



SAKSUTSKRIFT

Katrine-kjaereng Kolstad
14.11.2025

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 24/08764-27
Saksbehandler Ingrid Ekeli Boge

Mindre endring av kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 - sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bystyret 2023 - 2027	13.11.2025	88/25
Formannskapet 2023 - 2027	30.10.2025	138/25

Formannskapet 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 30.10.2025 sak 138/25

Møtebehandling i Formannskapet 30.10.2025:

Følgende hadde ordet under behandlingen av saken:
Ingen

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling:

Mindre endring av kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 vedtas som følger:

1. Bestemmelse § 4.2 Unntak fra plankrav bokstav b endres til:
b. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
(...)

Bystyret 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 13.11.2025 sak 88/25

Møtebehandling i Bystyret 13.11.2025:

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:
Ingen

Votering

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak:

Mindre endring av kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 vedtas som følger:

1. Bestemmelse § 4.2 Unntak fra plankrav bokstav b endres til:

b. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:

(...)

Mindre endring av kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere:

Kommunedirektørens innstilling:

Mindre endring av kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 vedtas som følger:

1. Bestemmelse § 4.2 Unntak fra plankrav bokstav b endres til:
b. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
(...)

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Beskrivelse av endring

Vedlegg 2 - Planbestemmelser, datert 17.10.25

Vedlegg 3 - Planbestemmelser med spor endringer, datert 17.10.25

Vedlegg 4 - Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vedlegg 5 - Høringsuttalelse fra Østfold fylkeskommune

Sammendrag:

Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 ble vedtatt i bystyret 15.12.2022.

Kommunedelplanen, heretter kalt kystsoneplanen, skal fungere som et styringsverktøy for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling i kystsonen. Etter at kystsoneplanen trådte i kraft erfarte kommunen at noen mindre deler av planen med fordel kunne justeres for at planen skal fungere som et enda bedre styringsverktøy.

Totalt 18 endringer ble sendt på høring i perioden 01. april til 06. mai 2025, etter vedtak i formannskapet den 27.03.2025, jf. sak 34/25. Det ble ikke mottatt innsigelser eller motforestillinger fra offentlige myndigheter, kun noen innspill til justeringer.

Sak om sluttbehandling av de mindre endringene ble lagt frem for bystyret 11. september 2025 (sak 51/25). Bystyret vedtok 16 mindre endringer, hvor en endring som omhandlet § 5.1.1 ble tatt ut og endringen som omhandlet § 4.2 ble vedtatt sendt på begrenset høring.

Foreslått endring til bestemmelse § 4.2 bokstav b har vært på begrenset høring til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Østfold fylkeskommune. Det er ikke kommet innsigelser til endringen.

Kommunedirektøren anbefaler at mindre endring av bestemmelse § 4.2 Unntak fra plankrav bokstav b i kystsoneplan 2022- 2034 vedtas.

Utredning:

Bakgrunn:

Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 ble vedtatt i bystyret 15.12.2022.

Kommunedelplanen, heretter kalt kystsoneplanen, skal fungere som et styringsverktøy for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling i kystsonen. Etter at kystsoneplanen trådte i kraft erfarte kommunen at noen mindre deler av planen med fordel kunne justeres for at

planen skal fungere som et enda bedre styringsverktøy.

Planprosess:

Totalt 18 endringer ble sendt på høring i perioden 01. april til 06. mai 2025, etter vedtak i formannskapet den 27.03.2025, jf. sak 34/25. Det ble ikke mottatt innsigelser eller motforestillinger fra offentlige myndigheter, kun noen innspill til justeringer.

Sak om sluttbehandling av de mindre endringene ble lagt frem for bystyret 11. september 2025 (sak 51/25). Av de 18 endringene kommunedirektøren la frem, vedtok bystyret 16 av disse. Den ene endringen som omhandlet § 5.1.1, endring 10, ble tatt ut. Dette førte til at det var behov for å sende en ny endring i bestemmelse § 4.2 bokstav b på begrenset høring.

Endring 10 omhandlet å redusere størrelsen for garasjer på boligeiendommer i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg fra 80m² til 50m². Bystyret i Sarpsborg vedtok at endring 10 skulle utgå, og beholdes slik den er. Når denne endringen uteblir tillater kystsoneplanen at det kan oppføres garasjer og lignende på opptil 80 m² BYA og møne- og gesimshøyde opptil henholdsvis 6 og 3,5 m for boligbebyggelse i § 5.1.1.

Å utelate endring 10 medførte at det ble en følgefeil i § 4.2 Unntak fra plankrav.

§ 4.2 bokstav a og bokstav b vil da motsi hverandre:

- § 4.2 bokstav a sier at man ikke må regulere en garasje på 80 m² BYA, 6 meters mønehøyde og 4 meters gesimshøyde jf. § 5.1.1 (boligeiendommer i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg)
- § 4.2 bokstav b sier garasjer over 50m², samt 5 meters mønehøyde og 3,5 meter gesimshøyde må reguleres (boligeiendommer i områder avsatt til nåværende og framtidig bebyggelse og anlegg).

Som følge av dette ble det foreslått at ordene «og nåværende» fjernes fra § 4.2 bokstav b. Følgende endring ble sendt på begrenset høring:

§ 4.2 Unntak fra plankrav bokstav b

b. I områder avsatt til fremtidig ~~og nåværende~~ bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:

i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.

ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygde boligeiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m². Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.

iii. Utvikling av fritidsboliger i områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med feltnummer: F1, F7, F8, F9, F10, F11 og F13.

Se vedlegg 1 for nærmere beskrivelse av endringen.

Offentlig ettersyn

Foreslått endring til bestemmelse § 4.2 bokstav a ble sendt på begrenset høring til Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune. Høringsperioden var fra 19. september til 17. oktober. I uttalelsene fra offentlige myndigheter kom det ingen innsigelser til endringen. Høringsuttalelsene ligger vedlagt saken som vedlegg 4 og 5.

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
<i>Østfold fylkeskommune:</i> Fylkeskommunen etterspør om endringen får utilsiktede ulemper, og at bestemmelse § 5.1.1 gir rom for en vesentlig høyrere utnyttelse enn bestemmelse § 4.2 bokstav	Tas til orientering. En av endringene som bystyret vedtok 11. september var å legge inn i unntak fra plankrav at eksisterende boligbebyggelse

b. De mener kommunen må vurdere om bestemmelsen er i strid med de hensyn for kystsonen som er gitt i bla. plan- og bygningsloven § 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, samt at det ikke gir rom for garasjer og unntak i strandsonen. De viser til at det ved området Knarrvika/Bussevika ligger områder med arealformålet nåværende bebyggelse og anlegg, som er innenfor 100- metersbeltet. De ber kommunen sikre at planen ikke gir rom for garasjer og unntak i strandsonen. Fylkeskommunen viser videre til at ved å tillate at garasjer inntil 80m2 er unntatt plankravet mister kommunen og fylkeskommunen et nyttig verktøy, spesielt med tanke på kulturminnevern.	kan utvikles i samsvar med § 5.1.1, og siden planen ble vedtatt i 2022 har § 5.1.1 åpnet for å etablere garasjer inntil 80m2 såfremt øvrige rammer innenfor planen tillater det. Områdene som er avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor 100-metersbeltet i kystsoneplanens avgrensning er detaljregulert, og disse planene gjelder foran kystsoneplanen. De fleste av disse planene har egne begrensninger på tillatt størrelse. Kommunedirektøren vurderer at endringen viderefører dagens praksis, og sikrer de hensyn som skal ivaretas i strandsonen. Sarpsborg kommune vil oversende vedtak og godkjente bestemmelser når dette foreligger.
<i>Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus:</i> Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til den foreslåtte endringen som de har fått tilsendt, men viser til deres tidligere uttalelse 5. mai 2025. De ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjente bestemmelser.	Tas til følge. Sarpsborg kommune vil oversende vedtak og godkjente bestemmelser når dette foreligger.

Kommunedirektøren anbefaler at mindre endring av bestemmelse § 4.2 Unntak fra plankrav bokstav a i kystsoneplan 2022- 2034 vedtas.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi: Ingen konsekvenser.

Miljø: Ingen konsekvenser.

Folkehelse: Ingen konsekvenser.