



Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

Innhold

Generelt	2
Robert Fredheim, 21.11.2025 (jnr 25/00296-28)	2
Forslagsstillers kommentarer	2
Kommunedirektørens kommentarer	2
Østfold kollektivtrafikk, 21.11.2025 (jnr 25/00296-38)	2
Forslagsstillers kommentarer	2
Kommunedirektørens kommentarer	2
Mattilsynet, 25.11.2025 (jnr 25/00296-29)	2
Forslagsstillers kommentarer	2
Kommunedirektørens kommentarer	2
Norges Vassdrags- og energidirektorat, 25.11.2025 (jnr 25/00296-32)	3
Forslagsstillers kommentarer	3
Kommunedirektørens kommentarer	3
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 28.11.2025 (jnr 25/00296-44)	3
Forslagsstillers kommentarer	3
Kommunedirektørens kommentarer	3
Statens vegvesen, 28.11.2025 (jnr 25/00296-42)	3
Forslagsstillers kommentarer	3
Kommunedirektørens kommentarer	3
Bane NOR, 04.12.2025 (jnr 25/00296-33)	4
Forslagsstillers kommentarer	4
Kommunedirektørens kommentarer	4
Statsforvalteren, 09.12.2025 (jnr 25/00296-34)	4
Forslagsstillers kommentarer	5
Kommunedirektørens kommentarer	5
Østfold Fylkeskommune, 09.12.2025 (jnr 25/00296-45)	5
Forslagsstillers kommentarer	6
Kommunedirektørens kommentarer	7
Sarpsborg bondelag, 12.12.2025 (jnr 25/00296-39)	7
Forslagsstillers kommentarer	7
Kommunedirektørens kommentarer	7

Generelt

Kommunedirektøren har gjennom utarbeidelsen av planforslaget hatt et nært samarbeid med forslagsstiller. Begrunnelsen for de valg som er gjort vil derfor i hovedsak være sammenfallende.

Robert Fredheim, 21.11.2025 (jnr 25/00296-28)

Roligheten platå ble oppført uten felles avfallssortering. Kommunen har godkjent dette. Det må derfor avsettes område på grøntområde f_G1 mot Brusemyrveien til dette formålet slik at sameiet kan opparbeide avfallssortering uten å måtte bruke ekstra ressurser på reguleringsendring/byggesak

Forslagsstillers kommentarer

Det er eier av feltet BK4 som har satt i gang denne forenklete planendringen for å gjøre felt BK4 realiserbart. Avfallshåndtering for felt BKS/BFS1 er ikke eier av felt BK4 sitt ansvar. En tvist mellom kommunen og sameiet vedrørende renovasjonsløsning for BKS/BFS1, kan ikke blandes inn i denne saken.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Avfallssortering for Roligheten platå kan vurderes nærmere i egen sak.

Østfold kollektivtrafikk, 21.11.2025 (jnr 25/00296-38)

Det er en faktafeil i dokument 251120-Planbeskrivelse, pkt. 6.5.5. Her står det: "Området ligger i nærhet til ekspressbussene som går fra Iseveien." Det kjører ikke ekspresslinjer på denne strekningen, kun lokale og regionale busslinjer.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til etterretning. Retter opp dette i dokumentet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Mattilsynet, 25.11.2025 (jnr 25/00296-29)

Mattilsynet vurderer at det planlagte tiltaket ikke er i konflikt med våre fagområder og har ingen innvendinger mot de framlagte planene.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar merknaden til orientering.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Norges Vassdrags- og energidirektorat, 25.11.2025 (jnr 25/00296-32)

NVE har et generelt innspill der de minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner, samt å vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller vurderer at planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging og tar merknaden til orientering.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 28.11.2025 (jnr 25/00296-44)

DSB har et generelt innspill der de viser til at det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til. Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar merknaden til orientering. Planen omfatter ikke storulykkevirksomhet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Statens vegvesen, 28.11.2025 (jnr 25/00296-42)

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget. Vi har heller ingen innvendinger mot at planendringen gjennomføres etter forenklet prosess.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar kommentaren til orientering.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Bane NOR, 04.12.2025 (jnr 25/00296-33)

Østfoldbanens Østre linje mellom Sarpsborg og Rakkestad har ikke ordinær trafikk, men det kjøres arbeidstog på strekningen. Den er del av det nasjonale jernbanenettet, og det kan bli aktuelt å gjenåpne for trafikk her. Med bakgrunn i dette forvalter Bane NOR strekningen på lik linje med øvrige deler av det nasjonale jernbanenettet.

Så vidt vi kan se foreslås ikke endringer som medfører at byggegrenser for nye BK1 og BB (i dag BKS1 og BBB) *eller* bestemmelsesområde #1 for oppsamling av overvann, kommer nærmere jernbanen enn i allerede regulert situasjon. Vi kan heller ikke se at det gjøres endringer med tanke på grad av utnytting eller lignende som kan øke avrenningen til oppsamlingsområde for overvann #1. Dette er en forutsetning for Bane NOR. Vi forventer at planbestemmelse § 4.7 følges opp i det videre arbeidet. Bane NOR vil ikke akseptere at det ledes økt grad av overvann til vår infrastruktur inkludert stikkrenner som følge av tiltakene.

Vi minner om at alle tiltak, også opparbeiding av bestemmelsesområde #1, innenfor 30 meter fra nærmeste spormidt krever tillatelse i henhold til jernbaneloven § 10. Ved slik søknad kan det bli stilt omfattende krav til dokumentasjon av jernbanens sikkerhet.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. Det stemmer at det ikke foreslås endringer som berører gjeldende byggegrenser for BK1 og BB (tidligere BKS1 og BBB), eller som berører bestemmelsesområde 1 for oppsamling av overvann. Det er korrekt at det ikke gjøres endringer som vil føre til økt overvann til jernbanens infrastruktur.

§ 4.7 Overvann (endret nummerering til § 4.9 i endringsforslaget) vil følges opp i det videre arbeidet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Statsforvalteren, 09.12.2025 (jnr 25/00296-34)

Statsforvalteren viser til kommunens store ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Innledningsvis henvises det til uttalelsen fra Energi- og miljøkomiteen på Stortinget ved lovendringen som utvidet mulighetene ved forenklet prosess: «Komiteen vil understreke viktigheten av at det gjennomføres gode og forsvarlige planprosesser ved endringer som berører jordvern eller viktige natur- og friluftsområder. I slike saker kan det derfor være nødvendig å gjennomføre ordinær planbehandling» (vår understreking).

Reguleringsplanen fra 2016 berører et forholdsvis stort gjenværende areal med fulldyrka jord. Siden den gang har jordvernføringene blitt vesentlig innskjerpet, blant annet gjennom en oppdatert nasjonal jordvernstrategi vedtatt av Stortinget i 2023, forankring av jordvernhensynet i FNs bærekraftsmål og skjerpet jordvernmål. Målet er nå at tapet av dyrket jord på landsbasis skal være under 2 000 dekar per år, og at bærekraftig matproduksjon skal øke.

Det påpekes i oversendelsen at endringen foreslås for å tilpasse kravene for infrastruktur til utbygging av delfeltene i reguleringsplanen og at endringen vil sikre at så mye som mulig av den fulldyrka jorda kan ivaretas dersom ikke alle boligfeltene blir realisert. Selve BKS4

berører i liten grad dyrka jord. Vi savner imidlertid en redegjørelse for hvordan en videre trinnvis utbygging kan eller vil påvirke jordbruksarealets arrondering og hvorvidt rekkefølgebestemmelsene ivaretar dette hensynet. Dersom området på dyrka jord skal bygges ut trinnvis bør det samtidig sikres at det gjenværende dyrka arealet er drivverdig lengst mulig. Det bør også vurderes om det kan gjøres andre endringer som tar bedre hensyn til jordvern og matjord, herunder innskjerping av bestemmelse § 4.6.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentarer

Den foreslåtte endringen omfatter i hovedsak BKS4 (BK4 i foreslått planendring), samt det felles veiarealet som utgjør ringveisystemet i planområdet. I endringsforslaget er veiarealet i større grad enn i gjeldende plan, delt opp og knyttet opp mot mer konkrete rekkefølgebestemmelser til hvert byggefelt. På denne måten har forslagsstiller sikret at veiarealet først bygges ut når det er et konkret behov for det, i motsetning til i gjeldende plan hvor store deler av veiarealet skulle bygges ut i forbindelse med første byggetrinn. Dersom endringsforslaget vedtas, vil arealet med dyrka jord i mye større grad bli ivaretatt og beskyttet mot «unødvendig» nedbygging og vil også bidra til at det gjenværende dyrka arealet er drivverdig lengst mulig. Forslagsstiller eier kun BKS4, og har ikke kontroll over resterende felter innenfor planområdet. Forslagsstiller har gjort de tilpasninger som er mulige innenfor både de stedlige og juridiske forutsetningene som foreligger, for å ivareta hensynet til jordvern. I tillegg til de endringene som ble sendt på høring, gjøres det en innskjerping av reguleringsbestemmelse § 4.6, i tråd med Statsforvalterens merknad. I tillegg er det redegjort for planendringens konsekvens for jordvern i planbeskrivelsen kapittel 7.14. Forslagsstiller vurderer at det ikke er andre endringer som kan gjøres gjennom denne forenklete planendringen for å ytterligere hensynta jordvernet, utover de grep som allerede er innarbeidet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurdering om at planendringen i tilstrekkelig grad gjør endringer for å sikre at gjenværende jordbruk er drivverdig lengst mulig. Kommunedirektøren vil i tillegg tilføye at bestemmelse § 4.6 er endret for å ta bedre hensyn til matjorda. Det er presisert at matjorden skal benyttes til forbedring av jordbruksareal og ordet «vekstjord» er erstattet med «matjord».

Østfold Fylkeskommune, 09.12.2025 (jnr 25/00296-45)

Fylkeskommunen viser til vilkårene for en forenklet prosess. Sarpsborg kommune må gjøre en vurdering av om disse vilkårene er til stede i denne saken, eller om saken skal skje etter ordinær prosess.

Barn og unge

Vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* som en viktig føring for planarbeidet, *rundskrivet T-2/08 Om barn og planlegging* og veilederen *Barn og unge i plan og byggesak*. I planlegging og i krav til hvert enkelt byggetiltak skal hensynet til barn og unge sikres.

Østfold fylkeskommune mener at området som skal avsettes til LEK innenfor BK4 må legges inn med arealformål. I tillegg må det legges ved solanalyser som viser at kravene til sollys for nærlekeplassen oppfylles. Minimum 50 % av arealet satt av til nærlekeplass skal ha sollys kl.

15.00 ved jevndøgn. Det er i forslaget til planbestemmelse sagt at nærlekeplassen skal ha både skygge- og solpartier. Østfold fylkeskommune mener at dette forslaget til bestemmelse ikke gir tydelige nok føringer for hvilke kvaliteter nærlekeplassen skal ha i forhold til sol- og skyggepartier.

Fylkeskommunen viser videre til kommunens ansvar for å styrke barn og unges interesser i planlegging og sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Dette bør skje tidlig i planprosessen for å sikre reell medvirkning. Hvordan dette er løst, må komme frem i plandokumentene.

Universell utforming

Plan- og bygningsloven § 1-1 sier at krav til universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til de enkelte byggetiltak. Østfold fylkeskommune mener at det i fellesbestemmelsene må tas med at prinsippet om universell utforming gjelder, og at uteoppholdsarealer og adkomst til disse skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

Andre endringer

Øvrige endringer berører ikke de hensyn Østfold fylkeskommune er satt til å ivareta, og vi har ikke merknader til disse. Vi ser det som positivt at feltet bygges ut trinnvis, også med tanke på bevaring av jordbruksareal, dersom ikke hele feltet blir realisert.

Østfold fylkeskommune har ikke merknader til de endringer som foreslås i forhold til forkortelse arealformål.

Konklusjon

Under forutsetning av at endringene i reguleringsplanen tar opp i seg de kommentarer Østfold fylkeskommune har for barn og unges interesser og universell utforming, har ikke vi noe imot at endringene gjøres som en forenklet endring, jf. pbl § 12-14.

Vi ber om å få kommunens vedtak tilsendt.

Forslagsstillers kommentarer

Barn og unge

Reguleringsbestemmelsene endres til at minimum 50 % av arealet satt av til nærlekeplass skal ha sollys kl. 15.00 ved jevndøgn. Det legges også ved solanalyser for det aktuelle feltet til søknad om forenklet planendring.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.

Utbyggingsfeltet som omfattes av endringen består i dag av en gård. Det er ikke registrert at området brukes til lek i dagens situasjon. Endringsforslaget ivaretar barns interesser ved at det gjennom reguleringsbestemmelsene sikres at det skal opparbeides en ekstra nærlekeplass i planområdet, som skal plasseres i midten av en tunformasjon på det aktuelle delfeltet. Dette sikrer at feltet får et funksjonelt lekeareal inne på feltet, slik at barn ikke behøver å krysse vei for å komme til nærmeste lekeareal. Ved en eventuell fremtidig utbygging av de andre feltene vil BKS4 (BK4) være selvforsynt med lekearealer og vil slik sett gjøre det enklere og tryggere også i utbyggingsperioden. Det er i tillegg stilt mer konkrete kvalitetskrav til hva lekeplassen skal inneholde og hvordan den skal utformes, i forhold til i gjeldende plan.

Universell utforming

Det tas inn formulering i fellesbestemmelsene om at prinsippet om universell utforming gjelder og at uteoppholdsareal og adkomst til disse skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren legger til grunn at tilrettelegging for barn og unge, og behov for medvirkning, ble vurdert og ivare tatt da reguleringsplanen ble vedtatt i 2016. Det vises til planbeskrivelsen som omtaler at deler av jordbruksarealet i området var registrert som lekeareal i barnetråkkregistreringer. Det ble vurdert å ikke være nødvendig med spesielle medvirkningsaktiviteter rettet mot barn, grunnet planområdets formål og begrensede utstrekning. Det er imidlertid lagt spesiell vekt på utarbeidelsen av nærmiljøet i planforslaget. Kommunedirektøren stiller seg for øvrig bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Det er vurdert at foreslåtte endringer i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl. § 12-14 andre ledd. Endringen kan derfor behandles etter forenklet prosess, og det er ikke stilt krav om bredere medvirkning.

Sarpsborg bondelag, 12.12.2025 (jnr 25/00296-39)

Sarpsborg Bondelag er generelt imot nedbygging av dyrket og dyrkbar jord. Vi stiller oss derfor kritiske til det meste av utbyggingsprosjektet Roligheten.

Vi er kjent med at den aktuelle dyrkede jorden allerede drives av en annen gårdbruker. I tillegg er bygningsmassen på gården av lav standard, og vi kan derfor akseptere at det eksisterende gårdstunet bygges ned. Den foreslåtte planendringen innebærer at tunet kan utbygges uten at resterende dyrkbar jord berøres. Sarpsborg Bondelag kan dermed akseptere denne planendringen, men ønsker å benytte anledningen til å uttrykke motstand mot ytterligere utbygging av Roligheten utover dette.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller registrerer at Sarpsborg bondelag aksepterer planendringen. Sarpsborg bondelags motstand mot ytterligere utbygging av Roligheten tas til orientering. Forslagsstiller eier kun BKS4 og har ikke kontroll over om resterende arealer i planområder skal bygges ut eller ikke.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.