



Til:	Bystyret
Kopi til:	
Fra:	Kommunedirektør

Vår ref.
24/08764-21

Dato
09.09.2025

Formulering av bestemmelse § 4.2 dersom § 5.1.1 fortsatt skal åpne for garasjer opptil 80 m²

Sak 24/08764 Mindre endring av kommunedelplan for kystsonen 2022-2034

Gruppeleder for KRF Bjørn Lande har tatt kontakt med direktør samfunn angående mulig endringsforslag til sak om kystsoneplanen. Representanten har hatt spørsmål om lyktestolper, belysning og garasjer/bod. Direktør samfunn har gitt tilbakemelding på at bestemmelsen om frittstående lyktestolper kan fjernes uten ny høring.

Spørsmål om garasje/bod gjelder om endringsforslag 10 kan utelates. Dette forslaget innebærer i realiteten at maksimal størrelse for garasjer reduseres fra 80 til 50 m² i grunnflate på boligeiendommer avsatt til bebyggelse og anlegg. Kommunedirektøren mener det er mulig å utelate dette, men at det også krever endringer i en annen bestemmelse, og at det vil være nødvendig med en ny høring av denne endringen. Dette utdypes nedenfor.

Med bakgrunn i spørsmålet har representanten fått følgende informasjon:

Bakgrunn:

I gjeldende kystsoneplan § 5.1.1 bokstav c er garasjer opptil 80 m² BYA¹ på boligeiendommer avsatt til bebyggelse og anlegg tillatt, men de må reguleres dersom de er større enn 50 m² BYA. Garasjer opptil 50 m² BYA kan gå rett til byggesaksbehandling.

I sak 24/08764 Mindre endring av kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 anbefaler kommunedirektøren at maksimal størrelse for disse garasjene skal ned til 50 m² BYA, jf. endringsforslag 10. Garasjer opptil 50 m² kan fortsatt gå rett til byggesaksbehandling. Formannskapet vedtok kommunedirektørens innstilling.

Vurdering:

Pkt. 1. Dersom bystyret ikke vedtar endringsforslag 10 blir § 4.2 feil

Endringen i maksimal størrelse på garasje i § 5.1.1 er omtalt som endring nr. 10 i saken. Dersom endring nr. 10 ikke vedtas, 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. Utfordringen er at det i saken er lagt opp til en endring av bestemmelsen om unntak fra plankravet, § 4.2. Denne er omtalt som endring nr. 3.

¹ Bebyggt areal – tilsvarer ca. bygningens grunnflate.

Dersom endring nr. 3 vedtas, men ikke endring nr. 10, vil det føre til en feil i § 4.2 Unntak fra plankravet. § 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 (boligeiendommer i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg)
- § 4.2 bokstav b sier at tilsvarende garasje må reguleres (boligeiendommer i områder avsatt til nåværende og framtidig bebyggelse og anlegg).

Dette kan løses ved å justere § 4.2 bokstav b – se under.

Endringen vist med rød skrift er kommunedirektørens forslag som sikrer at bokstav a og b ikke motsier hverandre dersom § 5.1.1 fortsatt skal åpne for garasjer opptil 80 m² BYA.

«§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

(...)

b. I områder avsatt til framtidig **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 bebygd 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 framtidig fritidsbebyggelse med feltnummer: F1, F7, F8, F9, F10, F11 og F13.

Pkt. 2. Endringen må høres

Gjeldende kystsoneplan krever regulering for garasjer over 50 m² BYA i områder avsatt til nåværende og framtidig bebyggelse og anlegg. Dersom endringen beskrevet i punkt 1 vedtas, vil det ikke være krav om regulering for garasjer opptil 80 m² i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Dette er noe nytt, som ikke ligger i dagens kystsoneplan og som heller ikke ble sendt på høring. Kommunedirektøren vurderer at dette er en mindre endring som må sendes på høring til berørte myndigheter før bystyret kan vedta endringen. Kommunedirektøren vurderer at en slik høring kan vare i 3-4 uker og være begrenset til Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune.

Pkt. 3. Forslag til nytt vedtak

Dersom endring nr. 10 ikke vedtas og bystyret ønsker at garasjer opptil 80 m² BYA på boligeiendommer avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg ikke skal måtte reguleres, mener kommunedirektøren følgende vedtak i saken blir riktig:

Sarpsborg kommune vedtar mindre endringer av kommunedelplan for kystsonen 2022- 2034, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-15 og 11-17, slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av endringene, datert 08.08.2025», med følgende endringer i vedlegg 1:

1. Endring nr. 3: § 4.2 bokstav b endres til:

b. I områder avsatt til framtidig 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 bebygd 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 framtidig fritidsbebyggelse med feltnummer: F1, F7, F8, F9, F10, F11 og F13.

2. Endring nr. 10: § 5.1.1 endres ikke.
3. Endring i § 4.2 bokstav b sendes på begrenset høring.