Sarpsborg kommune

Notat med beskrivelse av politiske endringer – Kommunedelplan sentrum 2019-2031

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse 1
1. Bakgrunn 3
2. Forslag til mindre endringer i planbestemmelser 3
2.1 Endring nr. 1 – Solforhold 3
Gjeldende bestemmelse og retningslinje 3
Foreslått endring 4
Vurdering 4
2.2 Endring nr. 2 – Sykkelparkering (utgår) 4
2.3 Endring nr. 3 – Midlertidig bruk av lokaler i bygninger 5
Gjeldende bestemmelse 5
Foreslått endring 5
Vurdering 5
2.4 Endring nr. 4 – Bevaringsverdig bebyggelse 6
Gjeldende bestemmelse 6
Foreslått endring 6
Vurdering 6
2.5 Endring nr. 5 – Avfallshåndtering 7
Gjeldende bestemmelse 7
Foreslått endring 7
Vurdering 8
2.6 Endring nr. 6 – Bebyggelsens plassering 8
Gjeldende bestemmelse 8
Foreslått endring 8
Vurdering 9
3. Forslag til mindre endringer i plankart og planbestemmelser 9
3.1 Endring nr. 7 – Arealformål ved tidligere fengsel 9
Gjeldende plankart og foreslått endring 9
Foreslått endring: 9
Vurdering 10
3.2 Endring nr. 8 – Faresone for høyspentanlegg 11
Gjeldende plankart og foreslått endring 11
Gjeldende bestemmelse 11
Foreslått endring 11

Vurdering 12
3.3 Endring nr. 9 - Reguleringsplan som går foran ved motstrid 13
Gjeldende bestemmelse 13
Foreslått endring 13
Vurdering 14
4. Forslag til mindre endringer i plankart 15
4.1 Endring nr. 10 – Justering av formålsgrenser langs fv. 118 Olav Haraldssons gate ... 15
Gjeldende plankart og foreslått endring 15
Vurdering 15
4.2 Endring nr. 11 – Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei 17
Gjeldende plankart og foreslått endring 17
Vurdering 17

1. Bakgrunn

Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 ble vedtatt i Sarpsborg bystyre 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 er gjennomført en evalueringsprosess i 2025 med dialogmøter med ulike aktører for å få innspill til hvordan sentrumsplanen fungerer, og 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. I sluttbehandlingen av evaluering av sentrumsplanen, ble det vedtatt hvilke endringer skal gjennomføres (PS 100/25, bystyret 11.12.25). Mindre endring ble delt ut i to parallelle prosesser – politisk og administrativ.

Dette notatet beskriver de mindre endringene som skal behandles politisk. Formannskapet vedtok den 26.03.2026 å legge endringsforslaget ut på begrenset høring. Forslaget lå ut på begrenset høring fra 9. april til 4. mai 2026. Mindre endringer som håndteres administrativt ble sendt ut på begrenset høring samtidig, og behandles i en separat sak.

Det er gjort følgende endringer i forslaget etter begrenset høring:

- Endring nr. 2, sykkelparkering: Del av endringsforslaget som omfatter parkeringskrav knyttet til forretning tas ut.
- Endring nr. 3, midlertidig bruk av lokaler i bygninger: Bestemmelse er endret slik at kravet om aktive fasader ivaretas i større grad enn ved høringsforslag.
- Endring nr. 4, bevaringsverdig bebyggelse: Bestemmelse er omformulert, slik at det blir tydeligere hvilke kvaliteter som er relevante ved vurdering av historiske verdier, samt når kravet om tilbakeføring slår inn.
- Endring nr. 7, arealformål ved tidligere fengsel: Del av endringsforslaget som omfatter fremtidig sentrumsformål tas ut, da den krever konsekvensutredning og ikke kan gjennomføres som en mindre endring. Arealformål for eksisterende transformatorstasjon sør for fengselstomten endres til «andre typer anlegg, nåværende».
- Endring nr. 9, reguleringsplaner som går foran KDP ved motstrid, supplert med ny reguleringsplan vedtatt etter at forslag til mindre endringer ble lagt ut på begrenset høring. Bestemmelsesområdet er endret til hensynssone H910.

2. Forslag til mindre endringer i planbestemmelser

2.1 Endring nr. 1 – Solforhold

Gjeldende bestemmelse og retningslinje

I § 5.9, b., ii., b) står det:

- «Ved regulering av kvartaler langs gågata skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges».

I § 6.3 a. og § 6.4, b., vi), e) står det:

- «Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas»

I retningslinje til § 6.2 (iii), § 6.4 (iii) og § 7 står det:

- «*Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram*».

Foreslått endring

Foreslår 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».

Foreslår 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*».

Vurdering

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. sentrumsplanen inneholder flere bestemmelser for å ivareta solforhold. Det vurderes at disse bestemmelsene er gode nok for å ivareta solforhold i gågata for reguleringsplaner, men at det er aktuelt å supplere bestemmelsene med andre sentrumsnære uterom som strøksgater innenfor bykjernen. Det er også relevant og ikke begrense bestemmelsene til kun reguleringsplaner, men også inkludere byggesaker over en viss høyde.

Det vurderes videre at gågata bør tillegges spesielt stor vekt. Det står at solforhold skal «vektlegges» i noen av bestemmelsene, og «ivaretas» i andre. Det foreslås derfor å rydde opp i dette, slik at bestemmelsene ikke gjentas med ulik formulering, samt å bruke begrepet «ivaretas» langs gågata som er spesielt viktig, og «vektlegges» langs andre strøksgater i bykjernen.

Det foreslås videre å endre retningslinjene som sier noe om dokumentasjonskrav til soldiagram. Retningslinjene er begrenset til boligprosjekter (over 10 enheter). Det kan være relevant å vurdere solforhold med soldiagram for andre type bygg som f.eks. næringsbygg. Det vurderes videre at det er mer hensiktsmessig å knytte kravet opp mot en høyde enn omfang av boenheter og kvm BRA. Høydene på 8 meter gesims og 9 meter møne tilsvarer plan- og bygningslovens generelle høydebestemmelse i § 29-4.

2.2 Endring nr. 2 – Sykkelparkering (utgår)

Endringen utgår, forkastet i bystyret den 12.11.2026

2.3 Endring nr. 3 – Midlertidig bruk av lokaler i bygninger

Gjeldende bestemmelse

Det finnes ingen gjeldende bestemmelser for midlertidig bruk av lokaler i bygninger eller unntak fra plankrav for dette. I § 5.9 b. i) Aktive fasader står det:

a) «Temakart Bykjerne, strøksgater og kvartalsnummer, viser byens viktigste forretningsgater, også kalt «strøksgater». I disse gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Dette gjelder også for gater vist som «fremtidig potensielt viktige strøksgater og plasser». Kravet gjelder ikke for verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil. Det tillates ikke bolig i 1. etasje som henvender seg til strøksgate, men bolig kan henvende seg til bakgård og/eller ikke-strøks gate og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje».
b) «I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60 % av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje».

Foreslått endring

Foreslår 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».

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

- *Forslag til begrenset høring:*
  «Midlertidige bruksendringer inntil to år er unntatt fra krav til aktive fasader».

- *Revidert forslag til sluttbehandling:*
  «For midlertidige bruksendringer inntil to år skal minimum 30% av gatefasade i 1.etasje være aktiv.»

Vurdering

Hensikten med endringen er å forenkle prosessen med å ta i bruk lokaler midlertidig i sentrum. For midlertidige bruksendringer gjelder sentrumsplanen med arealformål og bestemmelser. Dette kan komplisere søknadsprosesser for enkelte tiltak. Kommunen ønsker at tomme lokaler i sentrum kan tas i bruk midlertidig. 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. Bestemmelsen skal bidra til å forenkle prosessen.

Det foreslås å unnta midlertidige bruksendringer inntil to år fra plankrav. Unntaket gjelder ikke for hotell/overnatting, bolig, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus, eller andre lignende institusjoner. Disse funksjonene krever en varig/permanent løsning. Bestemmelsen er tiltenkt f.eks. forretning, bevertning, eller kultur- og fritidsaktiviteter.

Bestemmelse om aktive fasader ble i opprinnelig endringsforslag sendt ut på begrenset høring foreslått med et generelt unntak fra krav om aktive fasader ved midlertidig bruksendring. Ordlyden i bestemmelsen er endret, på bakgrunn av innspill fra Østfold fylkeskommune, som påpekte at unntaket kan svekke mål om aktiv sentrumsnæring.

I revidert forslag til sluttbehandling er kravet er satt til minimum 30%, det vil si halvparten av kravet som gjelder for bykjerne (60%). Bestemmelsen skal tolkes slik at den gjelder for eksisterende lokaler som ikke har tilstrekkelig andel aktive fasader fra før, da større fasadeinngrep vil kreve omfattende byggtekniske endringer i ytterveggen for å oppfylle kravet i sentrumsplanen fult ut, og anses som urimelig ved midlertidig bruksendring. For eksisterende lokaler som allerede har mer enn 30% av aktive fasader, bør disse videreføres.

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.

Selv om krav til midlertidige bruksendringer reduseres i sentrumsplanen, er det også annet regelverk (uavhengig av sentrumsplanen) som gjelder for slike bruksendringer, slik som plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Etter at tiltaksperiode på 2 år går ut, vil krav om aktive fasader og andre bestemmelser i sentrumsplanen gjelde fullt ut for permanente tiltak.

2.4 Endring nr. 4 – Bevaringsverdig bebyggelse

Gjeldende bestemmelse

I § 4.16 a. iii), som gjelder bygninger på gul liste og i reguleringsplaner listet opp i § 2, står det:

- «Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares».

Foreslått endring

Foreslår å supplere § 4.16 a. iii) med:

- *Forslag til begrenset høring:*
  «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 historisk utseende, skal dette tilbakeføres.»

- *Revidert forslag til sluttbehandling:*
  «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.»

Vurdering

Hensikten med endringen er å presisere i bestemmelsen at i forbindelse med byggetiltak på verneverdige bygninger (gul liste) skal opprinnelig/historisk utseende ikke kun videreføres,

men også tilbakeføres når det tidligere er endret. Det har oppstått ett par konkrete tilfeller der tiltakshaver ikke har forstått ut fra gjeldende bestemmelse at kommunen kan stille krav om dette for verneverdige bebyggelse på gul liste. Hensikten er derfor å tydeliggjøre kravet.

Ordlyden i bestemmelsen er justert etter begrenset høring. Hensikten med justeringen er å tydeliggjøre hvilke kvaliteter er relevante for historiske verdier (stil, materialer, farger og detaljer). Det er i tillegg presisert når kravet om tilbakeføring slår inn (i forbindelse med fasadeendring eller vesentlig endring/reparasjon av byggets ytre).

Med «dokumentert grunnlag» menes det historiske dokumenter og bilder, slik som arkivtegninger, historiske fotografier, malerier, tegninger, samt fysiske spor i bygninger, slik som fargelag i maling og originale bygningsdeler.

2.5 Endring nr. 5 – Avfallshåndtering

Gjeldende bestemmelse

I § 5.10 står det:

a. «Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. 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».
b. «Ved regulering skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis».

Foreslått endring

Foreslår 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~~».

Foreslår 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».*

Vurdering

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.

Kommunen ønsker i utgangspunktet ikke avfallsrom i sentrum, og har allerede en praksis der det stilles krav til å etablere nedgravde løsninger for boligprosjekter som innehar mer enn 20 boenheter. Kommunen jobber samtidig med å etablere nedgravde løsninger i områder med småhusbebyggelse, og ønsker derfor at det ved mindre prosjekter vurderes om disse kan kobles til nærliggende nedgravde løsninger, eller samarbeide om en felles løsning, før det eventuelt tillates andre løsninger. Retningslinje med eksempelet med avstand på 100 meter er satt på bakgrunn av krav til avstand i TEK17. Det finnes også unntak der avstanden kan bli lenger.

Renovasjonsforskriften til kommunen gjelder i utgangspunktet kun private husholdninger og kombinasjonsbygg med bolig, men dersom næringskunder ønsker å være tilknyttet kommunal renovasjon, må de forholde seg til forskriften og kan få pålegg om å etablere nedgravd renovasjonsløsning. For annen bebyggelse foreslås det å sette en grense på 800 kvm BRA, da bebyggelse over dette uansett har krav til å utarbeide reguleringsplan. For mindre bebyggelse tillates kun andre renovasjonsløsninger der det ikke er mulig å koble seg til en eksisterende nedgravd løsning eller samarbeide om en felles nedgravd løsning.

Tidligere krav til renovasjonsteknisk plan for regulering er utdatert da lokal renovasjonsforskrift stiller krav til renovasjonsteknisk plan for både byggesak og regulering. I tidligere bestemmelse stod det at renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsetting gis. Dette er sent i prosessen, og endres derfor til rammetillatelse eller ett-trinns søknad ved byggesøknader. For reguleringsplaner vil renovasjonsteknisk plan godkjennes som en del av planarbeidet.

2.6 Endring nr. 6 – Bebyggelsens plassering

Gjeldende bestemmelse

I § 5.6 b. står det:

- «Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kommunal vei enn 3 m fra kantsteinslinje 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».

Foreslått endring

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».

Vurdering

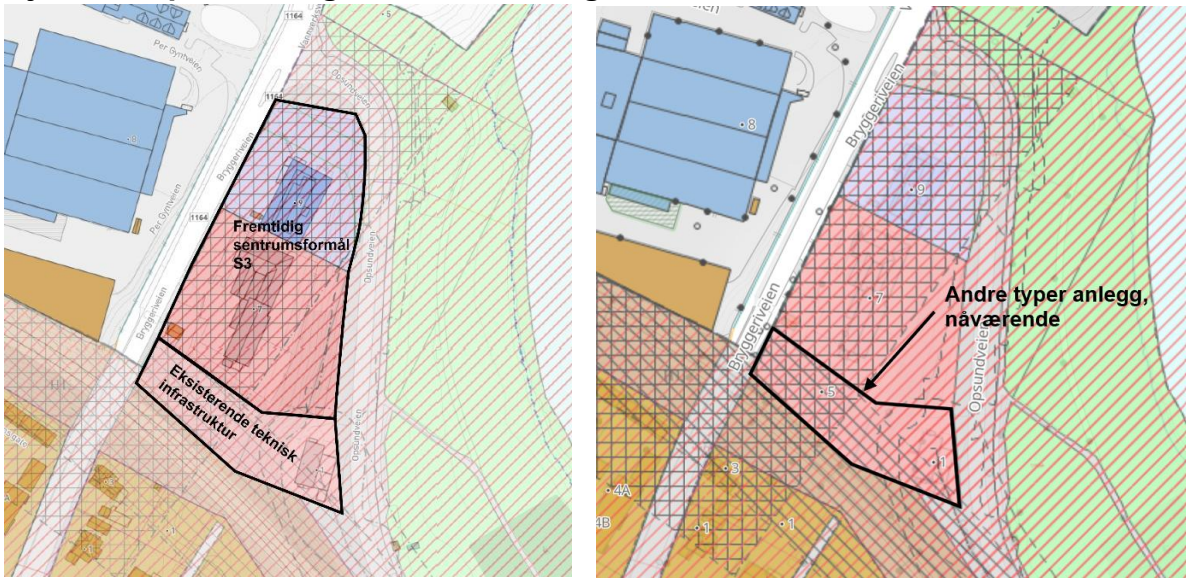
§ 5.6 b. viser til krav om plassering av bebyggelse jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4. I disse bestemmelsene vises det til at bebyggelsen skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur, og at der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø, skal dette følges. Tiltak som for eksempel nedgravde renovasjonsanlegg, støttemurer og terrengendringer defineres som bebyggelse i slike saker, og det kreves ut fra gjeldende bestemmelse derfor dispensasjon dersom man skal plassere dette nærmere vegen. Det vurderes videre at tiltakene som er listet opp; nedgravde renovasjonsanlegg, postkassestativ, gjerder og støttemur/terrengendring inntil +/- 20 cm kan unntas fra bestemmelsen om byggegrense. Denne endringen kan for eksempel bidra til å forenkle prosessen med å etablere nedgravde renovasjonsløsninger (som vi ønsker i sentrum).

Det foreslås samtidig å oppdatere begrepet kantsteinslinje til fortauslinje da dette begrepet er brukt i § 4.15, § 6.2, § 6.3 og § 6.4.

3. Forslag til mindre endringer i plankart og planbestemmelser

3.1 Endring nr. 7 – Arealformål ved tidligere fengsel

Gjeldende plankart og foreslått endring



Figur 1. Til venstre: Versjon til begrenset høring som viser opprinnelig foreslått endring av arealformål til fremtidig sentrumsformål S3 og eksisterende teknisk infrastruktur. Til høyre: Revidert endringsforslag til sluttbehandling, arealformål andre typer anlegg, nåværende. Sentrumsformål utgår.

Gjeldende arealformål: Nåværende offentlig eller privat tjenesteyting (mot sør) og nåværende forretninger (mot nord).

Foreslått endring:

Forslag til begrenset høring:

- Mot nord: Fremtidig sentrumsformål (S3), ca. 7,6 dekar.
- Mot sør: Eksisterende teknisk infrastruktur, ca. 2,6 dekar.

Forslag til tilhørende bestemmelser for Område S3 (Bryggeriveien 7 og 9):

i. «Området skal reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. For støyfølsom bebyggelse (bolig, fritidsbolig, helsebygg, barneskole, ungdomsskole, videregående skole og barnehage) skal hele S3 reguleres under ett. Høyde og bygningstypologi avklares gjennom reguleringsplanen.
ii. Bruksendring av eksisterende bygg er unntatt plankravet. Dette unntaket gjelder ikke bruksendring til støyfølsom bebyggelse (bolig, fritidsbolig, helsebygg, barneskole, ungdomsskole, videregående skole og barnehage).
iii. Fremtidig utvikling skal ikke være til hinder for nødvendige tiltak på Opsundveien og/eller Bryggeriveien for at tømmertransport til/fra Målebua på Opsund skal kunne benytte denne traseen i fremtiden».

Revidert forslag til sluttbehandling:

- Mot nord: Endring til fremtidig sentrumsformål med tilhørende bestemmelser utgår.
- Mot sør: Andre typer anlegg, nåværende, ca. 2,6 dekar

Vurdering

Hensikten med opprinnelig foreslått endring av arealformål ved tidligere fengsel (gnr./bnr. 1/1817, Bryggeriveien 7) og forretningsbygg (gnr./bnr. 1/1818, Bryggeriveien 9) til fremtidig sentrumsformål, var å åpne opp for en fleksibel bruk ved en fremtidig transformasjon av området. I forslaget til bestemmelser ble det i tillegg lagt inn føringer for samferdselstiltak i Opsundveien og/eller Bryggeriveien. Dette av hensyn til behov for alternativ trasé for tømmertransport via Opsund, som er kjent gjennom arbeidet med regulering av Rosenkrantz gate og nytt reisetorg.

Statsforvalteren i sin uttalelse gjort oppmerksom på at endring av arealformål til fremtidig sentrumsformål med tilhørende bestemmelser kan kreve konsekvensutredning. Kommunen vurderer at endringen kan påvirke rammene for bruk av området i den grad at den krever konsekvensutredning. Det er ikke kurant å behandle den som mindre endring. Dette gjelder både for nytt sentrumsformål og tilrettelegging for tømmertransport via Opsund. Kommunedirektøren vurderer derfor at endringen må tas ut fra forslaget, og må behandles på senere tidspunkt i forbindelse med en ordinær planendring.

Årsaken til at Elvia sine eiendommer (lengst sør) er tatt med i endringen er fordi de er avsatt til nåværende tjenesteyting i gjeldende plan. Dette formålet stemmer ikke med eksisterende bruk til transformatorstasjon, og ble foreslått endret til teknisk infrastruktur (nåværende) i begrenset høring. Elvia har kommet med innspill om å endre arealformål til "andre typer anlegg" som passer bedre til dagnes bruk av området. I revidert endringsforslag er arealformålet i kart endret i tråd med innspillet. Kommunedirektøren har vurdert at det ikke er behov for ny høring for denne endringen, da den regnes som teknisk tilpasning i tråd med hensikten i det opprinnelig varslet forslag.

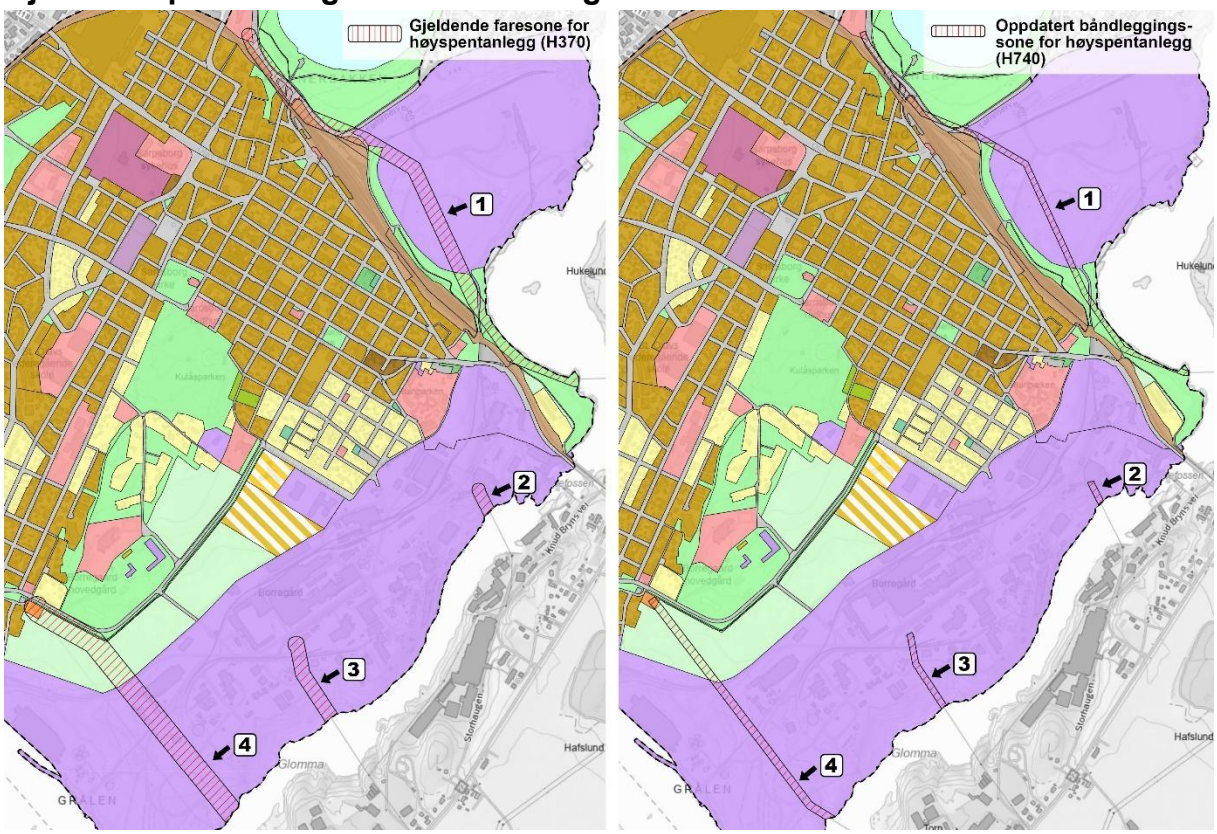
Kommunedirektøren vurderer at siden denne endringen skal videreføre dagens arealbruk, krever den ikke konsekvensutredning. Endringen er kurant som mindre endring.

Endringen berører følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
1/1575	Elvia AS
1/1837	Elvis AS

3.2 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.

Gjeldende bestemmelse

I § 4.5 står det:

- «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. 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».

Foreslått endring

Foreslår 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».~~

Foreslår 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».*

Vurdering

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. I tillegg flyttes noe informasjon om høyspentanlegg fra bestemmelse til retningslinje, da det følger annet lovverk som gjelder uavhengig av sentrumsplanen. Det presiseres også i bestemmelsene, på samme måte som i kommuneplanens arealdel, at det ikke er tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen, og at arbeid og tiltak innenfor sonen skal avklares med ledningseier. Det er altså ledningseier som tar stilling til og treffer avgjørelse i saker som berører ledningsnettet. Dette tydeliggjøres med ny retningslinje.

Endringen berører følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Kommentar
Kun gjeldende sone: 1/1246	Sarpsborg Kooperative Borettslag Al	Var i gjeldende faresone, ikke innenfor ny båndleggingssone
Gjeldende og ny sone: 1/1607	Bane Nor SF	Er i både gjeldende faresone, og i ny båndleggingssone
Kun gjeldende sone: 1/1832 og 1/3872 Gjeldende og ny sone: 1/869, 1/2469 og 1/3000.	Borregaard AS	Er i både gjeldende faresone, og i ny båndleggingssone
Gjeldende og ny sone: 1/3498 og 1/1837	Elvia AS	Er i både gjeldende faresone, og i ny båndleggingssone
Gjeldende og ny sone: 1/3878	Sarpsfoss Limited Nuf	Er i både gjeldende faresone, og i ny båndleggingssone
Kun gjeldende sone: 505/1	Østfold Fylkeskommune	Var i gjeldende faresone, ikke innenfor ny båndleggingssone
Kun gjeldende sone: 1/3872	Saren Energy Sarpsborg AS	Var i gjeldende faresone, ikke innenfor ny båndleggingssone

Kun gjeldende sone: 1/78, 1/1817, og 1/3884 Gjeldende og ny sone: 1/1684, 1/1875 og 1/1879.	Sarpsborg kommune	Er i både gjeldende faresone, og ny båndleggingssone

3.3 Endring nr. 9 - Reguleringsplan som går foran ved motstrid

Gjeldende bestemmelse

I § 2 c. står det:

a. «Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan sentrum (vedtaksår i parentes):
   - H910_01: 11073 Kvartal 69 (1996)
   - H910_02: 11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)
   - H910_03: 12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)
   - H910_04: 22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014)
   - H910_05: 12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wessels vei (2015)
   - H910_06: 12042 Haftor Jonssons gate 36 og 38 (2017)
   - H910_07: 12041 Storgata terrasse (2016)
   - H910_08: 12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)
   - H910_09: 12037 St. Marie bru (2016)
   - H910_10: 11095 Kvartal 261(2017)»

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 11-6.

I § 3.9 står det:

- «Innenfor områdene vist som hensynssone H910, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplan for sentrum. Se også § 2».

Foreslått endring

I opprinnelig foreslått endring til begrenset høring var hensynsone H910 foreslått endret til bestemmelsesområde #1-PlanID. Dette viser seg å være i strid med praksis brukt i kommuneplanens arealdel og KDP for kystsone, der reguleringsplaner som går foran overordnet plan ved motstrid er vist med hensynsone H910_PlanID, med hjemmel i pbl. § 1-5. Bestemmelse under som fremmes til sluttbehandling er derfor justert i tråd med dagens praksis. Lista er også supplert med ny reguleringsplan vedtatt etter begrenset høring (H910_11104, vedtatt juni 2026).

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.

Vurdering

I en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) den 15.05.2025, kommer det frem at H910 med hjemmel i pbl. § 11-6 ikke kan brukes til å fastsette at reguleringsplaner skal gå foran kommune(del)plan ved motstrid, og at hjemmel for dette ligger i pbl. §1-5. Dette stemmer ikke med hvordan kommunen har benyttet hensynssonen og hjemmelsgrunnlag i sentrumsplanen. Ordlyd i gjeldende bestemmelse kan også medføre tvil om sentrumsplanen vil supplere der reguleringsplanen er taus. For å gjøre det klarere endres hjemmel i pbl. til §1-5 og det presiseres at reguleringsplanen går foran sentrumsplanen ved motstrid.

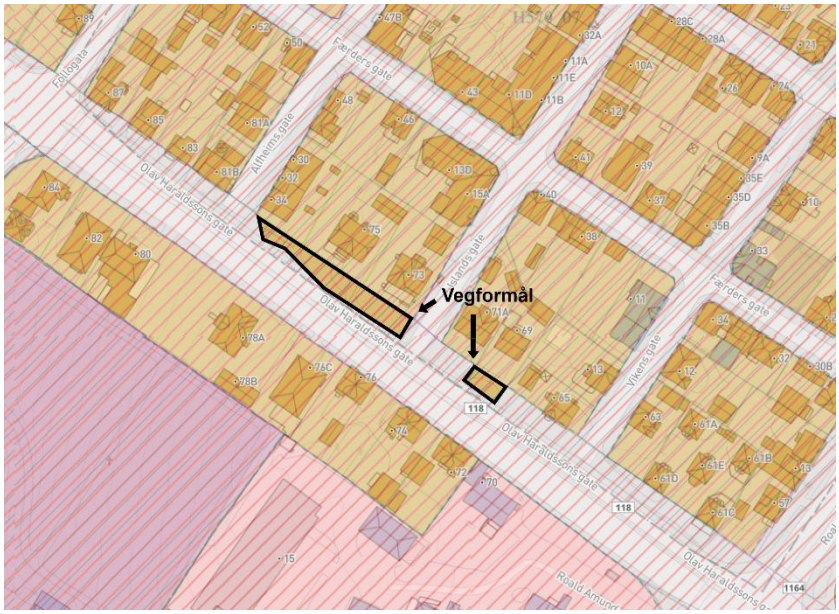
Det har også blitt vedtatt nye reguleringsplaner etter at sentrumsplanen ble vedtatt i juni 2019. Pbl. § 1-5 slår fast at nye planer går foran eldre planer; «*Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse*». For å videreføre eksisterende situasjon der reguleringsplaner vedtatt etter 20. juni 2019 gjelder foran sentrumsplanen, legges disse til på listen.

Dette er kun en teknisk endring som skal sikre at bestemmelsen blir tydelig og at hjemmelsgrunnlaget blir riktig.

4. Forslag til mindre endringer i plankart

4.1 Endring nr. 10 – Justering av formålsgrenser langs fv. 118 Olav Haraldssons gate

Gjeldende plankart og foreslått endring

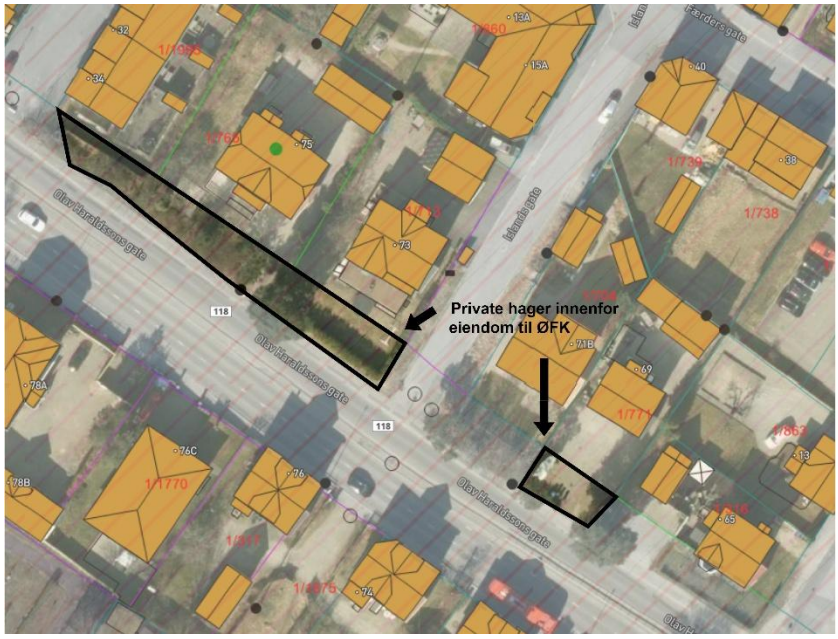


Figur 3: Kart som viser foreslått endring av arealformål til vegformål

- Gjeldende arealformål: Nåværende sentrumsformål
- Foreslått nytt arealformål: Nåværende veg. Arealer på til sammen ca. 500 m^2.

Vurdering

Hensikten med endringen er å oppdatere formålsgrensene i tråd med fylkeskommunens eiendomsgrenser. Fv. 118 Olav Haraldssons gate er avsatt til vegformål innenfor eiendomsgrensene til Østfold fylkeskommune, med unntak av to arealer som stikker utenfor som er avsatt til sentrumsformål, se figur 3. Det kan se ut som at dette henger igjen fra tidligere eiendomsgrenser og bruk. Det er flere steder langs fv. 118 Olav Haraldssons gate hvor boligtomtene som grenser til veien har etablerte hager og uteareal innenfor eiendommen til Østfold fylkeskommune. Dette er også tilfellet her.



Figur 4: Eksisterende situasjon langs fv. 118 Olav Haraldssons gate, der berørte arealer ser ut som å være private hager/uteareal.

Endringen berører følgende eiendommer:

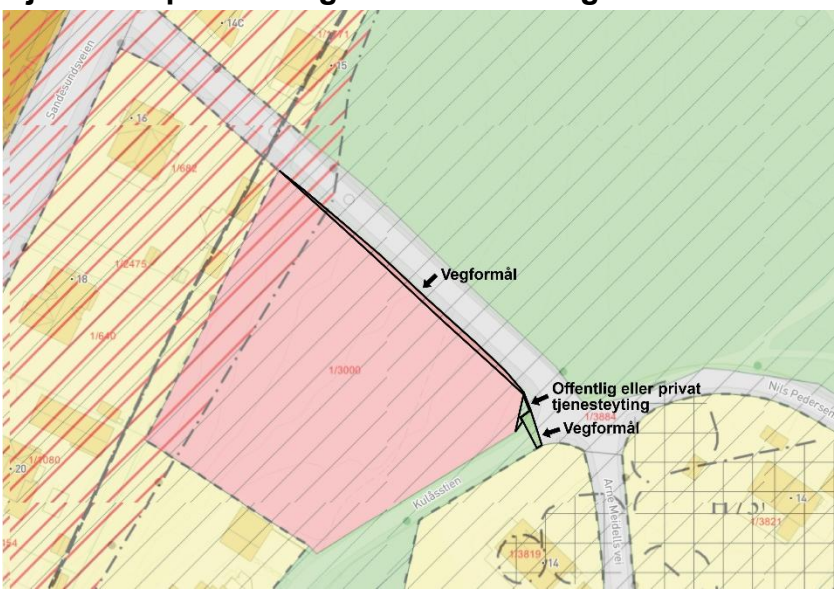
Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
505/7	Østfold fylkeskommune

Endringen berører i tillegg boligeiendommene langs gaten. Selv om det er Østfold fylkeskommune som eier arealene som endres vil tilliggende boligeiendommene bli berørt ettersom arealene i dag benyttes til hage/uteareal for disse.
Endringen av arealformål vil ikke få tilbakevirkende kraft for utearealer som allerede er opparbeidet, men kan ha en konsekvens for boligeiendommene dersom Østfold fylkeskommune vil benytte området til veiareal i fremtiden. Et veitiltak på arealene ville i dag krevd dispensasjon fra sentrumsformålet. Sarpsborg kommune ble gjort oppmerksom på dette i forbindelse med at veistrekningen vurderes oppgradert.

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
1/1995	Nina Ileby Kari Elisabeth Halvorsen Per Anders Østmark
1/765	Per Magnus Bråthen Anne Grete Bjerketvedt Ludvigsen
1/713	Abdulmusawwir Rahimi
1/771	Marcus Rostad

4.2 Endring nr. 11 – Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei

Gjeldende plankart og foreslått endring



Figur 5: Kart som viser foreslått endring til samferdselsformål

Gjeldende arealformål: Nåværende offentlig eller privat tjenesteyting og turdrag.

Foreslått nytt arealformål:

- Nåværende veg. Arealet er på ca. 80 m^2. Bredden langs Arne Meidells vei er på det meste på ca. 1,5 meter.
- Nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Arealet er på ca. 7 m^2.

Vurdering

Det er stilt rekkefølgekrav om å opparbeide fortau langs Arne Meidells vei i Kulåsparken for detaljreguleringsplan for kvartal 265, Kulåsporten. Det er videre inngått utbyggingsavtale for tiltaket. Bakgrunnen er at dette er en mye brukt skolevei. Fortau langs Arne Meidells vei medfører behov for å utvide samferdselsformål noe. Det foreslås å utvide mot sør for å bevare trær på nordsiden av veien. Sør for veien er gjeldende arealformål nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Arealet er i dag ubebygd. Justeringen av formålsgrenser vil muliggjøre etablering av fortau langs Arne Meidells vei.

Samtidig foreslås det å endre et mindre areal på ca. 7 m^2 fra turdrag til tjenesteyting, i tråd med resten av formålet innenfor eiendommen. Det er et mindre inneklemt areal som blir liggende igjen mellom veiformål og tjenesteformål. Se figur 5.

Endringen berører følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
1/3000	Borregaard
1/3884	Sarpsborg kommune