Sarpsborg kommune

SAKSUTSKRIFT

Ida Kristine Steffensen Wigdel
16.11.2026

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok.	26/00236-24
Saksbehandler	Katarzyna Mitwicka

Mindre endring av kommunedelplan sentrum 2019-2031 - sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2023 - 2027	29.10.2026	139/26
2 Bystyret 2023 - 2027	12.11.2026	85/26

Formannskapet 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 29.10.2026 sak 139/26

Møtebehandling i Formannskapet 29.10.2026:

Følgende hadde ordet under behandling av saken:
Ingen

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling fra Formannskapet 2023 - 2027

Sarpsborg kommune vedtar følgende mindre endringer av kommunedelplan sentrum 2019-2031, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-15 og 11-17, slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av politiske endringer»:

1. Endring i bestemmelser § 5.9 og retningslinje til § 7: Solforhold.
2. Endring i bestemmelser § 5.3 b.: Sykkelparkering.
3. Endring i bestemmelser § 4.1 b. og § 5.9 b. i): Midlertidig bruk av lokaler i bygninger.
4. Endring i bestemmelser § 4.16 a. iii): Bevaringsverdig bebyggelse.
5. Endring i bestemmelser § 5.10: Avfallshåndtering.
6. Endring i bestemmelser § 5.6 b.: Bebyggelsens plassering.
7. Endring i kart: Arealformål på gnr./bnr. 1/1575 og 1/1837 endres til «andre typer anlegg, nåværende».
8. Endring i kart og bestemmelser: Faresone for høyspentanlegg og oppdatering av bestemmelse § 4.5.
9. Endring i kart og bestemmelser § 2 c.: Planens rettsvirkning. Reguleringsplaner som går foran kommunedelplan for sentrum 2019-2030 ved motstrid.

10. Endring i kart: Justering av formålsgrense langs fv. 118 Olav Haraldssons gate
11. Endring i kart: Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei

---

Bystyret 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 12.11.2026 sak 85/26

Møtebehandling i Bystyret 12.11.2026:

Følgende hadde ordet under behandling av saken:

Ordfører Magnus Arnesen (H) fremmet følgende endringsforslag:
De foreslåtte endringene i punkt 2. Endring nr. 2 – § 5.3 b.: Sykkelparkering, strykes.

Votering

Formannskapets innstilling med endringsforslaget fra Høyre ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak

Sarpsborg kommune vedtar følgende mindre endringer av kommunedelplan sentrum 2019-2031, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-15 og 11-17, slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av politiske endringer»:

1. Endring i bestemmelser § 5.9 og retningslinje til § 7: Solforhold.
2. Endring i bestemmelser § 4.1 b. og § 5.9 b. i): Midlertidig bruk av lokaler i bygninger.
3. Endring i bestemmelser § 4.16 a. iii): Bevaringsverdig bebyggelse.
4. Endring i bestemmelser § 5.10: Avfallshåndtering.
5. Endring i bestemmelser § 5.6 b.: Bebyggelsens plassering.
6. Endring i kart: Arealformål på gnr./bnr. 1/1575 og 1/1837 endres til «andre typer anlegg, nåværende».
7. Endring i kart og bestemmelser: Faresone for høyspentanlegg og oppdatering av bestemmelse § 4.5.
8. Endring i kart og bestemmelser § 2 c.: Planens rettsvirkning. Reguleringsplaner som går foran kommunedelplan for sentrum 2019-2030 ved motstrid.
9. Endring i kart: Justering av formålsgrense langs fv. 118 Olav Haraldssons gate
10. Endring i kart: Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei

---

Mindre endring av kommunedelplan sentrum 2019-2031 - sluttbehandling

Innstillingssak.
Medsaksbehandlere: Emilie Cosson-Eide

Kommunedirektørens innstilling:
Sarpsborg kommune vedtar følgende mindre endringer av kommunedelplan sentrum 2019-2031, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-15 og 11-17, slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av politiske endringer»:

1. Endring i bestemmelser § 5.9 og retningslinje til § 7: Solforhold.
2. Endring i bestemmelser § 5.3 b.: Sykkelparkering.
3. Endring i bestemmelser § 4.1 b. og § 5.9 b. i): Midlertidig bruk av lokaler i bygninger.
4. Endring i bestemmelser § 4.16 a. iii): Bevaringsverdig bebyggelse.
5. Endring i bestemmelser § 5.10: Avfallshåndtering.
6. Endring i bestemmelser § 5.6 b.: Bebyggelsens plassering.
7. Endring i kart: Arealformål på gnr./bnr. 1/1575 og 1/1837 endres til «andre typer anlegg, nåværende».
8. Endring i kart og bestemmelser: Faresone for høyspentanlegg og oppdatering av bestemmelse § 4.5.
9. Endring i kart og bestemmelser § 2 c.: Planens rettsvirkning. Reguleringsplaner som går foran kommunedelplan for sentrum 2019-2030 ved motstrid.
10. Endring i kart: Justering av formålsgrense langs fv. 118 Olav Haraldssons gate
11. Endring i kart: Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei

Vedlegg:
Vedlegg 1 - Notat med beskrivelse av politiske endringer
Vedlegg 2 - Sammendrag og vurdering av innkomne merknader
Vedlegg 3 - Merknader til begrenset høring samlet
Vedlegg 4 - Oversiktskart for reguleringsplaner som går foran KDP
Vedlegg 5 - Planbestemmelser, sist rev. 14.10.2026, versjon med spor endring
Vedlegg 6 - Planbestemmelser, sist rev. 14.10.2026

Sammendrag:
Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 ble vedtatt i bystyret 20. juni 2019. Planen er oppdatert med mindre endringer i 2021 og 2022. Det ble i 2025 gjennomført en evalueringsfor å vurdere om planen burde endres. Evalueringen viste at sentrumsplanen stort sett fungerer bra som styringsverktøy, men at det er behov for å gjøre noen mindre endringer.

Forslag til mindre endringer har vært ute på begrenset høring i perioden 07. april til 04. mai 2026, etter vedtak i formannskapet. Denne saken tar for seg de 11 mindre endringene som skal behandles politisk. Det er mottatt innspill fra seks parter, hovedsakelig fra offentlige myndigheter.

Det foreslås følgende mindre endringer i planen:

1. Endring i bestemmelser for solforhold.
2. Endring i bestemmelser for sykkelparkering ved skoler.
3. Nye bestemmelser for midlertidig bruk av lokaler i bygninger.
4. Endring i bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (gul liste).
5. Endring i bestemmelser for avfallshåndtering.
6. Endring i bestemmelser for bebyggelsens plassering.
7. Endring i kart på gnr./bnr. 1/1575 og 1/1837, arealformål endres til «andre typer anlegg, nåværende».
8. Endring i kart og bestemmelser for faresone for høyspentanlegg.
9. Endring i kart og bestemmelser for hensynssone for reguleringsplaner som går foran kommunedelplan for sentrum 2019-2030 ved motstrid.
10. Justering av arealformålsgrenser langs fv. 118 Olav Haraldssons gate
11. Justering av arealformålsgrenser langs Arne Meidells vei

Kommunedirektøren anbefaler at 11 mindre endringer av kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 vedtas slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av politiske endringer».

Utredning
Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 ble vedtatt i bystyret 20. juni 2019. Planen er oppdatert med mindre endringer i 2021 og 2022. Kommunedelplanen skal være et styringsverktøy for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling i sentrumsområdet. Den er et juridisk dokument som skal styre byens utvikling i ønsket retning.

Det ble i 2025 gjennomført en evalueringsprosess for å vurdere om det bør gjøres endringer for å forbedre planen. Evalueringen viste at sentrumsplanen stort sett fungerer bra som styringsverktøy, men at det er behov for å gjøre noen mindre endringer. Denne saken tar for seg de 11 mindre endringene for deler av planbestemmelsene og plankartet som skal behandles politisk. Disse er omtalt og vurdert nærmere i vedlegg 1.

Hensikten med de mindre endringene som fremmes til sluttbehandling er å forbedre og oppdatere sentrumsplanen slik at den fortsetter å være et godt styringsverktøy for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling i sentrum.

Forslag til mindre endringer
Kommunedirektøren anbefaler 11 mindre endringer i planen. Forslaget er revidert etter begrenset høring for endring nr. 2, 3, 4, 7 og 9. Utfyllende beskrivelse og vurdering for hver foreslått endring følger av notat i vedlegg 1.

Endring nr. 1: Bestemmelser for solforhold

Det foreslås å slå sammen og endre bestemmelse § 5.9, § 6.3 og § 6.4, slik at det ikke gjentas under de ulike høydekategoriene, men står som et eget punkt om solforhold under bestemmelser for «bykjernen» (§ 5.9, b., iii. Solforhold):

- «Ved ~~regulering av~~ utbyggingsprosjekter i kvartaler langs ~~gågata~~ strøksgater skal gode solforhold i gaten ~~og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata~~ vektlegges. Solforhold i gågata og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas spesielt».

Det foreslås videre å slå sammen og endre retningslinjene slik at dokumentasjonskrav til soldiagram ikke bare gjelder boligprosjekter, og er knyttet til høyder istedenfor antall boenheter. Retningslinje til § 6.2 (iii), § 6.4 (iii) slettes, da det samme står under retningslinje til § 7 og derfor gjelder alle prosjekter uavhengig av høydekategori. Retningslinje til § 7 endres til:

- «*Ved utbyggingsprosjekter med høyde på mer enn 8 meter gesims og 9 meter møne ~~boligprosjekter med mer enn 10 enheter~~ skal solforhold dokumenteres med soldiagram*».

Hensikten med endringen er å vektlegge solforhold i større grad, da sentrumsplanen åpner for store høyder som kan ha store konsekvenser for tilgang på sol i viktige gater og uteplasser, hvorav gågata bør tillegges spesielt stor vekt.

Endring nr. 2: Bestemmelser for sykkelparkering

I § 5.3 b. stilles det krav til sykkelparkering som foreslås endret følgende:

Formål	Min. antall pr. boenhet	Min. antall pr. biloppstillingsplass
Leiligheter < 50 kvm	1	
Leiligheter >50 kvm	2	
Småhus/rekkehus	2	
Eneboliger	2	
Omsorgsboliger	0,5	
	Min. antall pr. 100 kvm BRA	
Forretning		1
Kjøpesenter	4	
Kontor/ administrasjon	5	
Tjenesteyting	3	
	Min. antall pr. ansatt/elev	
Barnehage	1 /ansatt	
Grunnskole og VGS	~~1/ansatt~~ ~~0,25/elev~~ 0,5 /ansatt/elev	
~~VGS~~	~~1/ansatt~~ ~~0,25/elev~~	

Hensikten med endringen er å oppdatere sykkelparkeringskravene for skoler, da det etter befaring på skoler i sentrum ble observert at sykkelbruken for elever er relativt god. Det foreslås derfor å øke kravet til 0,5 plasser per elev og redusere kravet til 0,5 plasser per ansatt, tilsvarende som for byområdet i arealplanen.

Ved begrenset høring ble det i tillegg foreslått å endre sykkelparkeringskrav knyttet til forretning, slik at kravet være skulle være likt for sentrum og byområdet i arealplanen (4 plasser per 100 kvm BRA). Denne endringen utgår. Kommunedirektøren innser at

situasjonen i sentrum, der bebyggelse ofte ligger tett på eiendomsgrenser, er annerledes enn i øvrige områder, og det kan være utfordrende å finne areal for sykkelparkering. Kommunen har pågående prosjekter for etablering av sykkelparkering på offentlig grunn i sentrum, bl.a. i bykjerne.

Endring nr. 3: Bestemmelser for midlertidig bruk av lokaler i bygninger
Det foreslås å legge til ix) Midlertidig bruk av lokaler i bygninger under § 4.1 b. unntak fra plankrav. Plankravet gjelder ikke for:

- «Midlertidige bruksendringer inntil to år. Unntaket gjelder ikke for midlertidige bruksendringer til overnatting, bolig, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus, eller andre lignende institusjoner».

Det foreslås i tillegg å legge til punkt c) under § 5.9 b. i) Aktive fasader:

- «For midlertidige bruksendringer inntil to år skal minimum 30% av gatefasade i 1.etasje være aktiv.»

Hensikten med endringen er å forenkle prosessen med å ta i bruk lokaler midlertidig i sentrum. Bakgrunnen er både å stimulere til økt byliv og aktivitet, samt gjøre det lettere for aktører å teste ut lokaler midlertidig før de eventuelt bestemmer seg for en permanent etablering.

I opprinnelig versjon ved begrenset høring ble det foreslått et generelt unntak fra krav til aktive fasader. Bestemmelsen er endret ved at kravet er satt til minimum 30%, det vil si halvparten av kravet som gjelder for bykjerne (60%). Dette for å ivareta mål om aktiv sentrumsnæring i større grad, samtidig som det skal være noe enklere å prøve ut lokaler midlertidig, når behov for omfattende fasadeinngrep begrenses.

Endring nr. 4: Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse
Det foreslås å supplere § 4.16 a. iii) med:

- «Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historiske, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.
  Der bygningens opprinnelige/historiske utseende tidligere er endret, og det finnes dokumentert grunnlag for opprinnelige stil, materialer, farger og detaljer, skal dette tilbakeføres i forbindelse med fasadeendring eller vesentlig reparasjon av byggets ytre.»

Hensikten med endringen er å presisere i bestemmelsen at i forbindelse med byggetiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig/historisk utseende ikke kun videreføres, men også tilbakeføres når det tidligere er endret. Bestemmelsen skal bidra til å forsterke historiske kvaliteter i bygg på gul liste. Krav om tilbakeføring til opprinnelige stil, materialer, farger og detaljer til opprinnelig utseende, basert på dokumentert grunnlag, slår inn for den delen av bebyggelse som er berørt av fasadeendring eller vesentlig endring/reparasjon av byggets ytre.

Endring nr. 5: Bestemmelser for avfallshåndtering
Det foreslås å endre § 5.10 til:

- «Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres ~~avfallsrom eller~~ nedgravde renovasjonsløsninger. Ved færre enn 20 boenheter eller 800 kvm BRA annen bebyggelse, tillates andre renovasjonsløsninger dersom nedgravd løsning ikke er tilgjengelig/hensiktsmessig. ~~Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger med mindre enn fire boenheter og andre mindre tiltak. Ved regulering skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området~~

~~planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis».~~

Det foreslås å legge en retningslinje til § 5.10:

i. *«Eksempler der nedgravd renovasjonsløsning ikke er tilgjengelig/hensiktsmessig er der avstanden er lenger enn 100 meter, der det ikke er kapasitet i eksisterende anlegg, eller der det ikke er mulig å få til et samarbeid om etablering av felles løsning.*
ii. *Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan for løsningen som skal godkjennes av Sarpsborg kommune gjennom planarbeidet i plansaker og ved rammesøknad eller ett-trinnsøknad i byggesaker.*
iii. *For ytterligere krav og føringer, se Sarpsborg kommune sin renovasjonsforskrift»*.

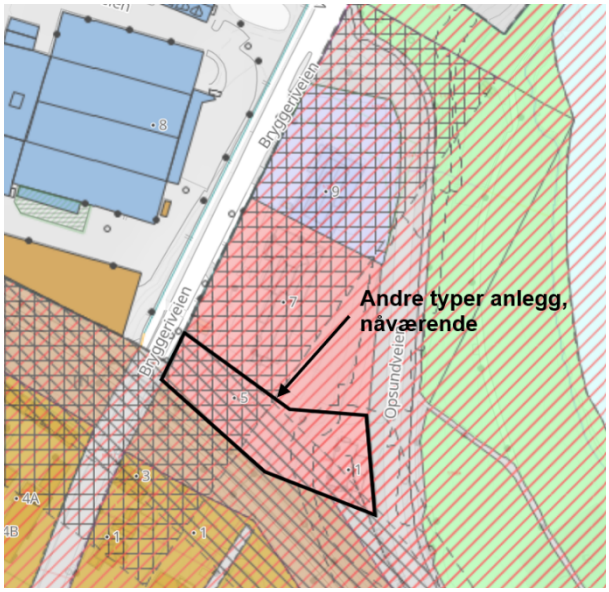
Hensikten med endringen er å legge sterkere føringer om nedgravde løsninger i sentrum, og oppdatere bestemmelsen i tråd med gjeldende føringer og Sarpsborg kommune sin renovasjonsforskrift.

Endring nr. 6: Bestemmelser for bebyggelsens plassering
Foreslår å supplere § 5.6 b. med:

- «Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kommunal vei enn 3 m fra ~~kantsteinslinje~~ fortauslinje eller kjørebanekant (der det ikke er fortau). Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i fortauslinje jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis. Der praksis er at eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje eller kjørebanekant (der det ikke er fortau) tillates likevel følgende tiltak nærmere fortauslinje/ kjørebanekant:
  - Nedgravde renovasjonsanlegg
  - Postkassestativ
  - Gjerder
  - Støttemur/terrengendring inntil +/- 20 cm».

Hensikten med endringen er at tiltakene som er listet opp kan unntas fra bestemmelsen om byggegrense. Denne endringen kan for eksempel bidra til å forenkle prosessen med å etablere nedgravde renovasjonsløsninger (som er ønskelig i sentrum).

Endring nr. 7: Arealformål ved tidligere fengsel
Foreslått endring i kart:



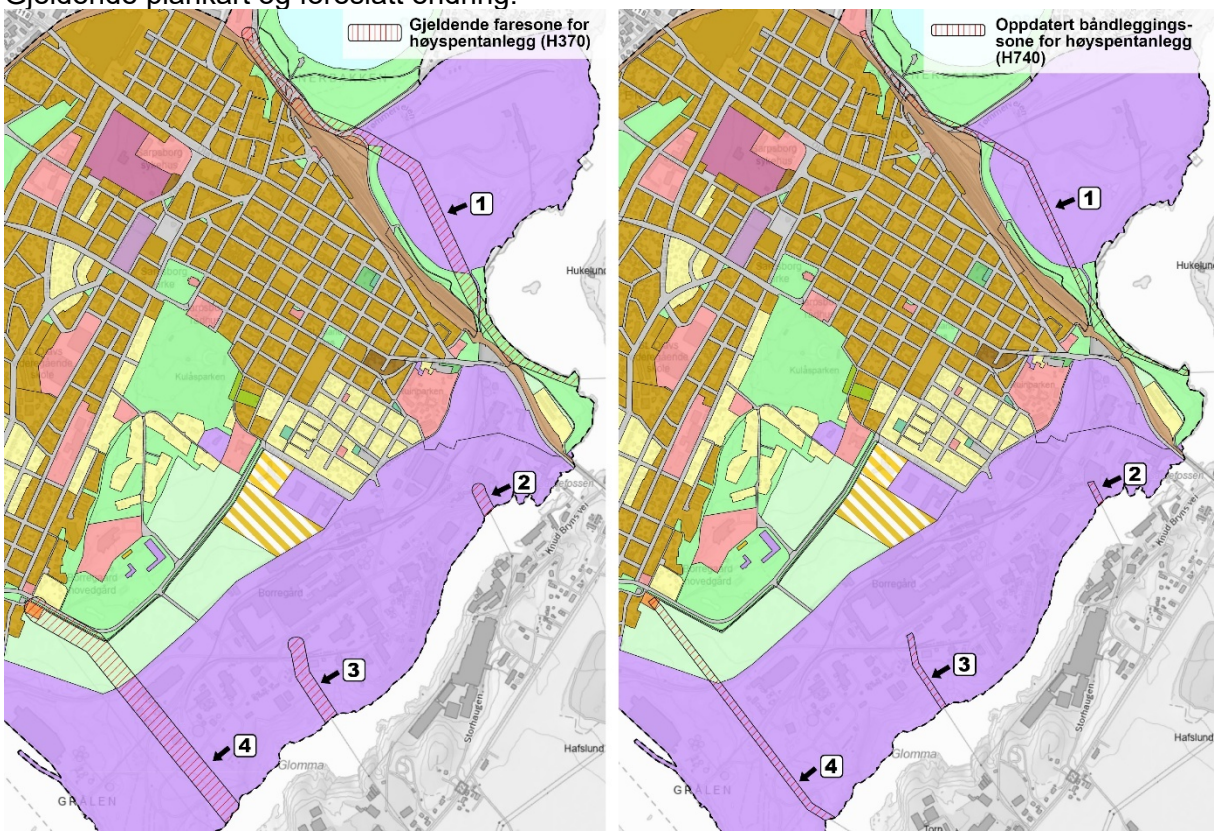
Figur 1: Foreslått arealformålsendring på gnr./bnr. 1/1575 og 1/1837.

Gjeldende arealformål: «offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende».
Foreslått arealformålsendring: «andre typer anlegg, nåværende», ca. 2,6 daa.

Hensikten med endringen er å tilpasse arealformål til dagens bruk av området (transformatorstasjon).

Opprinnelig foreslått endring for nordre del av området (Bryggeriveien 7 og 9) til fremtidig sentrumsformål med tilhørende bestemmelser krever konsekvensutredning, og denne delen av endringsforslaget må derfor utgå. Det er vurdert at dette ikke kan gjennomføres som mindre endring. Både fremtidig sentrumsformål som åpner for utvidet arealbruk og tilrettelegging for tømmertransport i Opsundveien må tas i forbindelse med en ordinær planprosess, der konsekvensene av planlagte tiltak utredes grundig.

Endring nr. 8: Faresone for høyspentanlegg
Gjeldende plankart og foreslått endring:



Figur 2: Gjeldende plankart til venstre og foreslått endring til høyre

Gjeldende plankart viser faresone for høyspentanlegg (H370_1-4), med bredder på 45 meter for nummer 1-3 og 70 meter for nummer 4.

Foreslått endring viser båndleggingssone etter andre lover (H740_1-4), med bredder på 18,2 meter for nummer 1, 20 meter for nummer 2-3 og 25 meter for nummer 4. Nr. 4 er også flyttet sørover.

Det foreslås å endre § 4.5 til:

- ~~«Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.~~
  a. Ved nyetablering av bolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved etablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger

basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

~~b.~~ Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssone H740_1-4 (hensynssone for høyspenningsanlegg). Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. ~~Ved tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a) og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene i plankart «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.~~

~~c. Det er generelle byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinje».~~

Det foreslås videre å legge til følgende retningslinje til § 4.5:
«*Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner. Bestemmelsen viser restriksjoner som gjelder etter energiloven. Det er netteier som tar stilling til og treffer avgjørelse i saker som gjelder avvik fra bestemmelsen».*

Hensikten med endringen er å oppdatere faresone for høyspentanlegg i kartet etter at høyspentledning nr. 4 ble flyttet, samt oppdatere kart og bestemmelser etter nye føringer fra Elvia. Det kommer også frem i KDD sin veileder til kommuneplanens arealdel at riktig sone er båndleggingssone etter andre lover H740 (energiloven) istedenfor faresone for høyspenningsanlegg.

Endring nr. 9: Reguleringsplaner som går foran KDP ved motstrid
Foreslår å slette § 3.9 og endre § 2 c., med hjemmel i pbl §1-5, til:

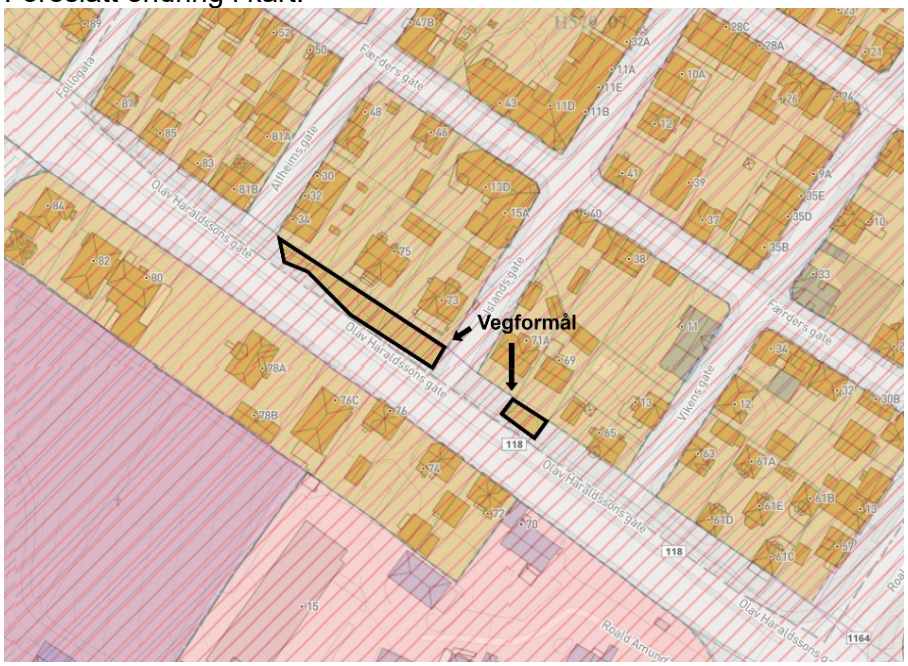
- «Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ~~gjelder~~ går foran kommunedelplan sentrum ved motstrid (vedtaksår i parentes):
  - ~~H910_01:~~ H910_11073 Kvartal 69 (1996)
  - ~~H910_02:~~ H910_11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)
  - ~~H910_03:~~ H910_12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)
  - ~~H910_04:~~ H910_22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014)
  - ~~H910_05:~~ H910_12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wessels vei (2015)
  - ~~H910_06:~~ H910_12042 Haftor Jonssons gate 36 og 38 (2017)
  - ~~H910_07:~~ H910_12041 Storgata terrasse (2016)
  - ~~H910_08:~~ H910_12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)
  - ~~H910_09:~~ H910_12037 St. Marie bru (2016)
  - ~~H910_10:~~ H910_11095 Kvartal 261(2017)
  - H910_12046 Kulås terrasse nord (2020)
  - H910_12044 Ny St.Olav videregående skole (2020)
  - H910_11098 Ny ambulansestasjon (2020)
  - H910_12050 Kvartal 314 nord (2020)
  - H910_11094 Kvartal 302 (2021)
  - H910_11103 Kvartal 273 (2021)
  - H910_11101 Pellygata 74-78, Glengsgata 29 (2022)
  - H910_12049 Sarpsborg hovedbibliotek, kvartal 254 (2022)
  - H910_12048 Parkering Torsbekkdalen (2023)
  - H910_11102 Kvartal 37 (2023)
  - H910_11100 Kvartal 64 (2023)
  - H910_11105 Del av kvartal 62B, Grandhjørnet (2024)
  - H910_11099 Kvartal 256 (2024)
  - H910_202308 Kvartal 265, Kulåsporten (2025)
  - H910_202309 Del av kvartal 345, Dovregata (2025)
  - H910_11106 Torggata 2 (2025)
  - H910_12047 Korsgata 42 (2025)
  - H910_11104 Kvartal 400, Pappen (2026)

Reguleringsplanene vises som hensynsone H910_PlanID i plankartet.

Hensikten med endringen er å bruke riktig lovhjemmel for bestemmelsen (pbl. § 1-5), for reguleringsplaner som går foran sentrumsplanen ved motstrid. Dette er i tråd med tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriksdepartementet (KDD) den 15.05.2025. Det har også blitt vedtatt nye reguleringsplaner etter at sentrumsplanen ble vedtatt i juni 2019. Disse legges til på listen.

Oversiktskart i vedlegg 4 illustrerer reguleringsplaner som går foran KDP.

Endring nr. 10: Justering av formålsgrense langs fv. 118 Olav Haraldssons gate
Foreslått endring i kart:

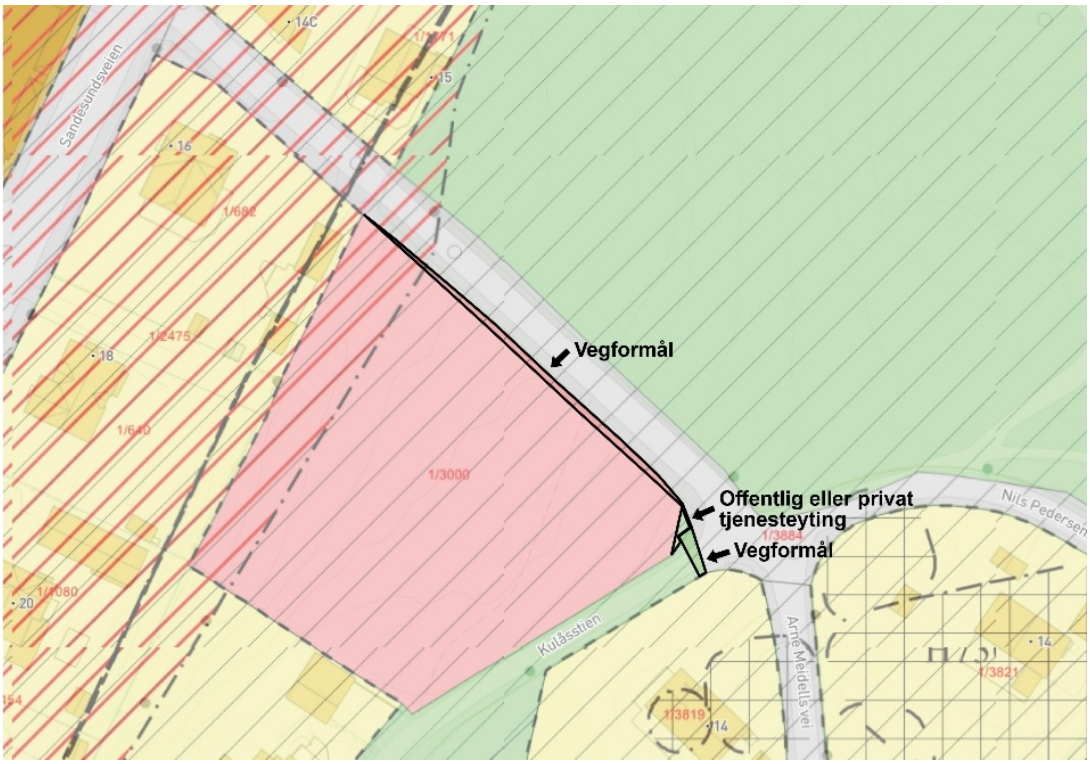


Figur 3: Kart som viser foreslått endring av arealformål til vegformål.

Gjeldende arealformål: Nåværende sentrumsformål
Foreslått nytt arealformål: Nåværende veg, ca. 0,5 daa.

Hensikten med endringen er å tilpasse formålsgrensene i tråd med eiendomsgrenser for fylkeskommunal veigrunn, på strekning mellom Follogata og Roald Amundsens gate.

Endring nr. 11: Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei
Foreslått endring i kart:



Figur 4: Kart som viser foreslått endring til samferdselsformål.

Gjeldende arealformål: Nåværende offentlig eller privat tjenesteyting og turdrag.

Foreslått nytt arealformål:

- Nåværende veg, ca. 80 m^2.
- Nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, ca. 7 m^2.

Hensikten med endringen er å tilpasse bredde på samferdselsformål slik at det skal være tilstrekkelig areal for etablering av fortau langs Arne Meidells vei. Bakgrunnen er at dette er en mye brukt skolevei, samt at det er inngått utbyggingsavtale for fortau på denne strekningen.

Planprosess
Forslag til 11 mindre politiske endringer har vært på begrenset høring i perioden 07. april til 04. mai 2026, etter vedtak i formannskapet.

Innkomne innspill til begrenset høring
Sarpsborg kommune mottok innspill til begrenset høring fra seks parter, hvorav fem offentlige myndigheter og en privat organisasjon. Alle innspillene er oppsummert og vurdert i eget notat (vedlegg 2). Kopi av alle innspillene finnes i vedlegg 3.

Følgende høringsinnspill som er imøtekommet eller delvis imøtekommet:

Innspill	Vurdering
Østfold fylkeskommune, endring nr. 2, sykkelparkering: Det er positivt at kommunen legger opp til at det skal være tilstrekkelig med parkeringsplasser for sykler, men ØFK er bekymret for hvordan dette skal kunne løses i sentrumsgater der det ikke er nok areal foran butikklokalene. Det er viktig å	Opprinnelig hensikt med endringen var at kravet for sykkelparkering i kommunen skal være lik for sentrum og KPA, men kommunedirektøren innser at situasjonen i sentrum, der bebyggelse ofte ligger tett på eiendomsgrenser, er annerledes enn i KPA-områder.

sikre sykkelparkering, men det må ikke være til hinder for etablering og videre drift av lokale butikker, hvor mangel på sykkelparkering kan være en begrensning. ØFK ber kommunen også vurdere hvor innslagspunktet for krav til sykkelparkering i sentrum skal være for eksisterende forretninger. Sykkelparkeringer på fortau må også sees i sammenheng med framkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede og spesielt synshemmede.	Sykkelparkering skal i utgangspunktet løses på egen tomt, fortrinnsvis ved inngangspartiet. Det kan derfor i mange tilfeller være svært utfordrende å finne areal for sykkelparkering. Kommunen har pågående prosjekter for etablering av sykkelparkering på offentlig grunn i sentrum, bl.a. i bykjerne. Kommunedirektøren vurderer dermed at det er mest hensiktsmessig å ikke gjennomføre endringen i bestemmelser knyttet til forretning, men prioritere satsing på offentlige sykkelparkeringsplasser.
Østfold fylkeskommune, endring nr. 3, midlertidig bruk av lokaler i bygninger: Anbefaling om å ivareta kravet om aktive fasader.	Merknaden tas delvis til følge. Ordlyden i bestemmelsen justeres slik at kravet om aktive fasader ivaretas i større grad enn ved høringsforslag. Kravet til aktive fasader settes til minimum 30% ved midlertidig bruk inntil 2 år, det vil si halvparten av kravet som gjelder for bykjerne (60%). Det vurderes at bestemmelsen ivaretar mål om aktiv sentrumsnæring i tilstrekkelig grad, samtidig som det blir noe enklere å prøve ut lokaler midlertidig, når behov for omfattende fasadeinngrep begrenses. Ved å gjøre det enklere å ta i bruk tomme lokaler, bidrar det til økt aktivitet og byliv i bykjerne. Etter at tiltaksperiode på 2 år går ut, vil krav om aktive fasader og andre bestemmelser i sentrumsplanen gjelde fullt ut for permanente tiltak.
Østfold fylkeskommune, endring nr. 4, bevaringsverdig bebyggelse: Anbefaling om presisering i bestemmelse for at den gjelder tilbakeføring av dimensjoner, proporsjoner og materialer.	Ordlyden justeres slik at det er tydeligere hvilke kvaliteter som er relevante ved vurdering av historiske verdier, samt når kravet om tilbakeføring slår inn.
Innspill til endring nr. 7, arealformålsendring ved tidligere fengsel (fremtidig sentrumsformål): Statsforvalteren påpeker mangelfull vurdering av krav om konsekvensutredning for fremtidig sentrumsformål S3. Østfold fylkeskommune er usikker om endringen vil påvirke kulturminner i området, og forutsetter en ordinær planprosess. Elvia bemerker at det på eiendommen gnr./bnr. 1/1817 er etablert flere jordkabelanlegg som må hensyntas.	Kommunedirektøren vurderer at endring til fremtidig sentrumsformål S3 med tilhørende bestemmelser krever konsekvensutredning. Endringen kan ikke gjennomføres som mindre endring. Arealformål S3 tas ut fra forslaget. Vurderinger knyttet til konsekvenser ved formålsendring til sentrumsformål og tilrettelegging av kjøremønster for tømmertransport gjennom Opsundveien må tas i en separat sak, i forbindelse med ordinær planprosess.
Elvia, endring nr. 7, arealformålsendring ved tidligere fengsel (transformatorstasjon):	Arealformål for eksisterende transformatorstasjon endres til «andre typer anlegg, nåværende». Det vurderes at

Anbefaling om endring av arealformål til «andre typer anlegg» (sosi-kode 1500).	formålet treffer bedre på dagens arealbruk enn «teknisk infrastruktur» foreslått ved høring.

Innkomne innspill som ikke er imøtekommet:

Innspill	Vurdering
Bane NOR: De påpeker at Sarpsborg kommune den siste tiden har sendt flere høringsbrev for mindre endringer i sentrumsplanen. De mener enkelte endringer som er lagt ut på høring potensielt kan påvirke jernbanen som samfunnskritisk infrastruktur i den grad at ordinær prosess etter pbl § 12-10 ville vært riktigere.	Hovedhensikten med endringer i sentrumsplanen er å holde plangrunnlaget oppdatert. I tillegg til endringer omtalt i denne saken, pågår det prosess for administrative endringer (mindre endring), endring av hensynsone for storulykke (mindre endring), og hensynsone for grunneierfinansiering (ordinær prosess). Kommunedirektøren vurderer at de 11 politiske endringene oppfyller kravene til mindre endring i pbl § 11-17. Øvrige endringer i pågående prosesser skal vurderes hver for seg i separate saker. Jernbaneloven sikrer at Bane NOR har myndighet for å styre arealbruken i 30-meterssone langs jernbane for fremtidige tiltak, uavhengig av føringer i sentrumsplanen. Foreslåtte mindre endringer vil ikke påvirke dette.
Østfold fylkeskommune, endring nr. 5, avfallshåndtering: Fylkeskommunen anbefaler at det tilføyes en setning i bestemmelsen om at det bør gjøres en byggteknisk vurdering ved nedgravde avfallsdunker, for å unngå setningsskader. Det er etter fylkeskommunens syn også uheldig at kravet om diskret avfallsløsning fjernes.	Etablering av nedgravd renovasjonsanlegg er søknadspliktig. Byggteknisk løsning må vurderes konkret i forbindelse med behandling av byggesøknad. Tiltakshaver plikter å utføre alle tiltak uten å skade naboeiendommer, det følger blant annet av grannelova § 2. Føringer for utforming og plassering avfallsdunker følger av kommunens renovasjonsforskrift og generelle krav i pbl. Det er derfor ikke nødvendig å gjenta kravene i bestemmelser som allerede følger av gjeldende lovverk og forskrifter.
Elvia, endring nr. 8, faresone for høyspentanlegg: Elvia anbefaler å angi multiple hensynssoner, dvs. både «Faresone - høyspenningsanlegg (H370)» og» Sone for båndlegging etter andre lover (H740)».	Kommunedirektøren anbefaler ikke å legge inn dobbel hensynssone, men å forholde seg til KDD sin veileder som anbefaler sone H740. Kommunedirektøren vurderer at bestemmelser til hensynsone ivaretar Elvias interesser i tilstrekkelig grad.

Oppsummering
Foreslåtte endringer gjelder mindre justeringer og presiseringer i planens bestemmelser, arrondering av formålsgrenser for veiformål, hensynsone for høyspentanlegg, samt tilpasning av arealformål for transformatorstasjon ved Opsundveien til dagens arealbruk.

Kommunedirektøren vurderer at foreslåtte endringer er i tråd med mål og rammer i gjeldende plan, og ikke kommer i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

Kommunedirektøren anbefaler at 11 mindre endringer av kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 vedtas slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av politiske endringer».

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:
Økonomi:
Forslag om sterkere føringer om nedgravde renovasjonsløsninger i sentrum er positivt for kommunens driftskostnader da de har større kapasitet Dette medfører mindre hyppig tømming og færre punkter å tømme.

Miljø:
En forbedring av sentrumsplanen som verktøy generelt kan være positivt for sentrumsutviklingen, som er bra i et areal- og transportperspektiv. Tilrettelegging for fortau langs Arne Meidells vei og endring av krav til sykkelparkering kan også bidra til å fremme gange og sykkel. Sterkere føringer om nedgravde renovasjonsløsninger i sentrum kan bidra positivt til klima og lokalmiljøet/bymiljøet. Dette blant annet fordi det kan oppleves som triveligere å passere enn typiske avfallsdunker, medføre mindre lukt og sjenanse, og har som regel større kapasitet som reduserer behovet for hyppig tømming og gir mindre transport.

Folkehelse:
Tilrettelegging for fortau langs Arne Meidells vei og endring av krav til sykkelparkering kan bidra til å fremme gange og sykkel som transportmiddel, noe som er positivt for folkehelsen. Tilrettelegging for midlertidig bruk av tomme lokaler, nedgravde renovasjonsløsninger og å vektlegge solforhold i større grad kan også bidra til å gjøre det mer attraktivt å bevege seg i sentrum.