at vannområdet koordinerer og holder i prosessen.

Det er generelt manglende kunnskap om kjemisk tilstand i kommunens vannforekomster. Det har sammenheng med at påvirkningskildene i vår kommune primært er jordbruk og avløp, og disse har først og fremst påvirkning på økologisk tilstand i resipientene. Vannforekomster som likevel er undersøkt for kjemisk tilstand er ofte i stor grad påvirket av industriutslipp i nedslagsfeltet. Utslippstillatelser til industriell aktivitet gis primært fra Statsforvalteren eller Miljødirektoratet, og det er disse som fører tilsyn med at bestemmelsene i utslippstillatelsene overholdes.

Friluftsområder

Flere av de viktigste og mest brukte friluftsområdene i Sarpsborg ligger ved sjøen. Skjærgården med svaberg, holmer og vikar med sandstrender er populære utfartsområder for lokalbefolkningen. Kystsonen er også helgetur- og ferieturområde for befolkningen i og rundt Oslo. Fra 1972 har det vært et generelt byggeforbud i 100- metersbeltet langs kysten, og hele ytre Oslofjord er definert som friluftsområde av regional betydning. Kommunen har flere attraktive tilrettelagte friluftsområder, blant annet gjennom statlig sikring. Det finnes også flere steder der forholdene er lagt til rette for båtfolket.

Etter initiativ fra Oslofjordens Friluftsråd ble det i 2019 gjennomført en kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder i Sarpsborg kommune – tilsvarende kartlegging er gjennomført i mange kommuner i Viken. Hensikten med kartleggingen var å få kartlagt, verdsatt og prioritert arealer for friluftsliv i kommunen.

Områdene ble avgrenset i kart og kategorisert etter type bruk og funksjon. Deretter ble arealene verdsatt, og det er gitt en egen beskrivelse for hvert av områdene i form av et faktaark som klargjør kvaliteter og hvordan området brukes.

Resultatet av kartleggingen viser hele kystsonen som et sammenhengende friluftslivsområde med høy verdi. Kartleggingen er for grovmasket til å kunne tas direkte inn som juridiske friluftslivsområder i kystsonenplanen. De kartlagte områdene er lagt inn som hensynssone friluftsliv i plankartet, og det er laget et nytt temakart som konkretiserer avgrensningen av de viktigste badeplassene og turområdene i kystsonen.

Det har vært et stort engasjement i fra organisasjoner, lag og private til temakart friluftsliv og hensynssonens utstrekning i plankartet. Områdene som kartlegges bør være områder som faktisk blir brukt til friluftsliv. Det skal settes i gang en ny, mer detaljert kartlegging etter at arealplanen er vedtatt. Når kartleggingen er ferdigstilt skal hensynssonene i arealplanen og kystsonenplanen oppdateres i tråd med ny kartlegging.

Friluftsområder i sjøen

Sjøarealene i Sarpsborg kommune er attraktive områder for friluftslivsaktiviteter som bading, sportsfiske og småbåtliv. Konflikter er særlig knyttet til bløtbunnsområder, der småbåttrafikken utgjør en trussel ved å utløse erosjon og omrøring i vannmasser og bunnvegetasjon. Det kan også oppstå innbyrdes konflikter mellom de ulike friluftssinteressene, for eksempel mellom bading og småbåttrafikk.

Kystsonenplanen skal sikre tilstrekkelige friluftsområder i sjø, og tilgangen til dem fra land og fra sjø. Friluftsområder i sjø er vist på plankartet i tilknytning til de statlig sikrede friluftsområdene på land, og gitt underformålet friluftsområde. Sjøområdene ved de viktigste holmene for friluftsliv er også vist i plankartet. Tiltak som er til hinder for friluftslivsformålet er forbudt, mens tilretteleggingstiltak, som for eksempel badebrygger og lignende, kan tillates.

Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag

Marinaer og småbåthavner

Sarpsborgs kyststripe ligger stort sett beskyttet i forhold til åpen sjø og gir derfor stort potensiale for beskyttede brygger og båthavner. Imidlertid er de lune plassene som egner seg til etablering av brygger og havner ofte også grunne bukter med lite vannutskifting. Båthavner kan påføre områdene en stor miljøbelastning, og true naturmangfoldet.

Andre konflikter i forbindelse med marinaene og småbåthavnene er arealkonflikter på land. Det er behov for areal til båttopplag og parkering, med økende trafikk og støy. Forurensning i grunn og sjø som følge av båtpuss og drivstoffhåndtering er også et problem i forbindelse med marina-anlegg.

Kystsonenplanen viser marinaer og småbåthavner med formålet eksisterende småbåthavn på land og i sjø. I tillegg er det ved flere anlegg vist arealer for fremtidig småbåthavn. Utvidelse av eksisterende marinaer og småbåthavner kan ikke finne sted før anlegget inngår i en reguleringsplan. Ved utvidelse som avviker fra det som er avsatt til småbåthavn i plankartet må det påregnes å lage en konsekvensutredning. Denne må peke på at eventuelle avvik fra rapporten vil gi minst like god eller bedre løsning.

Rapporten "Helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner i Sarpsborg kommune" fra Rambøll 2013 tar for seg, og vurderer utviklingsmulighetene for alle bryggeanlegg i kommunen med mer enn 20 båtplasser. Til sammen har 28 anlegg blitt vurdert i rapporten.

Eierne av hvert anlegg har blitt bedt om å beskrive dagens situasjon, og utviklingsbehov. Muligheten for utvidelse av hvert enkelt anlegg har blitt vurdert ut ifra en rekke kriterier, som for eksempel eksponering, naturmangfold, dybdeforhold, friluftslivsinteresser, trafikkforhold og skjerming mot vind. Det har vært lagt stor vekt på at rapporten skal vise et realistisk bilde av utviklingsmulighetene innenfor forsvarlige rammer. Av de 28 anleggene som ble vurdert er 15 småbåthavner lagt inn i plankartet med potensial for utvidelse. Rapporten skal legges til grunn for reguleringen av hvert enkelt anlegg.

Anlegg nr.	Navn	Status	Antall båtplasser	Utvidelsespotensial
1	Revebukta	Småbåtanlegg	70	0
2	Helle	Småbåtanlegg	34	22
3	Liktangen	Småbåtanlegg	63	12
4	Holmestrand	Småbåtanlegg	142	67
5	Olseng marina	Havn	110	80
6	Merrapanna	Småbåtanlegg	60	41
7	Skar	Småbåtanlegg	18	39
8	Falkensten båthavn	Havn	114	84
9	Bryggen båthavn	Havn	77	136
10	Græsdal	Småbåtanlegg	28	10
11	Løkkevika	Småbåtanlegg	42	11
12	Knarrvika	Småbåtanlegg	89	0
13	Seilerbakken	Småbåtanlegg	50	54
14	Dusebukta	Småbåtanlegg	38	60
15	Kålvika	Småbåtanlegg	42	8

Figur 7 Tabellen viser småbåthavner med fler en 20 båtplasser som ligger i plankartet med potensiale for utvidelse

Etter 2015 er det avdekket at småbåthavnen/-anlegget ved Bukkholmen, samt deler av anleggene på Skar og Dusebukta ikke har byggetillatelse. Disse anleggene ble vist med formålet eksisterende småbåthavn i kystzoneplanen i 2015. Det er ikke intensjonen til kystzoneplanen å legitimere ulovlige brygger ved å vise dem som eksisterende. Derfor er det endret formål for Bukkholmen fra eksisterende småbåthavn til formål «fremtidig bebyggelse og anlegg» med krav om regulering. For Skar og Dusebukta er de delene av bryggene som er ulovlige endret fra eksisterende til fremtidig småbåthavn. Dette er begrunnet med at småbåthavn-rapporten peker på at disse bryggene kan utvides dersom de reguleres. Dette er ikke tilfellet for Bukkholmen, hvor det ble vurdert at det ikke foreligger mulighet for utvidelse.

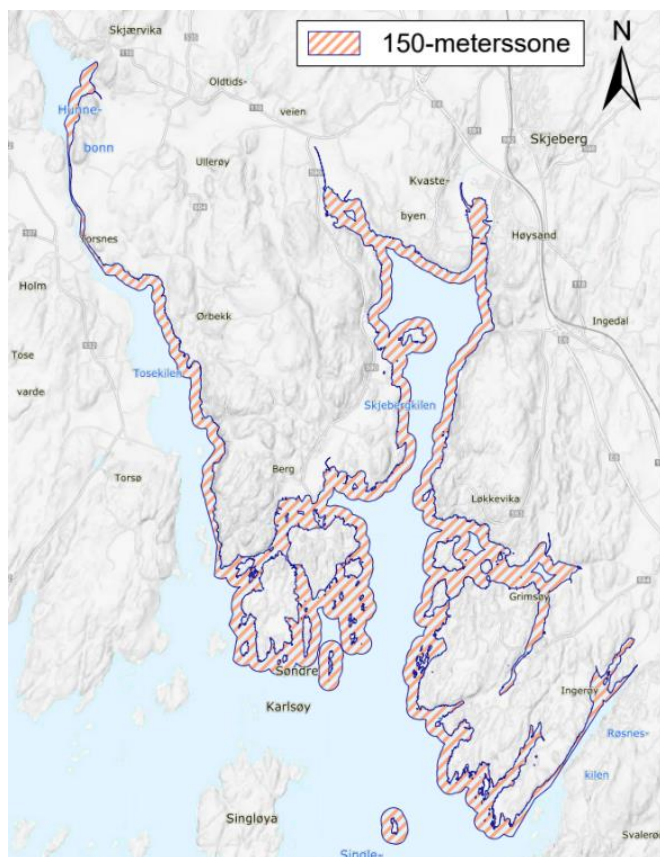
Arbeidet med å samle enkeltbrygger i større anlegg har vist seg vanskelig å gjennomføre. De fleste bryggene er ført opp på lovlig vis og det er sterke, private interesser knyttet til å bevare disse. Planen legger opp til at det kan gis dispensasjon fra forbudet mot utvidelse av brygger, dersom bryggen vil fungere som fellesbrygge. Vilåret er at dette tiltaket skal føre til en bedret situasjon ved at enkeltbrygger rives og at småbåtene samles i fellesanlegg.

Småbåthavner som får byggegrense i sjø

Det er totalt 28 anlegg som er avsatt til arealfomålet «småbåthavn» i kystzoneplanen. Etter en gjennomgang er det avdekket at 6 detaljreguleringsplaner som berører sjøarealer ikke har byggegrenser i plankartene. Det er derfor lagt inn byggegrense i sjøarealene for disse 6 småbåthavnene i kystzoneplanen. Byggegrensen gjør at småbåthavnene kan utvikles etter bestemmelsene i planen. Uten byggegrense ville de blitt omfattet av byggeforbudet i 100-metersbeltet, selv om bryggeanleggene er regulert.

Ferdsel til sjøs

Det er mange badestrender og friområder i Sarpsborg kommune, og det finnes et stort antall holmer og skjær i skjærgården. Fritidsferdsel med motorfartøy langs kystområdene i Sarpsborg vil derfor kunne utgjøre en vesentlig risiko, spesielt i sommerhalvåret. Badende og padlende er særlig sårbare for fartøy som kommer i stor fart, med brå bevegelser og uforutsigbart kjøremønster. Aktivitet fra motorfartøy som medfører støy vil kunne føre til konflikter. Disse konfliktene har bakgrunn i at strandsonen også benyttes til friluftsliv og diverse rekreasjonsaktiviteter. På grunn av støy, høy fart og oppvirvling av gruntvannsområder utgjør motorfartøy en trussel for dyrelivet i gruntvannsområder og ved fuglelokaliteter. Høy fart utgjør en risiko for sårbare arter og påkjørsel av dyr som lever på grunne områder og i overflaten.



Den sentrale fartsforskriften inneholder en generell aktsomhetsplikt om å utvise forsiktighet og avpasse farten etter forholdene. Det er forbudt å kjøre i større fart enn 5 knop innen en radius av 50 meter fra steder hvor bading pågår. Dette vil i mange områder tilsi en generell 5-knopsregel 50 meter fra land. Sarpsborg kommune vurderer at dette i mange tilfeller likevel ikke er tilstrekkelig for å ivareta hensynet til omgivelsene. For Sarpsborg kommune er det blitt vurdert som hensiktsmessig at denne grensen gjelder generelt i 150 meters avstand fra land, holmer og skjær i hele kommunens sjøområde. Det er blitt utarbeidet en lokal forskrift om fartsgrænse for fritidsfartøy i Sarpsborg kommunes sjøområde som ble fastsatt av Sarpsborg bystyre 21.04.2022.

Figur 8: Oversikt over 150-meterssonen i sjø.

Dumpeplass

Sarpsborg kommune hadde frem til 2015, en fast dumpeplass for muddermasse ved Haslau. Potensielle konflikter i forbindelse med dumping av muddermasse er at massene dumpes andre steder enn det angitte dumpingstedet. Videre er erfaringen at dumping kan utføres på feil måte og gi større skadevirkning. Det er også en risiko at muddermassene som dumpes inneholder giftstoffer og tungmetaller. På bakgrunn av dette viderefører kystzoneplanen at det ikke kan dumpes muddermasser i sjø.

Fiske

Farvannet langs Sarpsborgkysten er viktig for fiskebestanden i denne regionen. På grunn av strømningsforhold som fører friskt sjøvann inn i Skjebergkilen, samtidig som ferskvann fra de to store vassdragene Glomma og Haldenvassdraget føres ut lenger ute, er det et mer marint miljø i deler av Skjebergkilen enn i mye av farvannet langs Fredrikstadkysten og indre deler av Hvalers sjøområder. Skjebergkilen har gode kvaliteter og en stor bestand av sjøørret. Det betyr videre at deler av Skjebergkilen kan by på gode gyteforhold for blant annet torsk. Torskebestanden er på et historisk lavt nivå og er i tilbakegang. Store deler av Sarpsborgs kystområder er det helårsforbud mot torskefiske. Det er viktig at fiskeforbudet overholdes, samt at det legges til rette for at gyteforholdene er best mulig ivaretatt.

I tillegg har Sarpsborg kommune sammen med Fredrikstad kommune det største forvaltningsansvaret i fylket når det gjelder bløtbunnsområder og brakkvannsområder. Dette er sjø- og brakkvannsområder grunnere enn ca. 3 m, med rik bunnvegetasjon og algeproduksjon og høy vanntemperatur om sommeren. Dette gjør områdene til de mest bioproduktive områdene i kommunen, og de er gyte- og oppvekstområder for fisk og viktige leveområder for fugl. Disse områdene er stadig utsatt for press, spesielt i forbindelse med båttrafikk og mudring rundt bryggeanlegg. I områder avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag» er mudring, deponi og dumping ikke tillatt.

Det finnes i dag et par yrkesfiskere med tilhold langs kysten i Sarpsborg kommune. Noe yrkesfiske foretas imidlertid også av fiskere fra nabokommunene. I området Øra-Skjebergkilen er det registrert beiteområde for sild og torsk i tillegg til flere registrerte fiskeplasser hvor det benyttes passive redskap, både teiner og garn. Tradisjonelt har det i Skjebergkilen vært drevet mest med ålefiske, samt fiske etter brisling og sild. Sarpsborg kommune har ingen anlegg for fiskeoppdrett eller skjelldyrking. Bløtbunnsområder og ålegressenger som er viktige oppvekstområder for fisk er vist som hensynssone naturmiljø.

Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap

Kommunen er rik på kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljøer, som er fysiske spor som forteller oss om hvordan det har vært å leve i Sarpsborg gjennom tidene.

Kommunen er som planmyndighet, den største forvalteren av kulturhistoriske verdier. Regjeringen forventer at kommunene registrerer og verdsetter kulturminner og kulturmiljøer som har lokal verdi og innarbeider disse i planer etter plan- og bygningsloven. Det er også en nasjonal og regional forventning om at tapet av verdifulle kulturminner skal minimaliseres.

SEFRAK-registeret:

Dette er et landsdekkende register over bygninger bygd før 1900 og andre kulturminner i Norge. Ansvar for registrering og vedlikehold av data ligger hos Riksantikvaren. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. Men alle SEFRAK-registrerte bygg, skal både før oppstart og gjennom byggesaksbehandlingen oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

KULA-område:

Dette er en landsomfattende oversikt over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Ansvar for kartleggingen ligger hos Riksantikvaren. Landskapene som velges ut skal sammen vise mangfoldet i historien – hvordan mennesker har levd i og brukt landskapet, hva som har skjedd der og hvilke spor fra tidligere tider som finnes der. KULA-status er ikke en verneplan og landskapene blir ikke fredet eller vernet ved at de er med. Det skal ikke stoppe utviklingen, men bidra til en god utvikling som ivaretar verdiene. Følgende områder omfatter kystsonen med KULA-status;

1. Området Søndre Navestad til Talbergsundet i vest, over til Sandbakken/Rokkeveien og Jørstadmyra i øst. Området dekker sørover slik at det omfatter Skjebergkilen til Græsdal og Ravneng samt at Strandbakk, Løkkeberg, Talberg, Brandstorp og Stordal er med

Kulturminner

Sarpsborg kommune er den kommunen i landet som har flest kulturminner, og flere automatisk fredede kulturminner finnes innenfor kystzoneplanen. I tillegg finnes flere kulturminner av mer lokal interesse, som er registrert i forbindelse med utarbeidelsen av kommunedelplan for kulturminner i Sarpsborg kommune. Disse forteller at områdene har vært brukt til fiske, landbruk, friluftsliv og industri (steinbrudd). Rester etter bosettinger, brygger og bruere viser at folk har bodd og ferdes i området over lang tid. Likedan viser krigsminner, bunkere, vaktposter og skyttergraver, at kysten var viktig også i forsvarssammenheng.

Kulturminner kartlagt og verdsatt (lokal, regional eller nasjonal verdi) gjennom arbeidet med kulturminneplanen. Sarpsborg er så rik på kulturminner at det ikke er mulig å vise alle med hensynssone på plankartet. Områder som er vedtaksfredet eller forskriftsfredet er markert med hensynssone på plankartet. Det samme gjelder automatisk fredete kulturminner av en viss størrelse. Øvrige automatisk fredete kulturminner er markert med rune-R.

Riksantikvarens database over kulturminner, som oppdateres fortløpende, brukes i regulering og byggesaksbehandling.

Kulturmiljø

Parallelt med utarbeidelsen av kystzoneplanen har kulturminneplanen blitt revidert. Gjennom arbeidet med kulturminneplanen er det kartlagt kulturmiljøer utenfor byområdet.

Kulturmiljøer er områder hvor kulturminner står i en sammenheng og danner en helhet.

Kulturmiljøområdene innenfor kystzoneplanområdet er:

- Høysand bad, som ble oppført som et behandlingssenter for syke i 1897. Stedet ble lenge drevet som kurbad, og ble overtatt av Sarpsborg kommune i 1930. I området står fortsatt fem bygninger fra badeanlegget. Foruten villaene som ble bygget i tilknytning til badeanlegget, finnes det flere fritidsboliger reist tidlig på 1900-tallet, med særegen byggestil. De kjennetegnes blant annet ved høy gavl, bratte tak og utsmykninger.

- Borregaardsarbeidernes feriehem i Kvastebyen er Norges eldste feriehem etablert i 1918. Borregaard sørget på den måten for at barna til arbeiderne på Borregaard fabrikker fikk et ferieopphold. Det er et viktig kulturmiljø i forhold til funksjonen det hadde, og noen av de gamle kolonibrakkene og hyttene står fortsatt ganske uendret på området. Sammen med småhusbebyggelsen i Kvastebyen utgjør dette kulturmiljøet en helhet.

Høysand og Feriehemmet er definert som egne bestemmelsesområder for kulturmiljø i kystzoneplanen.

Kulturlandskap

Landskapet i Sarpsborg er sterkt kulturpåvirket med tydelige spor etter menneskelig aktivitet fra langt tilbake i tid. Som følge av naturgitte forhold og av menneskelig aktivitet, har ulike deler av kommunen utviklet karaktertrekk som er mer eller mindre spesifikke for vedkommende landskapsrom og kulturmiljø. For å illustrere dette, utarbeidet kommunen et temakart i 2015 som viser viktige kulturlandskap. Kartleggingen tok utgangspunkt i kriteriene om landskapets romlige innhold av professor Magne Bruun. Temakartet kulturlandskap og kulturmiljøer viderefører disse landskapsområdene.

Riksantikvarens KULA-kartlegging og fylkesplanen viser kulturlandskapsområder og kulturmiljøer som ikke var med i temakartet fra 2015. Disse er nå tatt med, i tillegg til kulturmiljøer kartlagt gjennom fortettingsstrategi og kulturminneplanen. Alle områder vises med hensynssoner på plankartet, med tilhørende bestemmelser/retningslinjer som sikrer at kulturhistoriske og landskapsverdier tas vare på.

Kulturlandskapet er også med å fortelle viktige historier om hvordan landskapet har blitt brukt gjennom tiden. Flere steder i kystsonen finnes kulturlandskap av nasjonal og regional betydning.

Kyststien

Kyststien er del av et interregprosjekt som involverer kommuner både i Norge og Sverige. Målet med prosjektet har vært å etablere en sammenhengende vandringsled i det kystnære landskapet fra Orust i sør til Moss i nord. Kyststien er et flott friluftsliv- og opplevelsestilbud for lokalbefolkningen og for turister som ønsker å se seg om i et unikt kystlandskap. Stien er tilknyttet annen infrastruktur og er tilpasset mennesker i alle aldere.

Det har per nå ikke vært mulig å opparbeide en sammenhengende kyststi gjennom hele kommunen. Dette skyldes i hovedsak utfordringer knyttet til grunneieravtaler. Det er spesielt i Ullerøy at det har vist seg vanskelig å komme til enighet med grunneierne. Gjennom et samarbeid med Oslofjordens friluftsråd har kommunen som ambisjon å få til en sammenhengende kyststi i strandsonen i Sarpsborg.

Gjennom utarbeidelsen av kyststien har det vært et mål at stien skal ligge kystnært, og dra innom etablerte friluftsområder, kystnære kulturminner og særegent kystlandskap. Det er også jobbet med å opparbeide spennende rundløyper i tilknytning til kyststien i samarbeid med lag og foreninger.

Kyststien med både opparbeidet og fremtidig trasé er vist på plankartet med linjesymbolet samferdselslinje.

Vann, avløp og renovasjon

Vann og avløp

Rent drikkevann er en forutsetning for god levestandard og god folkehelse.

I løpet av de siste årene har en stor del av fritidsboligene i kystsonen blitt tilkoblet det kommunale vann- og avløpsnett. Dette er viktig for miljøet ettersom svært mange hytter hadde ulovlig innlagt vann, hvor avløpsvannet ble sluppet urensset ut i naturen. Det voksende antallet hytter på kommunens vann- og avløpsnett skaper også problemer. Flere steder er det i dag store problemer med å levere nok vann. Blant annet i Søndre Skjeberg må det gjøres tiltak. Kapasiteten på vanntårnet i Ullerøy og Høysand må utbedres, og ledningsnettene må sjekkes for lekkasjer.

I områder hvor det ikke er mulig for eksisterende hytter å koble seg på kommunalt nett, skal det etableres private, mindre avløpsanlegg, dersom hytta har innlagt vann.

Realisering av utbyggingsområdene krever at infrastrukturen for vannforsyning og avløpsrensing er på plass, og kan møte de økte behovene som vil oppstå i framtiden i en kommune i vekst. Sarpsborg kommune har allerede utfordringer i dag med å oppfylle krav til rensing av avløpsvann og tilstrekkelig vannforsyning i enkelte områder. Sarpsborg kommune jobber aktivt med tiltak som kommer til å løse utfordringene kommunen står i.

Det pågår et arbeid for å sikre nytt avløpsrenseanlegg som er forventet å være i drift i 2025. Det er planlagt å koble nye rør fra Isesjø til Baterød over Nipa. Nytt vannbehandlingsanlegg er regulert ved siden av nåværende anlegg på Baterød. Disse nye anleggene skal håndtere behandling av vann og avløp frem mot 2050 ut fra planer og prognoser som foreligger om befolkningsvekst i kommunen og våre forpliktelser i regionen.

Kommunens største utfordring fremover er knyttet til å oppnå tilstrekkelig utskiftingstakt og separeringsgrad av eksisterende ledningsnett. I 2019 målte Sarpsborg kommune vannforbruket til ca 350 liter per døgn per innbygger. Tilført til avløpssystemet i samme år var omtrent 600 liter per døgn per person. Anslått behov for vann av Norsk Vann er 140 L per døgn per person. Dette betyr at det er store lekkasjer fra vannledningsnettene og at det går mye fremmedvann inn i avløpsnettene. Sarpsborg kommune skal bruke betydelige ressurser til å sikre utskifting og separering av rør. Overvannsveilederen som er vedtatt i 2018 og bestemmelsene i kystsonenplanen om overvannshåndtering, gir et godt grunnlag for at det ved nye utbyggingsprosjekter sikres at overvann ikke føres til det offentlige nettet.

Krav fra overordnede myndighetsområder som Mattilsynet og Statsforvalteren, overordnede mål og strategier nedfelt i gjeldende Kommunedelplan Vei, vann og avløp, bystyrevedtak og kritiske behov gir føringer for investeringstiltakene i planperioden. Oppstart av arbeid med ny kommunedelplan vann og avløp er planlagt i 2023 Arealplanen og samfunnsplanen vil gi føringer til arbeidet. Sarpsborg kommune utarbeidet en Miljøriskovurdering av avløpssystemet i kommunen som var klar høsten 2020. Den vil også legge føringer for ny kommunedelplan VA og prioriteringer i kommunens handlingsplan.

Kystsoneplanen krever at utbedringer i VA-infrastrukturen som kommunen har ansvar for, skal gjennomføres innen tre år etter varsel om oppstart av regulering.

Renovasjon

Det er innført tvungen renovasjon for fritidsboligområdene i kystsonen, dvs. at det er knyttet en renovasjonsavgift til alle fritidsboligene. Det er plassert fellescontainere i disse områdene, som tømmes regelmessig. Potensielle konfliktsituasjoner er forbundet med at det tømmes mye annet enn vanlig avfall i containerne og det blir plassert avfall ved siden av.

Det er på strategiske steder (punkter som mange hyttebeboere må passere til/ fra hyttene) også utplassert containere for kildesortert avfall som papir og glass-/metallemballasje.