



## Melding om administrativt vedtak

Sarpsborg Kommune  
Postboks 237  
1702 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.  
PLAN-25/00275-13

Dato  
25.06.2026

### Administrativt vedtak om planendring 21060 Detaljregulering, Forenklet planendring - Fv. 109 Alvim–Rolvøsund bru

#### Vedtak:

Reguleringsplanen Fv. 109 Alvim – Rolvøsund bru, planID 21060 endres i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd, ved at planbestemmelsene under punkt 4 «bebyggelse og anlegg» endres fra å henvise til eldre plan (21013) som er opphevet, til selvstendig ordlyd. Endringen innebærer også at et arealformål tas ut da det ville stått igjen uten nevneverdig hensikt som følge av at den eldre planen er opphevet. Dette medfører endringer i planbestemmelsene og planbeskrivelsen for å oppnå harmoni mellom plandokumentene.

#### Saksopplysninger/utredning:

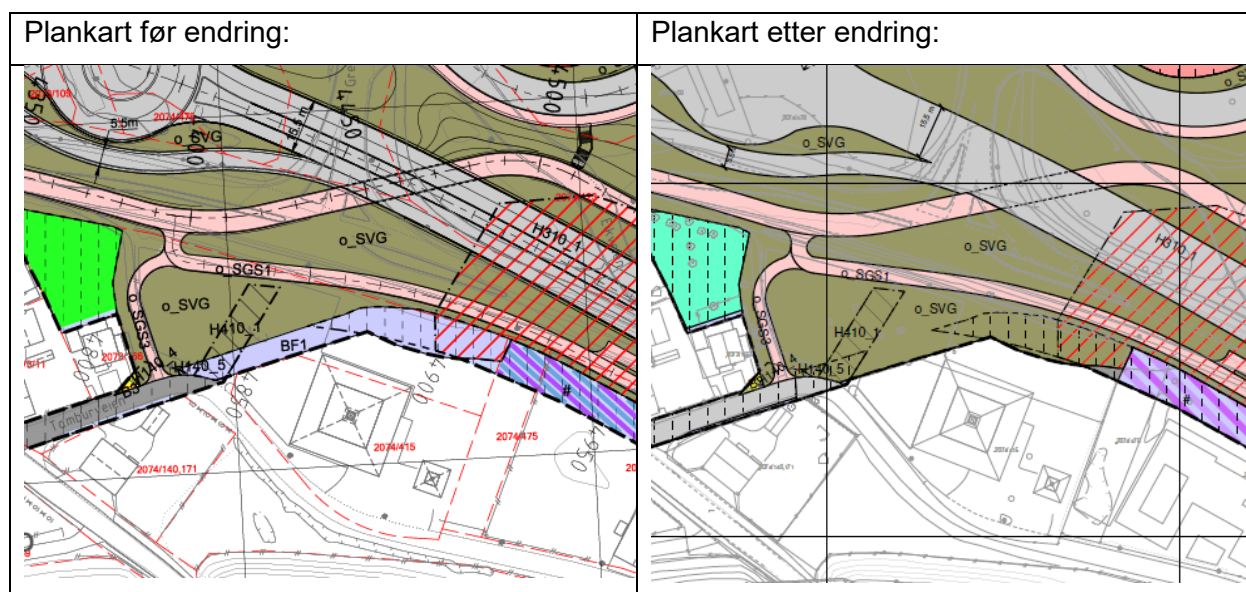
##### Bakgrunn:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd foreslår Sarpsborg kommune en forenklet planendring av detaljreguleringsplanen Fv. 109 Alvim – Rolvøsund bru, PlanID 21060, vedtatt 15.06.2023.

Traséen for Fv.109 mellom Alvim og Rolvøsund bru, samt tilliggende arealer, er ivaretatt av 2 reguleringsplaner; en eldre (PlanID: 21013) og en nyere (PlanID: 21060).

Sarpsborg kommune arbeider stadig med å oppheve gamle planer, og den 18.06.2026 ble den eldre planen for Fv. 109 (21013) opphevet. Den nye planen henviser til den gamle planen ved bestemmelsene for «bebyggelse og anlegg». Denne planendringen har derfor som intensjon å rette opp bestemmelsene slik at de oppnår selvstendighet, uten å henvise til gammel plan.

Planendringen innebærer en blanding av nye bestemmelser samt videreføring av de bestemmelsene som fremdeles står seg. Det er i tillegg gjort mindre justeringer av et fåtall bestemmelser som manglet korrekt kobling til bestemte arealer på plankartet. Videre er et arealformål og en formulering i planbeskrivelsen endret, som etter oppheving ville stått igjen uten nevneverdig hensikt. Det er Sarpsborg kommune som selv har tatt initiativ til planendringen. Kommunen har vært i dialog med Østfold fylkeskommune underveis i planprosessen.

**Foreslåtte endringer:****Endring av plankart****Planområdet BF1 endres:**Fra: ForretningTil: Annen veggrunn – grøntareal**Redegjørelse:**

Arealet var gitt arealformålet «forretning», som ikke samsvarer med overordnet plan. Musikkhuset (tilliggende tomt i sør) var også regulert til «forretning» i den eldre reguleringsplanen. Da den eldre planen nå er opphevet vurderes det som mer hensiktsmessig at den kobles på tilliggende areal fra den bestående planen. Arealet endres dermed fra formålet «forretning» til «Annen veggrunn – grøntareal».

**Endring av planbestemmelser:**

- 1. Planbestemmelse 4.1. fellesbestemmelser fjernes.**
- 2. Planbestemmelse 4.2 Boligbebyggelse B1-15 endres:**

Fra:

4.2 Område B1-15 omfatter hele eller deler av boligeiendommene som blir berørt av vegutbyggingen, samt restarealer som tidligere har vært regulert til vegformål.

Område B/SVG8-15 omfatter deler av gbnr. 2078/136, 2078/15, 2078/141, 2078/144, 2075/258, 2076/339 og 2076/505. Etter at veganlegget er bygget ut kan områdene benyttes til boligformål.

For områdene B1-15 gjelder bestemmelser for boliger i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

Til:

4.1 Område B1-15 omfatter hele eller deler av boligeiendommene som blir berørt av vegutbyggingen, samt restarealer som tidligere har vært regulert til vegformål.

For områdene B1-15 gjelder kommuneplanens arealdel.

Område B9-15 omfatter deler av gbnr. 2078/136, 2078/152, 2078/141, 2078/144, 2075/258, 2076/339 og 2076/505. Etter at veganlegget er bygget ut kan områdene benyttes til boligformål.

For områdene B1, B3-4 og B6-7 samt deler av B2 og B5 gjelder bestemmelsen angående «sikringssone frisikt H140» i punkt 8.1.

For områdene B12-15 og deler av område B8, gjelder bestemmelsen angående «faresone ras- og skredfare H310» i punkt 9.1.

**3. Planbestemmelse 4.3 Forretning BF1 fjernes.**

**4. Planbestemmelse 4.4 Undervisning U1-2 endres:**

Fra:

4.4 For områdene BU1 gjelder bestemmelser for kontor/offentlig areal i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

Område U/SVG 1 skal etter at veganlegget er bygget opparbeides som idretts-, leke- og uteoppholdsarealer for Tindlund skole.

Til:

4.2 Områdene U1-2 skal etter at veganlegget er bygget opparbeides som idretts-, leke- og uteoppholdsarealer for Tindlund skole.

For områdene U1-2 gjelder bestemmelsen angående «faresone ras- og skredfare H310» og «infrastruktursone H410» i punkt 9.1. og 9.3.

**5. Planbestemmelse 4.5. Annen offentlig eller privat tjenesteyting endres:**

Fra:

4.5 For områdene BAT1 gjelder bestemmelser for kontor/offentlig areal i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

Til:

4.3 Område BAT2 skal benyttes som parkeringsareal for gbnr. 2075/7, Folkets hus.

For område BAT1 gjelder bestemmelsen angående «sikringssone frisikt H140» i punkt 8.1.

## **6. Planbestemmelsene 4.6. Næringsbebyggelse N1-3 og 4.7 Forretning/kontor/bevertning FKB1 endres:**

### Fra:

4.6 Område N1-3 skal benyttes til næringsformål etter at veganlegget er bygget.

Område N1 kan benyttes som riggområde ved bygging av veganlegget. Bygg som omfatter teleteknisk infrastruktur i N/SVG1 skal opprettholdes og være operativt og tilgjengelig gjennom hele byggefasen.

For områdene N1-3 gjelder bestemmelser for forretning/kontor/industri i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

4.7 Område FKB1 skal benyttes til forretning/kontor/bevertning med tilhørende parkeringsanlegg etter at veganlegget er bygget.

Område FKB1 skal ha atkomst via Orebekkveien.

For områdene FKB1-3 gjelder bestemmelser for forretning/kontor/industri i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

### Til:

4.4 Næringsbebyggelse N1-3 og forretning/kontor/bevertning FKB1

4.4.1 Fellesbestemmelser for områder N1-3 og FKB1

Det tillates ikke etablering av bedrifter som vil medføre sjenerende lukt, røyk eller støy.

*Retningslinje: Prinsippet om rett virksomhet til rett plass bør legges til grunn.*

4.4.2 Særbestemmelser N1-3

Bebyggelsens høyde innenfor N1-3 skal ikke overstige 2 etasjer eller 7 meter.

Områdene N1-3 skal benyttes til næringsformål etter at veganlegget er bygget.

Område N1 kan benyttes som riggområde ved bygging av veganlegget.

Bygg som omfatter teleteknisk infrastruktur i N1 skal opprettholdes og være operativt og tilgjengelig gjennom hele byggefasen.

4.4.3 Særbestemmelser FKB1

Bebyggelsens høyde innenfor FKB1 skal ikke overstige 3 etasjer eller 12 meter.

Område FKB1 skal benyttes til forretning/kontor/bevertning med tilhørende parkeringsanlegg etter at veganlegget er bygget.

Område FKB1 skal ha atkomst via Orebekkveien.

For deler av FKB1 gjelder bestemmelsen for «faresone H310 ras og skredfare» i punkt 9.1.

### **Endring av planbeskrivelsen:**

Følgende formulering fra planbeskrivelsens side 54 utgår på bakgrunn av dets kobling til areal som foreslås tatt ut av planen (BF1): «Det er justert reguleringsformål på et lite areal ved musikkhuset som i gjeldende planer er regulert til veg.»

### **Formål:**

Formålet med planendringen er å sikre hensiktsmessige bestemmelser i detaljreguleringsplan for Fv.109 Alvim-Rolvstøysund bru. Dette innebærer først og fremst en opprydding av en uheldig sammenblanding mellom gammel og ny reguleringsplan, ettersom gammel plan er vedtatt opphevet.

### **Planprosess:**

Kommunen varslet igangsetting av forenklet planendring i brev datert 13.05.2026. Varsel ble sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill 10.06.2026.

Det kom inn 4 merknader:

#### **1. Statsforvalteren, datert 09.06.2026**

##### Sammendrag av innspill

Positivt at kommunen sørger for en helhet i arealplanene. Det er imidlertid noe vanskelig å vurdere effekten av de enkelte foreslåtte endringene, men det legges til grunn at rettstilstanden ikke endres vesentlig fra dagens situasjon. Det er vurdert at kommunen har gjort en tilsynelatende grundig gjennomgang av forholdene. Ingen konkrete merknader.

##### Kommunens kommentarer

Tas til orientering.

#### **2. Østfold fylkeskommune, datert 05.06.2026**

##### Sammendrag av innspill

Positivt at det foretas endringer av utdaterte reguleringsplaner. Endringene anses som uten påvirkning på de regionale forhold som fylkeskommunen skal forvalte. Fylkeskommunen har dermed ingen innvendinger på at endringen behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14. Ingen konkrete merknader.

##### Kommunens kommentarer

Tas til orientering.

### **3. Statens vegvesen, datert 22.05.2026**

#### Sammendrag av innspill

De foreslåtte endringene vurderes å være av begrenset omfang som i stor grad innehar en teknisk og administrativ karakter. Endringene anses som innenfor rammene for en forenklet planendring, slik plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd legger opp til. Statens vegvesen kan ikke se at endringene berører nasjonale eller vesentlige interesser innenfor etatens sektoransvar. Statens vegvesen har dermed ikke konkrete merknader til planforslaget.

#### Kommunens kommentarer

Tas til orientering.

### **4. Bane NOR, datert 09.06.2026**

#### Sammendrag av innspill

Foreslåtte planendringer berører ikke jernbanens interesser. Ingen merknader.

#### Kommunens kommentarer

Tas til orientering.

### **Rettslig grunnlag:**

For endring av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14 første ledd. En forenklet planendring kan vedtas når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

### **Kommunens vurdering:**

#### Påvirkning av planens gjennomføring:

Formålet med planendringen er å rydde opp i bestemmelser og plankart med tilhørende endring i planbeskrivelsen, som hadde mistet relevans ved oppheving av eldre plan. Planendringen vil dermed primært sikre selvstendighet for reguleringsplanen, uten kobling til eldre plan som bortfaller. Dette innebærer at planendringen ikke vil forsinke eller forhindre utbyggingen av veganlegget, ei heller gjennomføringen av planen for øvrig.

#### Hoveddrammene i planen:

Hoveddrammene og hovedformålet ved planen er ifølge planbestemmelsene å sikre areal for utvidelse av fv. 109. Denne planendringen får kun relevans for de tilliggende områdene rundt

veien, og dermed ikke selve veganlegget. Dermed anses denne planendringen som uten påvirkning på planens hoveddrammer.

**Viktige natur- og friluftsområder:**

Planendringen berører ikke viktige natur- og friluftsområder. Det foreslås ikke ytterligere arealinngrep enn ved opprinnelig vedtak. Planendringen anses dermed ikke å gå ut over hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunen vurderer endringene til å være i tråd med intensjonen bak pbl. § 12-14 andre ledd. Endringene vil ikke påvirke hverken gjennomføringen av planen for øvrig, hoveddrammene i planen eller hensynet til viktige natur og friluftsområder.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er tre uker fra mottatt brev. Eventuelle klager kan sendes til Sarpsborg kommune, Postboks 237, 1702 Sarpsborg eller [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com).

Med hilsen

Maria Skåren  
Teamleder regulering  
Virksomhet plan og samfunnsutvikling  
Sarpsborg kommune

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Saksbehandler: Jens William Strand, Virksomhet plan og samfunnsutvikling

**Vedlegg:**

Gjeldende plankart, datert 28.03.2019, revidert 04.05.2023  
Gjeldende plankart utsnitt, datert 28.03.2019, revidert 04.05.2023  
Endret plankart, datert 28.03.2019, revidert 05.05.2026  
Gjeldende planbestemmelser, datert 28.01.2019, revidert 04.05.2023  
Endrede planbestemmelser, datert 28.01.2019, revidert 24.06.2026  
Gjeldende planbeskrivelse, datert 28.01.2019, revidert 04.05.2023  
Endret planbeskrivelse, datert 28.01.2019, revidert 12.05.2026