



## Sammendrag av innkomne innspill med kommunedirektørens kommentarer

Høringsperiode 04.03.2026 – 23.04.2026

### Innhold

Samamia Bashir Abid, 08.03.2026 (jnr PLAN-25/01174-33).....	2
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	2
Statens vegvesen, 10.03.2026 (jnr PLAN-25/01174-34).....	2
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	2
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 11.03.2026 (jnr PLAN- 25/01174-35) .....	3
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	3
Bane NOR, 11.03.2026 (jnr PLAN-25/01174-41) .....	3
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	4
Mattilsynet, 14.04.2026 (jnr PLAN-25/01174-48) .....	4
Østfold fylkeskommune (ØFK), 16.04.2026 (jnr PLAN-25/01174-49) .....	4
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	5
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 22.04.2026 (jnr PLAN- 25/01174-51) .....	5
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	6
NVE, 22.04.2026 (jnr PLAN-25/01174-52) .....	6

### **Sammia Bashir Abid, 08.03.2026 (jnr PLAN-25/01174-33)**

Viser til brevet om offentlig ettersyn vedrørende oppheving av reguleringsplaner, der eiendom gnr. 2075 bnr. 258 er berørt. Siden 2015 har undertegnede levd med en usikkerhet om at boligen sin kunne bli berørt av utbygging av hovedveien, og at huset deres kunne bli revet. Denne usikkerheten har medført at de har ansett det som uforsvarlig å bruke store ressurser på nødvendig vedlikehold av eiendommen sin. De beskriver at situasjonen med over ti år stor usikkerhet har vært en økonomisk og personlig påkjenning. De trekker også frem den negative påvirkningen situasjonen har på eiendomsverdien. Det oppleves derfor vanskelig at det nå tas beslutninger i saken uten at de har hatt en tydelig dialog eller fått konkret informasjon om hva som faktisk er planlagt videre for området og deres eiendom.

Ber derfor om en tydelig avklaring på følgende:

- Hva er de videre planene for området og for deres eiendom?
- Vil eiendommen deres bli berørt av fremtidig veiprojekt eller annen utbygging?
- Hva vil avstanden mellom hovedveien og huset deres bli dersom det skjer endringer i veitraseen?

Det understrekes at undertegnede ikke ønsker å bo nærmere hovedveien enn i dag, da dette vil påvirke bomiljøet deres negativt med tanke på støy, trafikk og sikkerhet.

På grunn av den langvarige usikkerheten de har levd med siden 2015, samt konsekvensene dette har hatt for vedlikehold av boligen, boligverdi og deres livssituasjon, ber de også om at kommunen vurderer en form for kompensasjon. Videre bes det om at kommunen tar dette på alvor og at det åpnes for dialog med dem om hvordan denne situasjonen kan håndteres på en rettferdig måte for de som eiere. Avslutningsvis ber de om at kommunen tar kontakt med dem for en nærmere avklaring.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunen har vært i dialog med hjemmelshaver i flere omganger for å veilede vedkommende til å ta kontakt med Østfold fylkeskommune som er ansvarlig for ny fylkesvei 109 og som kan besvare deres spørsmål. Kommunen har orientert vedkommende om at det er Østfold fylkeskommune som er ansvarlig for fylkesveier og at kommunen således ikke kan vurdere noen form for kompensasjon, men at dette må rettes til ØFK.

### **Statens vegvesen, 10.03.2026 (jnr PLAN-25/01174-34)**

Som eier av gnr. 2079 bnr. 90 er Statens vegvesen berørt av oppheving av reguleringsplan for «Del av rv 109, Storveien» som ble vedtatt 17. juni 1980 (planID 3105\_21013). Eiendommen er regulert til boligformål og friområde. Ved varsel om planoppstart hadde de merknader i brev av 30. september 2025. Hvis reguleringsplanen blir opphevet, vil veglovens byggegrenseavstand på 50 meter gjelde. De kunne ikke se at det ville ha noen betydning for Statens vegvesen som grunneier.

Basert på kommunens informasjon i saken, har de ingen merknader til at reguleringsplanen oppheves. Statens vegvesen vurderer kommunens begrunnelse som fornuftig, og støtter arbeidet med å rydde opp i gamle og uaktuelle planer for å forenkle byggesaksbehandlingen.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunen har gjennom sine analyser av hver enkelt reguleringsplan og bebyggelsesplan kommentert og gjort en vurdering av byggegrenser langs offentlig veg. Det er opplagt at ved

å oppheve slike arealplaner vil det kunne medføre flere dispensasjonssøknader for tiltak langs offentlig veg. Kommunedirektøren har likevel vurdert det dithen at hensynet til å oppheve er tyngre enn å bevare arealplaner med byggegrenser langs offentlig veg.

### **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 11.03.2026 (jnr PLAN-25/01174-35)**

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 ivaretatt 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 storulykkeeleg, 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.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

Det er gjennom planarbeidet ikke avdekket forhold som berører innsigelseskompetansen til DSB.

### **Bane NOR, 11.03.2026 (jnr PLAN-25/01174-41)**

I tillegg til varsel gjeldende alle planene, har Bane NOR mottatt særskilte varsel knyttet til følgende av våre eiendommer:

- Gnr/bnr 2075/296, 2081/152, 2079/272, 2077/356 og 2076/256 - berørt av reguleringsplan for Rv.109 – Storveien (1980).
- Gnr/bnr 1049/25 – berørt av reguleringsplan Østre Linje-Torggate (1971).
- Gnr/bnr 1/1607 – berørt av reguleringsplan for Fritznerbakken m/vedtekter (1975).
- Gnr/bnr 1048/306 – berørt av reguleringsplan for Bede / Navestad.

Ved varsel om oppstart påpekte Bane NOR at det lå forventninger om at Sarpsborg kommune gjorde en vurdering av hvilke konsekvenser oppheving vil kunne få for jernbanen, før forslagene ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Kommunen har ved oversendt brev ifm. høring og offentlig ettersyn vurdert at oppheving av reguleringsplanene nevnt over, ikke ser ut til å få negative konsekvenser for jernbanens interesser. Bakgrunnen for dette er i

hovedsak knytte til at gjeldende kommuneplan, kommunedelplan eller andre reguleringsplaner som ved eller på jernbanens eiendommer, vil ivareta jernbanens interesser når reguleringsplanene oppheves.

Bane NOR setter pris på at det er gjennomført en konkret vurdering av jernbanens interesser for hver enkelt plan, men ser at det er utelatt vurdering av en regulert støyskjerm langs jernbanen. Dette gjelder for eiendom gnr./bnr. 2976/513, berørt av reguleringsplan for Rv.109 – Storveien (1980). Ved oppheving av denne reguleringsplanen vil også planens sikring av støyskjermen mot jernbanen falle bort. Bane NOR anser eksisterende støyskjerm som viktig grunnet støy, men også av hensyn til sikkerhet. Ferdsløse og opphold nært opp mot jernbanen og kontaktledningsanlegget kan være svært risikofylt. Det foreligger for øvrig et tinglyst vilkår på eiendommen om sikring mot sporområdet, samt at eier selv er forpliktet til å foreta eventuelle nødvendige tiltak mot plager, ulemper eller farer som følger av nærheten til jernbanen. På bakgrunn av dette vil ikke Bane NOR motsette seg oppheving av reguleringsplan for Rv.109 – Storveien (1980). Dersom reguleringsplanen sikrer støyskjerm og/eller gjerde for flere eiendommer som grenser til jernbanen, ber Bane NOR om at kommunen vurderer hvordan det juridiske grunnlaget for dette sikres, før planen vedtas opphevet.

De minner om jernbaneloven § 10 som fastsetter at alle byggetiltak innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje krever tillatelse fra Bane NOR.

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen ytterligere merknader til opphevingen av gjeldende reguleringsplaner nevnt over.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren har etter offentlig ettersyn undersøkt nærmere regulert støyskjerm knyttet til eiendom med gnr./bnr. 2076/513 og oppdatert planbeskrivelsen med vurderinger knyttet til denne. Ettersom Bane NOR ikke motsetter seg oppheving av regulert støyskjerm og det foreligger tinglyst vilkår om sikring, anser kommunedirektøren det som unødvendig å at denne delen av reguleringsplanen videreføres. Kommunedirektøren har utover dette tatt en ekstra kontroll på om det foreligger flere regulerte støyskjermer langs jernbanen i nevnte reguleringsplan og har ikke gjort noen ytterligere funn av dette. Kommunedirektøren vurderer derfor at planen kan oppheves i sin helhet.

#### **Mattilsynet, 14.04.2026 (jnr PLAN-25/01174-48)**

Mattilsynet uttaler seg i plansaker som sektormyndighet på områdene drikkevann, mat, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd. Deres vurdering er at det framlagte tiltaket ikke er i konflikt med mattilsynets fagområder. Følgelig har de ingen merknader til den planlagte opphevingen.

#### **Østfold fylkeskommune (ØFK), 16.04.2026 (jnr PLAN-25/01174-49)**

Østfold fylkeskommune ser det som positivt at det ryddes opp i eldre planer, spesielt der det er nye planer som overlapper og det i digital versjon kan bli uklart hvilken plan som gjelder. De kommenterer spesielt tre temaer:

##### Kulturminnefaglig vurdering – nyere tids kulturminner

ØFK har ingen kommentarer til oppheving av de eldre reguleringsplanene, annet enn hva de tidligere har kommentert. De ser i planbeskrivelsen for opphevingen av de eldre

reguleringsplanene at bestemmelser og retningslinjer i KPA skal videre sikre de verneverdige kulturmiljøene. Samtidig er det nå sendt ut en mindre endring av KPA.

Deres anbefaling er at KPA videre sikrer de detaljerte bestemmelsene for de verneverdige områdene, herunder *Lettbetong 1 – Hafslundsøy* og *Østre linje – Torggata*. Disse bestemmelsene bør derfor innlemmes i KPA.

#### Kulturminnefaglig vurdering - arkeologi

Siden *Bede-Navestad*-planen ble vedtatt i 1979, har det blitt registrert flere automatisk fredete kulturminner i området. Noen av registreringene ble gjort ifm. planarbeidet for *Piplund-Delås*. Denne planen er ikke realisert. Noe areal med kulturminner (bebyggelsesplan felt T) er ikke realisert, og avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Øvrige områder med kulturminner, bl.a. delingsplan felt I, er også omtalt i dokumentene.

Generelt er det positivt at ikke-realiserte bebyggelsesplaner med nyregistrerte, fredete kulturminner oppheves. Det er i dokumentene også kommentert at det er kulturminner som skal ivaretas og hensyntas i det videre arbeidet med arealene, og det er positivt.

#### Samferdsel – oppheving av Rv. 109 Storveien

ØFK registrerer at kommunen samtidig jobber med en endring av kommuneplanens arealdel og deler av reguleringsplan for *Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru* for å sikre og tilrettelegge for noen av de arealene som blir påvirket av opphevingen av eldre reguleringsplan for *Rv. 109 – Storveien*. Under vedtak av reguleringsplan for *Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru* den 15.06.2023, var det tenkt at underliggende planer skulle bli opphevet. Tanken var da at den gamle planen (*Rv. 109 – Storveien*) skulle fortsette å betjene arealene utenfor planavgrensningen til den nye planen. Som det ble sagt til varsel om oppstart, mener de det er viktig at oppheving av planer ikke negativt påvirker de eiendommene som planen tidligere regulerte. De anmoder om at kommunen ivaretar dette og har ingen innvendinger mot oppheving av planen.

Fylkeskommunen har ingen øvrige merknader.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren mener det ikke er riktig å ha så detaljerte bestemmelser i en overordnet plan. Å ta inn bestemmelsene i KPA vil dessuten medføre behov for ny høring.

Merknaden blir likevel delvis imøtekommet ved at kommunedirektøren har konkludert med å ikke oppheve reguleringsplan for *Østre linje – Torggata*.

Kommunedirektøren anbefaler fortsatt at plan for *Lettbetong 1 – Hafslundsøy* oppheves. Sistnevnte plan åpner opp for påbygg av en lav 2 etasjer og det ønsker ikke kommunedirektøren for dette området. KPA sikrer således bedre vern enn reguleringsplanen gjør.

#### **Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 22.04.2026 (jnr PLAN-25/01174-51)**

Det påpekes at i Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2026 og på deres nettside med oversikt over føringer for kommunal planlegging er redegjort for viktige føringer innen Statsforvalterens ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

De har av kapasitetshensyn ikke gått grundig inn i hver enkelt reguleringsplan og bebyggelsesplan som foreslås opphevet, men viser til deres innspill 21. oktober 2025 om ulike hensyn som bør vurderes og ivaretas. Det trekkes frem at kommunen har gjort en grundig vurdering av hver enkelt plan og også påpekt hvor det er behov for å endre overordnet plan for å sikre arealer avsatt til «grønt formål», som friområder, lekeareal eller lignende.

Samtidig med at opphevelse av disse reguleringsplanene og bebyggelsesplanene er sendt på høring har Statsforvalteren mottatt forslag om mindre endringer av kommuneplanens arealdel. Der foreslås det å endre arealformål på 16 områder for å ivareta de «grønne formålene» som noen av reguleringsplanene ivaretar. De legger til grunn at de foreslåtte endringene i kommuneplanens arealdel vedtas før eller samtidig med at reguleringsplanene eventuelt vedtas opphevet.

Statsforvalteren har ingen ytterligere merknader til foreslått opphevelse av regulerings- og bebyggelsesplanene.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren har ivaretatt Statsforvalteren sitt innspill fra 21.10.2025 og vurderingene er belyst i planbeskrivelsen. Utover dette er det lagt en premiss om at mindre endring av kommuneplanens arealdel må vedtas i bystyremøtet 18.06.2026 før vedtak for oppheving av regulerings- og bebyggelsesplanene.

#### **NVE, 22.04.2026 (jnr PLAN-25/01174-52)**

NVE ser at kommunen i gjennomgang av innspill til planarbeidet, skriver at hensyn til NVEs interesser vil bli ivaretatt gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel, sentrumsplanen og byggesaksreglene. NVE har ingen ytterligere merknader til saken.