



Sarpsborg
kommune

Mindre endringer av kommuneplanens arealdel 2024 - 2036

Sarpsborg 01.12.2025, sist revidert 05.05.2026



Innledning

Hensikt

Dokumentet har som hensikt å vise forslag til endring av kommuneplanens arealdel (KPA). Endringene er markert med rød pil i kartutsnittene under.

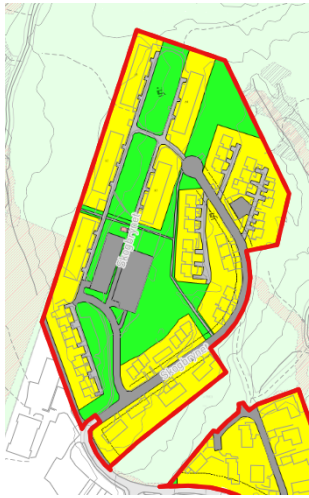
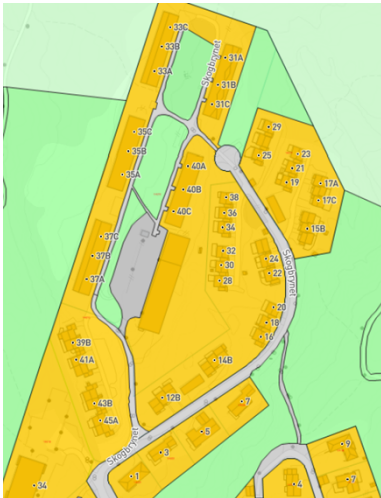





Formålet med endringene er å sikre grønne områder som er regulert i eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som kommunen foreslår å oppheve. Kommunedirektøren foreslår endringer i KPA til friområde og uteoppholdsareal (tilsvarende arealet som er grønt i reguleringsplanene) der det ikke finnes særlige grunner til å beholde formålet bebyggelse og anlegg. For enkelte arealer er det foreslått å legge inn mer/annet areal til friområde/uteoppholdsareal enn det som er avsatt i reguleringsplanen, for å kompensere for regulert grøntareal som allerede er bygd ned. Dette gjelder spesielt grøntområder som er bygd ned uten at kommunen kan se at det er gitt dispensasjon til dette, som for eksempel nummer 15 og 16 i tabellen under.


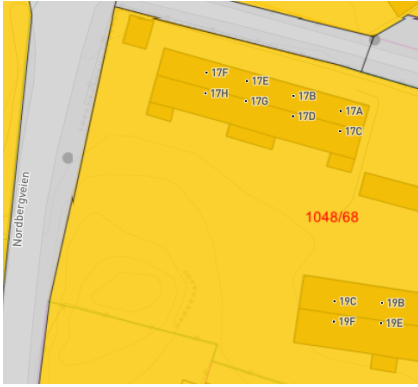



Kommunen mener det er viktig at arealer som er avsatt til grønt formål i de reguleringsplaner/bebyggelsesplaner som vurderes opphevet, blir sikret i kommuneplanens arealdel. Dette er fordi slike arealer i sin tid ble avsatt til friområde, park, lekeareal eller lignende, var viktig som grønne friområder for området som ble bygd ut. Dersom man ikke sikrer disse små og store grønne lungene i overordnet plan (KPA) før eldre reguleringsplaner oppheves, vil disse kunne bli bygd ned.

Kommunen foreslår å endre kommunalt eide arealer til formålet friområde, og privat eide arealer til uteoppholdsareal eller blågrønnstruktur. Formålet friområde brukes for å fastlegge grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet og opparbeidet av kommunen til allmenn bruk og opphold. Friområde skal således være offentlig, og kan ikke være privat i verken kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan. Formålet uteoppholdsareal kan være både offentlig og privat, for eksempel som fellesareal for et nærmere angitt antall eiendommer. Kommunen har dermed funnet det riktig å skille mellom angitt formål utfra arealets hjemmelshaver.

Det foreslås også en endring fra samferdselsanlegg og teknisk anlegg, til bebyggelse og anlegg i KPA. Dette for å rette opp i en kartteknisk feil. Dette gjelder eiendommene med adresse Heggveien 5, 7, 9, 11 og Eikveien 10 og 14 (nummer 11).

I løpet av høringsperioden har kommunen oppdaget ytterligere en kartteknisk feil i KPA. Det foreslås derfor å ta inn en endring med formål fra blågrønn struktur til bebyggelse og anlegg ved Alvim og Utsiktsveien. Dette gjelder eiendom med gnr/bnr 1/2059.

Nr.	Område- navn	Reguleringsplan / Bebyggelsesplan	Nåværende formål KPA	Nytt formål KPA	Kommentarer / vurderinger
1	Nabolag F og I, Kurland, vedtatt 26.02.1973 Arealformål – lekeplass og friareal	Reguleringsplan 	Bebyggelse og anlegg 	Friområde (offentlig) 	<p>Sarpsborg kommune er hjemmelshaver. Bortfestet til flere forskjellige borettslag.</p> <p>Ferdig utbygd stort sett i tråd med reguleringsplan. Friområdet består av gressplen, lekeareal/balløkke, skog/vegetasjon og noe gruset areal som brukes til parkering.</p> <p>Grenser i vest, nord og øst til skog med alder som kan tilsi potensial for naturskogpreg. Registrert naturtype av stor verdi helt inntil området i nordøst.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre området videre som friområde.</p>
Flyfoto/ bilder fra befaring					

2	<p>Bede / Navestad – Nordberg borettslag, vedtatt 13.02.1979</p> <p>Arealformål – felles lekeplass</p>	<p>Reguleringsplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Uteoppholdsareal (privat)</p> 	<p>Privat eid.</p> <p>Ferdig utbygd, men ikke opparbeidet areal til lek som reguleringsplanen har stilt krav om. Fremstår som et felles uteoppholdsareal. Ligger flere lekeplasser i umiddelbar nærhet.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal.</p>
Flyfoto/ bilder fra befaring	  				

<p>3</p>	<p>Bakkeli nord – I, vedtatt 09.05.1985</p> <p>Arealformål - friareal</p>	<p>Reguleringsplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Friområde (offentlig)</p> 	<p>Kommunalt eid med unntak av deler av areal i sør (gnr/bnr. 2062/640).</p> <p>Ikke opparbeidet som grønt friområde. Er gruset i senere tid.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre området videre som friområde, med unntak av arealet som eies av 2062/640.</p>
<p>Flyfoto/ bilder fra befarig</p>					

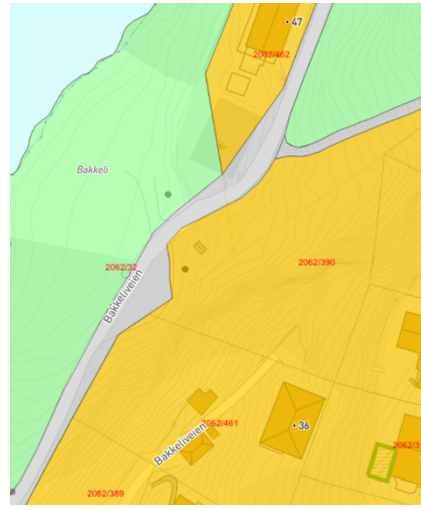
4 Bakkeli nord – II, vedtatt 09.05.1985

Arealformål - friareal

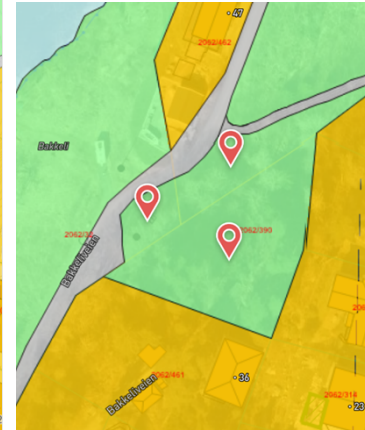
Reguleringsplan



Bebyggelse og anlegg

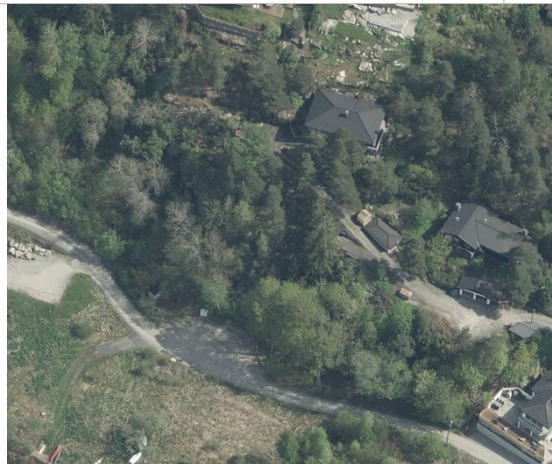


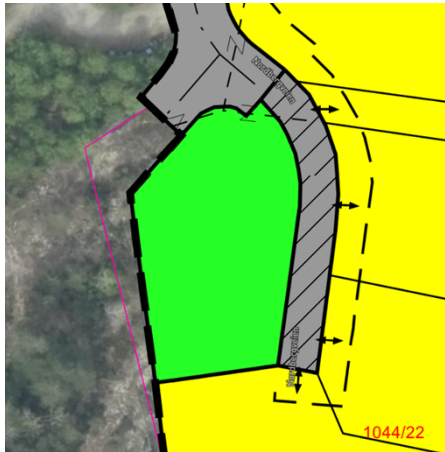
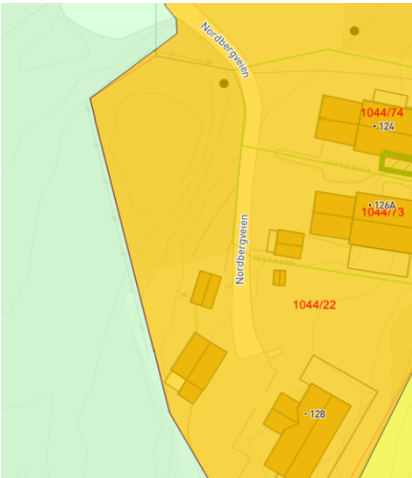
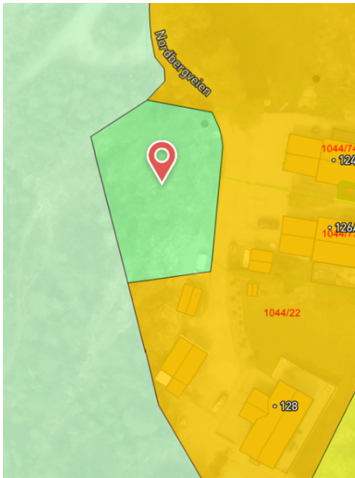


Friområde (offentlig) og uteoppholdsareal (privat)

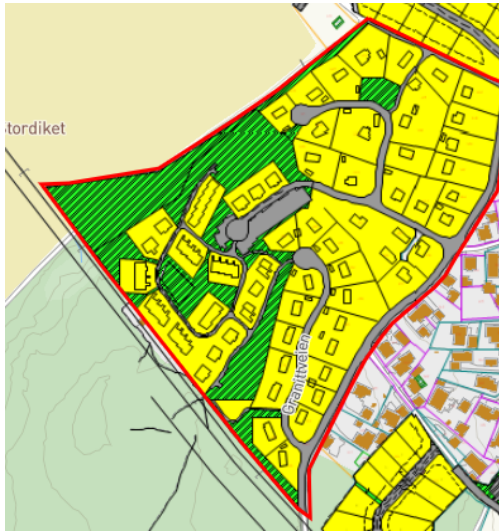

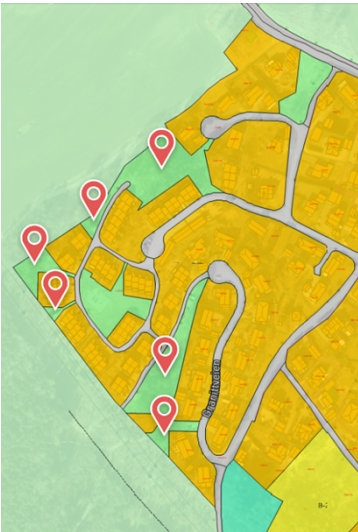





Sarpsborg kommune eier gnr./bnr. 2062/32. Privat eid gnr./bnr. 2062/390.
Svært bratt og ulendt terreng.
Hensiktsmessig å sikre området videre som friområde og uteoppholdsareal.

Flyfoto/
bilder fra
befaring



5	<p>Bede / Navestad – Skytterbråten, vedtatt 13.02.1990</p> <p>Arealformål – park, turvei og lekeplass</p>	<p>Bebyggelsesplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Uteoppholdsareal (privat)</p> 	<p>Privat eid. Berg/kolle i dagen. Hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal.</p>
Flyfoto/ bilder fra Google Maps	 				

6	<p>Bede / Navestad – felt H, vedtatt 20.12.1973</p> <p>Arealformål – friområde og lekeplass</p>	<p>Bebyggelsesplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Uteoppholdsareal (privat)</p> 	<p>Privat eid.</p> <p>Fremstår som ferdig utbygd. Flere av friområdene er ikke avsatt i KPA.</p> <p>Grenser til svært viktig friluftsområde (nærturterreng Delås). Registrert nær trua art innenfor planområdet og nøkkelbiotoper for rik bakkevegetasjon i nærhet til området.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal.</p>
	<p>Flyfoto/ bilder fra Google Maps</p>	 			

<p>7</p> <p>Bede / Navestad – felt J, vedtatt 01.09.2009</p> <p>Arealformål – felles lekeareal</p>	<p>Bebyggelsesplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Uteoppholdsareal (privat)</p> 	<p>Privat eid.</p> <p>Ferdig utbygd, men ikke opparbeidet lekeplass som er avsatt i reguleringsplan. Felles lekeplass er ikke avsatt i KPA.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal.</p>
<p>Flyfoto/ bilder fra Google Maps</p>				

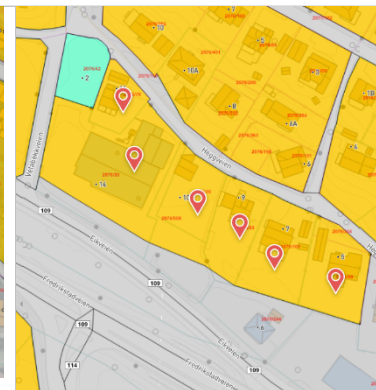
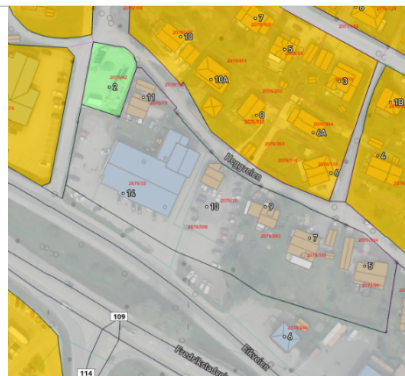
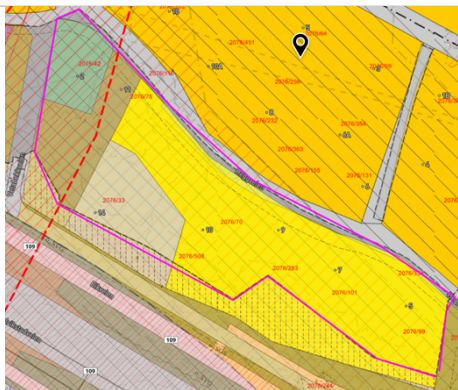
8	<p>Bede / Navestad – Ulstrups vei, vedtatt 15.11.1973</p> <p>Arealformål – felles grøntareal / oppdelt hagearealer</p>	<p>Bebyggelsesplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Uteoppholdsareal (privat)</p> 	<p>Privat eid.</p> <p>Ferdig utbyggd.</p> <p>Det grønne mellom rekkehusene er tilhørende forhager til hver enkelt andel i borettslaget og er stort sett gjerdet inn med gjerde eller hekk. En ny utbygging her ville uansett krevd ny reguleringsplan.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre områdene utenfor bebyggelsen i sør videre som uteoppholdsareal. Det er gjort mindre justeringer i plassering av uteoppholdsarealet da areal for parkering er plassert annerledes enn hva reguleringen viser til.</p>
	<p>Flyfoto/ bilder fra Google Maps</p>	 			

<p>9</p> <p>Bede / Navestad – Lillevang, vedtatt 09.03.1982</p> <p>Arealformål - lekeareal</p>	<p>Bebyggelsesplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Uteoppholdsareal (privat)</p> 	<p>Privat eid.</p> <p>Ferdig utbygd, men ikke opparbeidet område avsatt til lek. Finnes flere lekeplasser i nærhet til området.</p> <p>Likevel hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal i KPA.</p>
<p>Flyfoto/ bilder fra Google Maps</p>	 			

10	<p>Bede / Navestad – felt K nordre, vedtatt 05.03.2002</p> <p>Arealformål – felles lekeareal for barn / friområde</p>	<p>Bebyggelsesplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Friområde (offentlig)</p> 	<p>Kommunalt eid.</p> <p>Ferdig utbygd, men ikke helt i tråd med bebyggelsesplanen. Foreslår derfor en noe annerledes plassering av friområdene.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre områdene videre som friområder.</p>
11	Fv. 109 – Heggveien	<p>Reguleringsplan</p> 	<p>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p>	<p>Privat eid.</p>

5, 7, 9, 11
og Eikveien
10 og 14

Arealformål
– bolig og
forretning



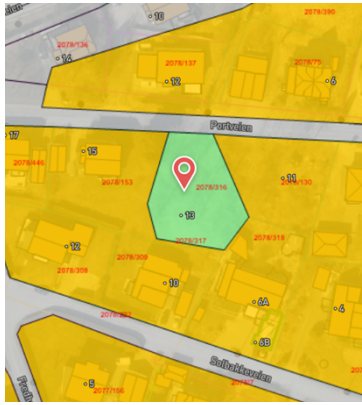







Kartteknisk feil at det har blitt
samferdselsformål her. Viktig å endre
før reguleringsplanen for rv. 109
oppheves.



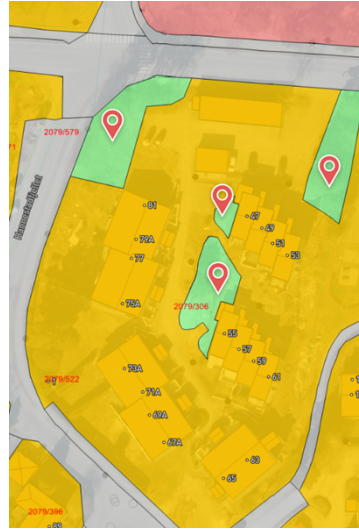



Flyfoto




12	<p>Fv. 109 – Lekeveien 12A-G, vedtatt 03.06.1985</p> <p>Arealformål – felles grøntareal</p>	<p>Bebyggelsesplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg og veg</p> 	<p>Uteoppholdsareal (privat)</p> 	<p>Privat eid</p> <p>Ferdig utbygd.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre områder videre som uteoppholdsareal.</p>
	<p>Flyfoto/ bilder fra befaring</p>				


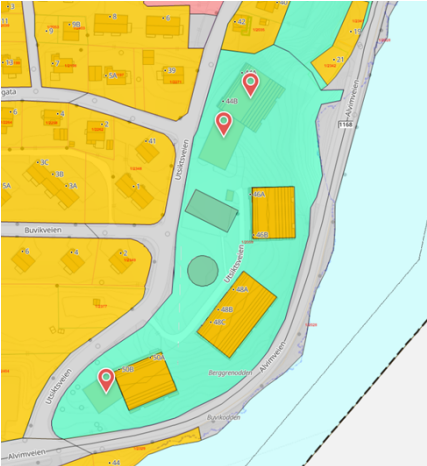


13	<p>Fv. 109 – Portveien 13, vedtatt 17.06.1980</p> <p>Arealformål - friområde</p>	<p>Reguleringsplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Friområde (offentlig)</p> 	<p>Kommunalt eid.</p> <p>Sikret som friområde i reguleringsplan. Det er ikke mange grønne lunger i umiddelbar nærhet.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre området videre som friområde.</p>
	<p>Flyfoto/ bilder fra befaring</p>				

14	<p>Fv. 109 – Ingeniør Qvillers vei, vedtatt 17.06.1980</p> <p>Arealformål – Offentlig friområde</p>	<p>Reguleringsplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Friområde (offentlig)</p> 	<p>Kommunalt eid.</p> <p>Sikret som friområde i reguleringsplan. Er ikke mange grønne lunger i umiddelbar nærhet.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre området videre som friområde.</p>
	<p>Flyfoto/ bilder fra befaring</p>				

15	<p>Damveien boligbebyggelse – I, vedtatt 04.06.1975</p> <p>Arealformål – fellesareal og lekeplass</p>	<p>Bebyggelsesplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Uteoppholdsareal (privat)</p> 	<p>Privat eid.</p> <p>Fremstår som ferdig utbygd.</p> <p>Parkering, parkeringsgarasje er ikke opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan. Foreslår derfor å endre annet areal som ikke er utbygd til friområde for å kompensere for det som er utbygd og for å sikre grønne arealer i nærområdet. Dette er innafør eiendoms grensen til samme grunneier.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal.</p>
Flyfoto/ bilder fra Google Maps					

16	<p>Hannestad/ Yvenområde et, vedtatt 07.06.1975</p> <p>Arealformål – friområder (park og turvei) og fellesareal (grøntareal og lekeareal)</p>	<p>Bebyggelsesplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Uteoppholdsareal (privat)</p> 	<p>Privat eid.</p> <p>Fremstår som ferdig utbygd.</p> <p>Parkering og parkeringsgarasje er ikke opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan. Foreslår derfor å endre annet areal som ikke er utbygd til friområde for å kompensere for det som er utbygd og for å sikre grønne arealer i nærområdet. Dette er innafor eiendomsgrensen til samme grunneier.</p> <p>Hensiktsmessig å sikre område videre som uteoppholdsareal.</p>
	<p>Flyfoto/ bilder fra Google Maps</p>				

<p>17 Rv. 109 – Storveien, vedtatt 17.06.1980. Mindre endring vedtatt 25.04.2002</p> <p>Arealformål – felles lekeplass og felles grøntanlegg</p>	<p>Reguleringsplan</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg (KPA)</p> 	<p>Uteoppholdsareal (privat)</p> 
<p>Flyfoto / bilder fra Google Maps</p>			
<p>Kommentarer og vurderinger</p>	<p>Privat eid og fremstår som ferdig utbygd. Ligger helt inntil jernbanen. Støyskjerming mot jernbanen. Hensiktsmessig å sikre områder videre som privat uteoppholdsareal.</p>		

18	Alvimveien og Utsiktsveien, vedtatt 22.11.1973	<p>Reguleringsplan</p> 	<p>Blågrønn struktur (KPA)</p> 	<p>Bebyggelse og anlegg (KPA)</p> 
Flyfoto / bilder fra Google Maps				
Kommentar er og vurderinger		<p>Privat eid og fremstår som ferdig utbygd.</p> <p>Kartteknisk feil at det har blitt blågrønn struktur på 1 blokk og 2 garasjeanlegg. Viktig å endre før reguleringsplanen for Alvim og Utsiktsveien oppheves.</p>		

