Sjekkliste for byggesaker

Bakgrunn og innledning

Byggebransjen har etterspurt sjekkliste som kan benyttes i forbindelse med utarbeidelse av søknader. Vi har også sett et behov for å utarbeide et dokument som viser kravene til søknadsdokumentasjon i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4, med våre utdypinger og merknader. Hensikten er å gi tydelig informasjon og bedre forutsigbarhet for søkere og tiltakshavere om hva vi krever, samtidig som det skal bidra til å sikre likebehandling av søknader.

Vi anbefaler alle å benytte e-søknadsløsningene som både er for profesjonelle og privatpersoner. Her får man god veiledning ved utarbeidelse av søknad.

Merk at ved innsendelse av søknaden manuelt (på papir eller epost) er det et høyere grunngebyr, enn ved innsendelse av digital søknad. Fra 1. januar 2026 kan ikke byggesøknader sendes på e-post. Les mer om endringen her.

Oversikt over e-søknadsløsningen:

- privatpersoner: Bestill, kjøp og send elektronisk byggesøknad her
- profesjonelle aktører: Oversikt over digitale søknadsportaler.

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 og § 20-4 skal inneholde opplysninger i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling av søknaden. Hvilke opplysninger som kan være relevante, framgår av SAK10 § 5-4, tredje ledd bokstav a) til q).

Direktoratet for byggkvalitet jobber med endring og tydeliggjøring av SAK10 § 5-4. I høringsbrevet peker departementet nettopp på at «forskriftsbestemmelsene om søknadsdokumentasjon ikke er tilstrekkelig klare, og at det ofte må utøves skjønn i den enkelte sak for å avgjøre om dokumentasjonskravet er oppfylt».

I påvente av eventuell forskriftsendring har byggebransjen uttrykt et ønske om en ”lokal liste” der kommunen tydeliggjør hvilke krav og forventninger den har til innsendte søknadsdokumentasjon. Vi vil i det følgende redegjøre for Sarpsborg kommunes praksis for krav til søknad i tiltak med ansvarsrett.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at dette ikke er en helt komplett oversikt. Søkere må fortsatt sjekke lovverket og plangrunnlaget ved utforming av søknader.

A) Tiltakshaver

- Søknaden må inneholde navn på tiltakshaver og tilstrekkelig kontaktinformasjon.
- Søknaden skal være undertegnet av tiltakshaver og søker.
    - ✓ Elektronisk søknad (med elektronisk signatur) regnes som skriftlig.

B) Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket

- Husk å påføre kommunens saksnummer og ev. ny/endret adresse i søknadsskjemaer i pågående saker, dvs. der det er gitt tillatelse – f.eks. ved søknad om

igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse, ferdigattest og endringer av tillatelse.

- Nabosamtykke må legges ved når tiltaket er i strid med bestemmelser om avstand mot nabogrense (pbl. § 29-4). (Gjelder også støttemurer og levegg.)

  Vi har sett at i særlig fortettingsprosjekter, der tomter blir hardt utnyttet, kan fyllingsfot bli trukket helt ut i nabogrensen. Tilsvarende kan gjelde for ikke-søknadspliktige tiltak (f.eks. garasjer) som står 1 meter fra nabogrense, men som er plassert på fylling slik at overvann renner ned til naboen. Sarpsborg kommune krever derfor særskilt nabosamtykke dersom det er terrengendringer > 50 cm nærmere nabogrensen enn 1 meter. For mer informasjon se avsnitt «Avstand til nabogrenser» nedenfor.

- Ved tiltak etter pbl. § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl. § 31-4. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

  a. *byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand*
  b. *forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak*
  c. *fordeler som oppnås med tiltaket.*

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til om unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) gis. Søker må redegjøre for behovet for unntak, og man må begrunne søknaden ut fra lovens krav om at bruksendringen eller rehabiliteringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

C) Beskrivelse av tiltakets art

- Ved søknader om bruksendring kan det være av betydning å vite hva som skjer i de øvrige etasjene også (interne forbindelser, brannsikkerhet, parkeringsplasser osv.).
- Ved søknad om bruksendring skal det vedlegges tegninger av både eksisterende og ny/omsøkt planløsning.
- Ved etablering av nye boenhet skal minste uteoppholdsareal (MUA) inkl. areal (størrelse) vises på utomhusplan, jf. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
- Ved søknad om etablering av ny boenhet kreves utvidet avkjøringstillatelse fra veimyndigheten (Østfold Fylkeskommune (fylkesvei), Sarpsborg kommune (kommunal veg)).

D) Tiltakets størrelse og grad av utnytting

- Bruks- eller bebygd areal (BRA/BYA), samt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse må oppgis. Hensikten er å bestemme bygningens volum over terreng og bygningens totale areal.
- Bygningens utvendige mål må angis, inkl. møne- og gesimshøyde.

Utdypinger fra Sarpsborg kommune:

- Nødvendige opplysninger om bebyggelsens arealer (BYA og BRA (BRA for hver etasje og boenhet) må oppgis ved alle typer søknader (inkl. riving), bl.a. for beregning av grad av utnytting, valg av riktig sats for byggesaksgebyr og føring i matrikkelen.

Hvilke arealopplysninger som er nødvendige å oppgi, kan variere ut fra ordlyden i reguleringsplanen. For hyttebebyggelse er det særskilte bestemmelser om samlet BYA og BRA, og antall bygg.

- Når det kommer til U-grad i gamle reguleringsplaner i Sarpsborg er disse gjerne utarbeidet som en brøk i forhold til hvor mye av arealet som er BTA hoveddel og kommunikasjonsveiene mellom disse (sov, stue, kjøkken, gang etc,) og *brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m»*.

$$(U - grad: eldre\ regulerigsplaner\ = \frac{\text{BTA Hoveddel}}{\text{BTA Eindom+tillegg}}\ x\ 100)$$

En bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel vil da kunne utløse en dispensasjon.

- Ved større prosjekter er det ønskelig å få oppgitt BTA for tiltaket, for føring i matrikkelen.

E) Forhold til plangrunnlaget

- Plangrunnlaget kan ha bestemmelser som angir krav om at visse opplysninger skal sendes inn sammen med byggesøknad. Dette gjelder for eksempel frisiktsoner og utomhusplan. Kravet til frisiktsoner gjelder også for uregulerte områder.
- Der det er krav om MUA, må søknaden redegjøre for dette.
- Dersom ev. reguleringsplan for eiendommen ikke har bestemmelser om MUA, vil utfyllende bestemmelser om MUA i kommuneplanens arealdel eller ev. sentrumsplanen gjelde, Kommuneplan har ulike MUA-krav, avhengig av bebyggelsestyper.
- Det er ikke tilstrekkelig å kun vise til at MUA er i samsvar med planbestemmelsene, jf. kommuneplanens arealdel § § 5.1.1.1. Det stilles krav til tilstrekkelige kvaliteter som:
  - ✓ uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, jf. pbl § 28-7
  - ✓ uteoppholdsarealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, dersom disse er egnet som uteoppholdsareal
  - ✓ det skal legges vekt på kvaliteter i materialer og utførelse
- Vær spesielt oppmerksom på plankravsbestemmelser i kommuneplanens arealdel, kystsoneplanen og sentrumsplanen.
- Sjekk om eiendommen ligger innenfor hensynssoner for eksempel – bevaring og kulturminner
- Rekkefølgekrav: Reguleringsplanen kan ha rekkefølgekrav som har betydning for iverksetting av tiltaket. Skriv gjerne i følgebrevet hvordan rekkefølgekrav er ivaretatt.
- Eldre reguleringsplaner mangler ofte byggegrenser. I så fall gir kommuneplanen utfyllende bestemmelser.

F) Ivaretakelse av krav til universell og arkitektonisk utforming, samt visuelle kvaliteter

- Søknaden må vise at eventuelle krav til arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter blir ivaretatt.

- ✓ F.eks. forholdet til nabobebyggelse, landskapstilpasning og vegetasjon. Er det egne bestemmelser i planen om arkitektonisk utforming (estetisk redegjørelse)?

G) Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold og behov for eventuelle sikringstiltak

- Forurenset grunn
  Hele byområdet regnes automatisk som «risikoområde» (urban jord), og det må gjennomføres undersøkelser. Hvis rapporten viser at det er forurensede masser, må det utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn. Tiltaksplan skal være godkjent før det kan gis tillatelse til tiltak / igangsettingstillatelse.

- Geotekniske undersøkelser
  Grunn kan bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold, jf. pbl. § 28-1. I forbindelse med søknad om tillatelse må du/dere ha kunnskap om grunnforholdene på eiendommen. Du/dere må sørge for at det gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser (av fagkyndig) som grunnlag for prosjekteringen. Geoteknisk rapport må være sendt inn før byggesøknaden kan behandles, og rapporten skal være utarbeidet etter prosedyre i NVEs veileder «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det må tas tilstrekkelig hensyn til grunnforholdene i prosjekteringen, og utførelsen må gjennomføres i samsvar med den.

  Ved etablering av nye boenheter i eksisterende bebyggelse (oppdeling), kan krav til geoteknisk vurdering utløses, da det blir tilflytting av flere personer på eiendommen.

  Merk at geoteknisk vurdering skal være laget av et foretak som kan erklære ansvarsrett i tiltaksklasse 2.

  Du finner mer informasjon på NVEs nettsider og på kommunens nettside.

I) Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger

- På situasjonsplan skal stikkledninger for vann og avløp vises fra tilkoblingspunkt frem til bebyggelsen.
- Avkjørsel med siktlinjer skal fremkomme, og det skal vises snuareal på egen tomt.
- Merk at byggverk, støttemur og andre installasjoner ikke må plasseres nærmere offentlig vann eller avløpsledninger enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen (kommunalteknikk) under forutsetning av at det foretas nødvendig sikringstiltak.
- Der det er behov for avtaler, f.eks. tilknytning til privat VA-anlegg eller tillatelse fra grunneier, skal kopi av avtale legges ved søknaden.
- Der det ikke er angitt egen byggegrense i reguleringsplan, er det avstandsbestemmelsene i vegloven eller kommuneplanens arealdel som gjelder.. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av

trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m, jf. § 4.4) i kommuneplanens arealdel.

J) Atkomst, vannforsyning, avløp, avledning av overvann og fjernvarmetilknytning

- For tiltak som berører kommunale vann- og avløpsledninger må det søkes om egen tillatelse. Eksempelvis etablering av nye stikkledninger eller ved rehabilitering/omlegging av stikkledninger. Enhver eiendom som skal tilknyttes kommunens vann- og/eller avløpsledninger må søke om sanitærabonnement. Nærmere informasjon finnes på kommunens nettside: VA-kart og informasjon for rørleggere
- Overvannshåndtering skal sikres på egen eiendom. Håndtering av overvann skal beskrives og vises i en overvannsplan/utomhusplan. Håndtering av overvann avklares ved rammesøknad, men det er ikke krav om detaljprosjektering av avledning av overvann og flomveier på det tidspunktet, jf. SAK10 § 5-4 tredje ledd og § 4.15 i kommuneplanens arealdel. Se også felles overvannsveileder for vannområde Morsa og Glomma sør. Det skal erklæres ansvar for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av overvannshåndteringen.
- Ved større byggeprosjekter kan det være behov for at det må dokumenteres at det er tilstrekkelig slokkevann. Dette skal være dokumentert ved søknad om rammetillatelse. Retningslinjer for slokkevann finner du på kommunens nettside.
- Tiltak som innebærer ny avkjøring til kommunal vei / fylkesvei er avhengig av avkjøringstillatelse. Avkjøringstillatelse skal vedlegges søknaden. Avkjøringstillatelse vil også være relevant der omsøkt tiltak medfører endrede forutsetninger i forhold til eksisterende situasjon.

  Ved behov for utvidet/endret avkjøringstillatelse, skal siktlinjer fremkomme på situasjonsplanen. Hvis siktlinjer kommer inn på nabotomt, må det innhentes egen avtale fra eier.
- Dersom vei, vann, avløp eller overvann skal føres over annens grunn, må dokumentasjon som sikrer rettighet til dette vedlegges søknaden.
- Det er ikke behov for bunnledningsplan. Dette sendes inn sammen med sanitæranmeldelsen.

K) Eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon

Hvis du ønsker å bygge, rive eller endre noe som ikke er i samsvar med lov, forskrift og reguleringsbestemmelser for eiendommen, kan du søke om dispensasjon fra regelverket. Du kan ikke søke om dispensasjon fra saksbehandlingsreglene. Søknad skal være begrunnet, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

- Det er viktig å sjekke om tiltaket er i tråd med plangrunnlaget. Det gjelder både bestemmelser og arealformål i de aktuelle planene (kommuneplanens arealdel, sentrumsplanen, kystsoneplanen og/eller reguleringsplanen). Sjekk hvilke planer som gjelder din eiendom.
- Søknaden må redegjøre for om tiltaket er i strid med byggeforbudet langs sjø og vassdrag, jf. pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdels eller kystsoneplanens bestemmelser.

Du kan ikke begrunne fordeler eller ulemper med personlige forhold, som for eksempel plassbehov og økonomi. Du kan lese mer om dette i veileder fra Statsforvalteren - (PDF)

L) Om det er avholdt forhåndskonferanse

- Det skal opplyses om det er avholdt forhåndskonferanse. Dersom forhåndskonferanse er avholdt, ønsker vi at referatet fra forhåndskonferansen vedlegges søknaden.

M) Tegninger og målsatt situasjonsplan

Utforming og plassering av tiltaket skal vises på tegninger og situasjonsplan.

- Opplysninger på tegninger: Målestokk, himmelretninger, dato, tegnings-/ revisjonsnummer, samt opplysninger om hvem som har utarbeidet tegningen. Eksisterende og nye terrenglinjer skal vises frem til krysningspunkt/nabogrense.
- Vær særlig oppmerksom på at terrenglinjer og opplysninger om kotehøyder er korrekte (kartgrunnlag vs. faktisk situasjon).
- Situasjonsplanen må vise korrekt informasjon og mål, for eksempel for byggegrenser. (Er det regulerte byggegrenser? Angi korrekte byggegrenser dersom det ikke er regulert.)
- Oversikt/opplysninger om hvor snitt er tatt.
- Tegninger og opplysninger om eksisterende situasjon ved tiltak på eksisterende byggverk må også legges ved, slik at det er mulig å forstå hvilke endringer det søkes om.
- Fasadetegninger skal vise vinduer, dører, kledning og andre utvendige bygningsdeler.
- Romfunksjon må påføres alle rom på plantegningene. Ved tilbygg/påbygg skal det tydelig fremgå hva som er nytt og hva som er eksisterende bebyggelse. Dører og vinduer må målsettes.
- Snittegning må vise romhøyde i hver etasje, møne- og gesimshøyde, takvinkel, nytt terreng, kotehøyde (f.eks. for overkant gulv/møne) etc.

N) Opplysninger gitt i nabovarsel, kvittering for nabovarsel og nabomerknader

- Søknaden kan ikke sendes inn før fristen til å inngi nabomerknader er utløpt.
- Kommunen kan i noen saker kreve utvidet nabovarsling.

O) Forholdet til andre myndigheter

Det kan være behov for uttalelser, samtykke og/eller dispensasjoner fra andre myndigheter, for eksempel fra Statsforvalteren, Østfold Fylkeskommune, Arbeidstilsynet, Statens vegvesen, Bane NOR etc. Dersom dette er innhentet på forhånd, må dette vedlegges byggesøknaden.

Sjekk at også følgende aktuelle og eventuelt nødvendige tillatelser fra andre myndigheter foreligger:

- Samtykke fra Arbeidstilsynet for bygg med arbeidsplasser skal foreligger før det kan gis tillatelse til tiltak / igangsettingstillatelse.
- Avkjøringstillatelse og dispensasjon fra veglova § 29 (vegmyndigheten).

- Dispensasjon fra byggegrense mot jernbane, jf. jernbaneloven § 10 (Bane NOR).
- Tillatelse fra eier av strømnett (innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg og høyspentkabler, kommuneplanen § 3,9.
- Tillatelse etter forurensningsloven, f.eks. ved private avløpsledninger (kommunen, ev. Statsforvalteren). Tiltaksplan for forurenset grunn fra kommunal forurensningsmyndighet).
- Dispensasjon fra verneforskrift etter naturmangfoldloven for verneområder (Statsforvalteren).
- Driftskonsesjon (ved masseuttak over 10 000 m³) (Direktoratet for mineralforvaltning).
- Tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven (nye bryggeanlegg etc.).
- Tillatelse fra Mattilsynet/Vannverkseier vedrørende Drikkevannsforskriften.
- Tillatelse/dispensasjon etter kulturminneloven for automatisk fredete kulturminner (Østfold fylkeskommune).

P) Gjennomføringsplan

- Sjekk at alle relevante funksjoner og ansvarsområder faktisk er dekket opp i gjennomføringsplanen, f.eks. brannkonsept, overvannshåndtering, geoteknikk, støy, plassering osv.
- Gjennomføringsplan må påføres dato for levert(e) samsvarserklæring(er) for prosjekteringen. Sjekk at dato for avgitt samsvarserklæring kommer inn i riktig kolonne. For mer informasjon se veiledning for utfylling av gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett
- Husk på påfør versjonsnummer, dato og signatur (ved elektronisk søknad er det ikke behov for signatur).
- Merk at ved søknad om endring av tillatelse skal det sendes inn gjennomføringsplan med ny dato for avgitt samsvarserklæring for PRO av endringen.
- Ny erklæring om ansvarsrett betyr at ny gjennomføringsplan skal sendes kommunen

Q) Erklæringer om ansvarsrett

- Det skal erklæres ansvarsrett for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket.
- For søknad om rammetillatelse er det tilstrekkelig med erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende for forhold som avklares i rammetillatelsen. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det erklæres ansvarsrett for alle fagområdene som omfatter prosjektering.
- Ved søknad om ansvarsrett som selvbygger må søkeren dokumentere langvarig og relevant erfaring, og eventuelt utdanning som gjør at bygningsmyndigheten finner ham kvalifisert som ansvarshavende. For mer informasjon se Veileder for selvbygger

Utdyping av nødvendige opplysninger ved ulike sakstyper

Søknader om bruksendring

- Ved søknad om bruksendring (f.eks. av kjeller/loft) må søknaden opplyses godt nok slik at vi ser om det dreier seg om bruksendring av fellesareal, om trappeløpet er intern gjennomgang eller ikke, om det er bruksendring av fellesareal m.m. For mer informasjon om bruksendring se egen veiledning.

Etablering av sekundærbolig

- Kommunen har mange eldre reguleringsplaner, og det kan være begrensninger på størrelse på en sekundærleiliget. Du finner mer informasjon om dette her.

Avstand til nabogrenser

Avstandsbestemmelsene følger av pbl. § 29-4. Hovedregelen er at avstand til nabogrense skal være 4 m. § 29-4 omtaler «byggverk», men det er antatt at begrepet er en samlebetegnelse, og dekker alle former for tiltak som omfattes av loven, jf. Prop. 122 L s.7.

Kommunen kan godkjenne nærmere plassering enn 4 meter i følgende tilfeller (foruten ved dispensasjon):

a) Når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, eller
b) Ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Bestemmelsen er en kan-bestemmelse, hvor det er overlatt til kommunens skjønn å vurdere om den skal godkjenne plasseringen. Således har tiltakshaver ikke noe rettskrav på å få innvilget en søknad om plassering nærmere nabogrense enn 4 meter fra nabogrensen.

I henhold til ovennevnte § 29-4 bokstav a, kan kommunen godkjenne tiltak nærmere enn 4 meter, under forutsetning av atnaboen har gitt særskilt samtykke.

I henhold til ovennevnte § 29-4 bokstav b, kan kommunen godkjenne plassering av mindre tiltak nærmere enn 4 meter, uten at naboen har gitt særskilt nabosamtykke. I henhold til praksis gjelder dette blant annet frittstående garasjer og uthus opptil 50 m², i tillegg til «lignende mindre tiltak».

Hva som anses som «lignende mindre tiltak», gir ikke bestemmelsen noen nærmere anvisning på. Kommunen mener at det er naturlig å se begrepet i sammenheng med tiltak som er unntatt søknadsplikt i SAK10 § 4-1, og hvilke avstander som er bestemmende for søknadsplikten. Dette fordi tiltak som er unntatt søknadsplikt også må anses unntatt avstandskravet i pbl. § 29-4.

Sarpsborg kommune har, etter en rimelighetsbetraktning, valgt å legge seg på en praksis der terrengendringer, hvor fyllingsfoten plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og har et avvik på opptil 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå, anses som «mindre tiltak», og som dermed kan godkjennes av kommunen etter bokstav b.

Kommunen vil følgelig praktisere særskilt nabosamtykke for fyllingsfot som er plassert nærmere nabogrense enn 1 meter og som medfører et avvik mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå, såfremt gjeldende planbestemmelser ikke gir anvisning på noe annet.

> *(…) regelen vi p.t. praktiserer er at ingen tiltak nærmere nabogrensen enn 1 meter må ha en høyde over 50,0 cm – verken selve forstøtningsmuren/«kantsteinen»,fyllingen o.l. Hvis du skal bygge høyere / fylle mer enn 50 cm, krever vi særskilt nabosamtykke – eventuelt at det søkes om og gis dispensasjon. Begrunnelsen for en slik forståelse er pbl. § 29-4 og en parallell til den langvarige praksisen som har holdt den nærmeste meteren til naboeiendommen «hellig». Når det gjelder tiltak <50 cm gir ikke disse BYA – dermed mener vi at det er naturlig at slike «tiltak» kan anlegges helt til nabodelet (på samme måte som belegningsstein, utegulv, armert gress etc.)*

Søknader som gjelder etablering av nye boliger m.m.:

Bolig og fortetting

- Kommunen har utarbeidet egen veiledning for bolig og fortetting. Her finner du ulike definisjoner på 1½-etasje, grad av utnytting, på hoveddel og tilleggsdel i boligbygg. For mer informasjon se linken over.
- Kommuneplanens arealdel er det differensiert hvor det kan gjennomføres vesentlig fortetting og lav-moderat fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Se planbestemmelse § 5.1.2.

Eldre reguleringsplaner

- Kommunen har mange eldre reguleringsplaner. Avhengig av når planen er vedtatt og hvem som har vært forslagsstiller for planen, er det brukt ulike betegnelser på boligbebyggelsen. For å sikre at etablerte villastrøk forble etablerte villastrøk, lagde kommunen i 2005 en retningslinje med tolkning av disse begrepene i eksisterende reguleringsplaner. Hele retningslinjen med gjennomgang av begrepsbruk finner du her.

Kulturminner og vern

- Eier du en verneverdig bygning, eller ligger eiendommen din innenfor et verneverdig område eller er berørt av fornminner, kan det være begrensninger for hva du kan gjøre med bygningen, eller hvordan du kan utvikle eiendommen.

- Kulturminneplan for Sarpsborg kommune ble vedtatt av bystyret 19.05.2022. Formålet med planen er å styrke kommunens kunnskapsgrunnlag om kulturminner og sikre en effektiv, langsiktig og forutsigbar forvaltning av kulturminner i Sarpsborg kommune. Planen skal inngå i kommunens styringsverktøy i planlegging og saksbehandling som berører kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap.

- Kommunen har i sentrumsplanen tatt inn både bevaringsverdige kulturmiljøer og landskap. I tillegg ligger det i sentrumsplanen en liste over bevaringsverdige bygninger, kalt "gul liste". I tillegg til enkeltbygg kan det være flere andre bygg som regnes som bevaringsverdige hvis de ligger innenfor en hensynssone for bevaring av kulturmiljø eller hensynssone for landskap. Med andre ord: denne planen verner formelt flere områder og bygninger. I sentrumsplanen finner du bestemmelser til områdene og bygningene. Disse bestemmelsene er ofte detaljerte, og altså verdt å sette seg inn i.

- Opsund er av Riksantikvaren kategorisert som et kulturmiljø av nasjonal interesse. Du vil finne avgrensningen av området på kulturminnesøk. Det er flere kulturmiljøer i byer og tettsteder i Norge som har nasjonal interesse. Stor aktivitet og utbyggingspress gjør at kulturmiljøene i mange byer er ekstra utsatt for endringer og ødeleggelser. I kommuneplanens arealdel er området angitt med hensynssone kulturmiljø og landskap.

Du finner mer informasjon om kulturminner og vern på kommunens nettside

5 Aktuelle linker og dokumenter

Generelle dokumenter:

Direktoratet for byggekvalitet sine nettsider med veiledning til SAK10 og TEK17:
https://dibk.no/

Dispensasjonsveiledere:
Sarpsborg kommune
Statsforvalteren

Arealplaner og oversikt over dispensasjonsbehandlinger

Renovasjonsforskrift og retningslinjer

Gravemelding og veinorm

Vann og avløp

Sist oppdatert november 2026