

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Roligheten

Arealplan-ID: 3105 26028

Frist for innspill: 12.12.2025

Altinnreferanse: 384620E134C2

Svar fra berørte parter:

Navn:

Robert Fredheim

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Ref. Plan område. Grøntområde f G1Roligheten platå ble oppført uten tilrettelagt felles område for avfalls sortering. Kommunen har godkjent dette. Det må derfor avsettes område på grøntanlegg mot Brusemyrveien til dette formålet slik at sameiet kan opparbeide avfalls sortering uten å måtte bruke ekstra ressurser på reguleringsendring/byggesakMvhRobert FredheimBrusemyrveien 24D

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_Robert Fredheim_20251121_150609.pdf

Emne: INC2511 12880: "Varsel om forenklet planendring av detaljreguleringsplan for Roligheten, Sarpsbo"
Dato: fredag 21. november 2025 kl. 12:04:41 sentraleuropeisk normaltid
Fra: okt@ofk.no
Til: Maria
Kopi: postmottak@sarpsborg.com
Vedlegg: 0.png

You don't often get email from okt@ofk.no. [Learn why this is important](#)

----- IKKE endringer under denne linjen -----

Sak endret av **Serwan Ednan Serny**

INC2511 12880

Hei

Jeg ser at 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.

Vh
Østfold kollektivtrafikk
Lars E Haug
trafikksjef

Vi har gitt deg en oppdatering på saken din [INC2511 12880: "Varsel om forenklet planendring av detaljreguleringsplan for Roligheten, Sarpsbo"](#)

Har du spørsmål eller annet relatert til denne saken kan du gå inn på saken din via [Selvbetjeningsportalen](#), eller ved å svare på denne e-posten. Husk å beholde saksnummeret i emnefeltet.

Med vennlig hilsen,
okt@ofk.no

For referanse har vi inkludert teksten i din originale henvendelse:

Dato sendt: 20.nov.2025 18:13

Til: "okt@ofk.no" <okt@ofk.no>, "lise-jeanette.bjoerge@sarpsborg.com" <lise-jeanette.bjoerge@sarpsborg.com>, "ee@ostfoldenergi.no" <ee@ostfoldenergi.no>, Naturvernforbundet i Sarpsborg <sarpsborg@naturvernforbundet.no>, Naturvernforbundet i Østfold <ostfold@naturvern.no>

Kopi: "camill-brevik.heyerdahl@sarpsborg.com" <camilla-brevik.heyerdahl@sarpsborg.com>, Lisa Kristiansen <lisa.kristiansen@sarpsborg.com>, Julie Sand Haugerud <julie-sand.haugerud@sarpsborg.com>, Postmottak <postmottak@sarpsborg.com>

Emne: Varsel om forenklet planendring av detaljreguleringsplan for Roligheten, Sarpsborg

Hei

Varsler med dette om forenklet planendring for detaljreguleringsplan for Roligheten.

Se vedlagte varselbrev og tilhørende plandokumenter.

Høringsfristen er 12.12.2025.

Vennlig hilsen
Maria Benedikte Gärtner
Reguleringsarkitekt/Arealplanlegger

[+47 91700308](tel:+4791700308)



Storgata 5 Lakkegata 55A
1607 Fredrikstad 0187 Oslo

<https://plusarkitektur.no/>
<https://www.instagram.com/plusarkitektur/>

Emne: Varsel om igangsetting og høring av en forenklet planendring av detaljreguleringsplan for Roligheten-Arealplan-ID: 3105 26028
Dato: tirsdag 25. november 2025 kl. 12:30:50 sentraleuropeisk normaltid
Fra: Ragni Wiksten Sjørdahl
Til: Maria
Kopi: postmottak@sarpsborg.com
Vedlegg: image001.png

You don't often get email from ragni.wiksten.sjordahl@mattilsynet.no. [Learn why this is important](#)

Hei.

Vi viser til varsel om forenklet endring i reguleringsplan, Roligheten, Sarpsborg kommune. Mattilsynet uttaler seg i plansaker som sektormyndighet på områdene drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd.

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

Mattilsynet har forøvrig laget en veileder til de som utarbeider reguleringsplaner.

[Reguleringsplanar og Mattilsynet sitt fagområde – kva må du tenke på? | Mattilsynet](#)

Kan være nyttig å lese igjennom.

Med vennlig hilsen

Ragni Wiksten Sjørdahl
seniorinspektør

Mattilsynet, tilsynet
avdeling drikkevann sør
Telefon: +47 22 77 88 37 / +47 91 17 70 99
Besøksadresse: [Klinestadmoen 10, Sandefjord](#)
[Kontakt Mattilsynet](#)



PLUS ARKITEKTUR AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Vår dato: 25.11.2025

Vår ref.: 202523814-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Daniel Thoresen

Lossius/dalo@nve.no

NVEs generelle uttalelse - Endring etter forenklet prosess – Detaljreguleringplan Roligheten – Gnr. 1048, bnr. 12 mfl. - Sarpsborg kommune - Østfold

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 20.11.2025.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har kommunen ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som beskriver alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).



Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Meld inn naturfareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE 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. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

PLUS ARKITEKTUR AS

Kopimottakere:

SARPSBORG KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Vår saksbehandler

Dokumentdato
28.11.2025

Deres dato

Vår referanse
2025/45-Deres referanse
0/0

PLUS ARKITEKTUR AS

Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Automatisk tilbakemelding - Varsel om planoppstart - Roligheten

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

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. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.



Statens vegvesen

PLUS ARKITEKTUR AS
Storgata 5

1607 FREDRIKSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
25/328883-2

Deres referanse:

Vår dato:
28.11.2025

Uttalelse – varsel om endring av plan etter forenklet prosess – detaljreguleringsplan for Roligheten – planID 3105_26028 – Sarpsborg kommune

Bakgrunn

Gjeldende reguleringsplan for Roligheten ble vedtatt i 2016, men utbyggingsfelt BK4 har vist seg vanskelig å realisere med dagens bestemmelser. Feltet mangler regulert adkomst og renovasjonsløsning, og rekkefølgebestemmelsene krever omfattende infrastrukturutbygging før det kan bygges, noe som gjør trinnvis utbygging lite praktisk. Endringen har som mål å rydde opp i plankart og reguleringsbestemmelser slik at BK4 kan bygges uavhengig av øvrige felt, uten å endre planens hovedrammer. Tiltaket innebærer oppdeling av vegformål og fortau, presisering av rekkefølgekrav og oppdatering av formålsnavn til gjeldende standard. Endringen berører ikke byggegrenser, høyder eller utnyttelsesgrad, men legger til rette for en mer fleksibel og realistisk gjennomføring av planen.

Tiltakshaver for plansaken er ART Utvikling, og plankonsulent er Plus Arkitektur AS.

Fristen for å sende inn merknader er 12. desember 2025.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen skal sikre at nasjonale transport- og arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Målet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem innen 2050, med fem likestilte delmål: enklere reisehverdag, klima- og miljøtiltak, nullvisjon for ulykker, teknologisk effektivisering og optimal ressursbruk.

Statens vegvesen forvalter riksvegene og har et sektoransvar for trafikksikkerhet, framkommelighet og miljøhensyn i alle planforslag som berører samferdsel. Vi samarbeider med myndigheter, næringsliv og innbyggere for en bærekraftig transportutvikling.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dronningens gate 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Uttalelse

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

Statens vegvesen Transport og samfunn

Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

PLUS ARKITEKTUR AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Dato: 04.12.2025
Saksref: 202518517-2
Deres ref.:
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Mathea Nybakke
Telefon:
Mobil: +4741568551
E-post: mathea.nybakke@banenor.no

Sarpsborg kommune - Varsel om forenklet endring i reguleringsplan - detaljreguleringsplan for Roligheten - Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev datert 20.11.2025 med varsel om igangsetting og høring av forenklet planendring gjeldende detaljregulering for Roligheten i Sarpsborg kommune. Endringen berører plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader

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.

Reguleringsplan for Roligheten er vedtatt i 2016. Bakgrunnen for ønsket om planendring er mangel på regulert atkomst og renovasjonsløsning, samt upresise rekkefølgebestemmelser vanskeliggjør trinnvis realisering av planen, og spesifikt utbyggingsfeltet BK4 (i dag BKS4).

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 mtp. grad av utnyttning e.l. som kan øke avrenningen til oppsamlingsområde for overvann #1. Dette er en forutsetning for Bane NOR. Bane NOR forventer at planbestemmelse § 4.7 følges opp i det videre arbeidet. Vi 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.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Mathea Nybakke
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

PLUS ARKITEKTUR AS

Kopi:

SARPSBORG KOMMUNE



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

09.12.2025

Vår ref:

2025/50182

Deres dato:

20.11.2025

Deres ref:

PLUS ARKITEKTUR AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carl Henrik Jensen, 69247049

Sarpsborg - uttalelse til foreslått endring av detaljregulering for Roligheten ved forenklet prosess

Vi viser til brev datert 20. november 2025 med høring av foreslått endring av detaljregulering for Roligheten. Endringen foreslås behandlet ved forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd.

Bakgrunn

Gjeldende reguleringsplan er fra 2016. Det fremgår av oversendelsen at formålet med endringen er å tilrettelegge for utbygging av delfelt BKS4 (BK4). Det påpekes at utbyggingen ikke er realisert på grunn av upresise rekkefølgebestemmelser, som i praksis stiller krav om omfattende utbygging av infrastruktur for realisering av et enkelt delfelt. Dette vanskeliggjør en trinnvis realisering av planen. Ved å tilpasse delstrekninger av vei og fortau, og presisere rekkefølgekravene bedre til feltene, vil reguleringsplanen på en mer hensiktsmessig måte kunne realiseres i en trinnvis utbygging. For å oppfylle kravet om lekeareal for BK4 foreslås det en ekstra lekeplass innenfor feltet, og å fjerne delfelt BK4 fra rekkefølgekravet til opparbeidelse av lekeplass BLK2 (LEK2). Det foreslås også andre endringer, og vi viser til oversendelsen for ytterligere detaljer. Endringene omfatter ikke byggegrenser, høyder eller utnyttelsesgrad.

Vi uttalte oss til opprinnelig planforslag, i vårt brev 4. januar 2016.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi vil innledningsvis påpeke at ved lovendringen som utvidet mulighetene for å endre reguleringsplaner ved forenklet prosess, uttalte Energi- og miljøkomiteen på Stortinget: «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. Et tidligere areal med dyrket jord innenfor planområdet er nå utbygd. Ifølge planbeskrivelsen var det totalt 73 dekar dyrka jord innenfor planområdet. En oppdatert nasjonal jordvernstrategi ble vedtatt av Stortinget i 2023. Jordvernhensynet ble forankret i FNs bærekraftsmål og jordvernmålet ble skjerpet. 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 til 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.

Konklusjon

Vi minner om at jordvernføringene er vesentlig innskjerpet siden 2016. Vi savner videre en redegjørelse for hvordan en trinnvis utbygging kan eller vil påvirke jordbruksarealets arrondering. 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.

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

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Sarpsborg kommune
Østfold fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 237
Postboks 220
Postboks 1010 Nordre Ål

1702	SARPSBORG
1702	SARPSBORG
2605	LILLEHAMMER

PLUS ARKITEKTUR AS
Storgata 5
1607 Fredrikstad

Vår ref.: 2025/19091-3

Deres ref.:384620e134c2

Dato: 09.12.2025

Uttalelse - varsel om planoppstart - Roligheten - planendring av detaljregulering - igangsetting og høring

Viser til varsel om oppstart av planendring, datert 20.11.2025, for detaljreguleringsplan Roligheten, vedtatt 21.04.2016.

Bakgrunnen for ønske om planendring, er at felt BKS4 ikke er realiserbart i dag, men at det med noen få tilpasninger og justeringer kan bli realiserbart, uavhengig av omkringliggende utbyggingsfelt innenfor planområdet. Utbyggingsfelt BK4 hadde ingen regulert adkomst eller renovasjonsløsning i gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan hadde også upresise rekkefølgebestemmelser, som i praksis setter krav om omfattende utbygging av infrastruktur for realisering av et enkelt felt. Dette vanskeliggjør en trinnvis realisering av planen. Ved å dele opp veiformål og fortau i plankartet, samt tilpasse og presisere rekkefølgekravene bedre til feltene, vil reguleringsplanen på en mer hensiktsmessig måte kunne realiseres i en trinnvis utbygging. Endringen omfatter ikke byggegrenser, høyder eller utnyttelsesgrad.

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside [Regionale planer - Østfold fylkeskommune](#)

PLAN samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694

Når kan forenklet prosess brukes?

- Endringen påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig.
- Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen.
- Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
- Endringen må ikke være konfliktfylt – dersom høringsuttalelser har karakter av innsigelse, må saken over på ordinær prosess.

Sarpsborg kommune må gjøre en vurdering av om disse vilkårene er tilstede 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 og rundskrivet *T-2/08 Om barn og planlegging*, som vektlegger tilrettelegging for et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Her er det lagt til grunn at arealer brukt av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre viser vi til veilederen *Barn og unge i plan og byggesak*, sist oppdatert i oktober 2021. I planlegging og i krav til hvert enkelt byggetiltak skal hensynet til barn og unge sikres. Fylkeskommunen har et generelt veiledningsansvar overfor kommunene i planlegging og et særlig ansvar innen feltet barn og unges interesser i planlegging jf. RPR BU.

Reguleringsbestemmelsene inneholder ikke krav til sollys for områder avsatt til uteområder og lekeplasser. I endringsforslaget er det foreslått å sette krav til opparbeidelse av lekeplass for BK4 med minimum 500 m². I forslag til endring av plankart, er dette området ikke tegnet inn i BK4. Det er heller ikke lagt ved solanalyser i endringsforslaget som er levert inn. Det er i forslag til ny bestemmelse tatt inn: *Det skal utformes med variert terreng og vegetasjon, og gi både sol- og skyggepartier.*

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.

Kommunen skal sørge for at all planlegging etter plan- og bygningsloven som foregår i kommunen er i tråd med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging. Kommunen har et spesielt ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i strand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte. For å sikre reell medvirkning er det viktig at barn og unge blir trukket med tidlig i planprosessen. Erfaringsmessig er det vanskeligere å bli hørt og tatt hensyn til dersom ens synspunkter fremmes sent i planprosessen. 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. Universell utforming handler om å utforme byggverk, produkter og IKT- løsninger slik at de kan brukes av flest mulig, uavhengig av funksjonsnedsettelse. Byggeteknisk forskrift hjemler også kravene til universell utforming av lekeplasser. 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

Det er foreslått endringer for:

- Oppdeling av veiarealene og regulerte adkomst for BK4, endringer i planbestemmelse § 3.3 Vei og
- Oppdatere forkortelsene til arealformål
- § 3.4 Gang- og sykkelvei/Gangveg
- Ny rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av fortau, § 3.5 Fortau
- § 3.8 Permanent sikringsgjerde mot jernbanen endres til § 3.9 Permanent sikringsgjerde mot jernbanen.
- Endringer i planbestemmelsene § 5.2 c, § 5.3 b, § 5.5, § 6.1
- Endringer i planbeskrivelse som tar opp i seg de endringer som gjøres i bestemmelsene.

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

Oppdatering av forkortelsene til arealformål

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.

Regionalt planforum

Regionalt planforum er en møteplass mellom kommunene og det regionale forvaltningsnivået for diskusjon, samhandling og avklaring rundt plansaker. Fylkeskommunen er ansvarlig for ledelse og sekretariat. Regionalt planforum avholdes annenhver uke. Vi vil oppfordre til å melde opp planforslaget til regionalt planforum, for videre avklaringer, dersom kommunen mener det er nødvendig.

Vennlig hilsen

Øyvind Thømt
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Plus Arkitektur AS
Kopi: Sarpsborg kommune

Opstad 12.12.2025

Merknad til forenklet planendring for Roligheten fra Sarpsborg Bondelag

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.

Vennlig hilsen
Sarpsborg Bondelag
V/ Ole Mathis Kruse
Nestleder