Sarpsborg kommune

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

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse 1
1. Bakgrunn 3
2. Forslag til mindre endringer i planbestemmelser 3
2.1 Endring nr. 1 – Bestemmelse om fjernvarme 3
Gjeldende bestemmelse og retningslinje 3
Foreslått endring 4
Vurdering 4
2.2 Endring nr. 2 – Krav til ladeinfrastruktur 5
Gjeldende bestemmelse 5
Foreslått endring 5
Vurdering 5
2.3 Endring nr. 3 – Definere frittstående bebyggelse 5
Gjeldende bestemmelse 5
Foreslått endring 5
Vurdering 5
2.4 Endring nr. 4 – Supplere retningslinjene til § 4.1b Unntak fra plankrav 6
Gjeldende retningslinje 6
Foreslått endring 6
Vurdering 6
2.5 Endring nr. 5 – Formulering om fremtidige grønne forbindelser 7
Gjeldende bestemmelse 7
Foreslått endring 7
Vurdering 8
2.6 Endring nr. 6 – Skrivefeil/mindre feil 8
3. Forslag til mindre endringer i plankart og planbestemmelser 8
3.1 Endring nr. 7 – Utgått båndleggingssone H710_01 InterCity 8
Gjeldende bestemmelse og kart 8
Foreslått endring 9
Vurdering 9
3.2 Endring nr. 8 – Grunnforhold 9
Gjeldende bestemmelse og retningslinje 9
Foreslått endring 10

Gjeldende kart og foreslått endring 11
Vurdering 11
3.3 Endring nr. 9 – Fjerne krav om områderegulering ved Sarpsborg stasjon 12
Gjeldende bestemmelse 12
Foreslått endring 12
Vurdering 14
3.4 Endring nr. 10 – Oppdatering fra registrene NB! og KULA til «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse» 15
Gjeldende bestemmelse og kart 15
Foreslått endring 15
Vurdering 15
4. Forslag til mindre endringer i plankart 16
4.1 Endring nr. 11 – Formålsgrenser langs Borghilds gate, kvartal 294 16
Gjeldende plankart og foreslått endring 16
Vurdering 16

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/eller 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 endring.

Endringsforslaget lå ute til begrenset høring fra 9. april til 4. mai 2026.

Mindre endringer som håndteres politisk ble sendt ut på begrenset høring samtidig med administrative endringer. Mindre politiske endringer i KDP sentrum ble vedtatt i bystyret den 12.11.2026, sak PS 85/26.

Dette notatet beskriver de mindre endringene som behandles administrativt.

Det er gjort følgende endring i det administrative forslaget etter begrenset høring:

- Endring nr. 4, Unntak fra plankrav – presisering av ordlyd under retningslinjer for tiltak der kommunen anser plankravet som åpenbart urimelig, punkt knyttet til tiltak for å forebygge eller minimere naturfarer.

Kommunedirektøren kan i henhold til delegeringsreglementet § 18.2 c) treffe avgjørelser på kommunens vegne etter kommuneloven § 13-1, 6. ledd i saker som ikke er av prinsipiell betydning.

2. Forslag til mindre endringer i planbestemmelser

2.1 Endring nr. 1 – Bestemmelse om fjernvarme

Gjeldende bestemmelse og retningslinje

I § 5.1 står det:

a. «Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor det til enhver tids gjeldende konsesjonsområde:
   - Nybygg over 500 m²
   - Til- og påbygg over 500 m²
   - Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging»

b. «Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:

- Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
- Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
- Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting, eller
- Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen».

I retningslinjen til § 5.1 står det:

i. «Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.

ii. Tilknytningskravet gjelder også ved prosjekter med flere bygg som til sammen utgjør minst 500 m²».

Foreslått endring

Foreslår å flytte fra bestemmelse til retningslinjer og endre disse til:

i. «Følgende ~~må~~ bør tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor det til enhver tids gjeldende konsesjonsområde:

- *Nybygg over 500 m² BRA*
- *Til- og påbygg over 500 m² BRA*
- *Bygninger over 500 m² BRA som foretar hovedombygging»*

~~Tilknytningskravet~~ Dette gjelder også ~~ved~~ for prosjekter med flere bygg som til sammen utgjør minst 500 m² BRA. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.

ii. Det bør i reguleringsplaner stilles krav om at tiltak som faller inn under punkt i. tilknyttes fjernvarmeanlegget. Unntak kan gis dersom: ~~Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom~~

- *Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.*
- *Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.*
- *Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.*
- *Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting~~, eller~~.*

Fjernvarmeanleggets eier skal høres før unntak vurderes».

Vurdering

Kommunen har ikke hjemmel til å ta inn bestemmelser om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i overordnet plan, det er først tillatt på reguleringsplannivå. Det er likevel ønskelig at nye større prosjekter tilknyttes fjernvarme, og at dette følges opp med bestemmelser i reguleringsplaner. Bestemmelsen endres derfor til retningslinjer, og det presiseres at det bør stilles krav til tilknytning i reguleringsplan. Samtidig foreslås det å presisere at det er kvm BRA det er snakk om, da dette har vært uklart slik det står i gjeldende bestemmelser. Det foreslås også å forenkle retningslinjen om når det tillates unntak ved å ta ut formuleringen «i spesielle tilfeller» da tilfellene uansett er listet opp nedenfor.

2.2 Endring nr. 2 – Krav til ladeinfrastruktur

Gjeldende bestemmelse

I § 5.3 a. v) står det:

- «Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jfr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
  i. I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassen i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
  ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse».

Det står videre i retningslinje iv:

- «*Standarden på ladepunktene skal være i samsvar med kravspesifikasjonen i kommunens strategi for ladeinfrastruktur*».

Foreslått endring

Foreslår å slette § 5.3 a. v) og tilhørende retningslinje iv.

Vurdering

Bestemmelsen om krav til ladeinfrastruktur i sentrumsplanen er utdatert. Teknisk forskrift (TEK 17) stiller strengere krav og gjelder uavhengig av kravene i sentrumsplanen. TEK 17 stiller krav om fremlegging for strøm til alle parkeringsplasser, ref. kapittel 8 «Opparbeidet uteareal § 8-8. Parkeringsplass, annet oppstillingsareal og kjøreatkomst». Det er ikke nødvendig å gjenta regelverk fra teknisk forskrift. Bestemmelsen om krav til ladeinfrastruktur bør derfor fjernes. Dette bidrar til å forenkle bestemmelsene i tråd med politisk vedtak fra underveismelding for evaluering av sentrumsplanen om å forenkle regelverket for mer effektive regulerings- og byggesaksprosesser (saksnr. 103/25, møte 25.09.2025).

2.3 Endring nr. 3 – Definere frittstående bebyggelse

Gjeldende bestemmelse

I § 6.2 a. ii) om suburban-tett bebyggelse står det:

- «Utenom regulering skal det fortettes med frittstående bebyggelse dersom ikke annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15».

Foreslått endring

Foreslår å legge til retningslinje til § 6.2 iii:

- «*Begrepet «frittstående bebyggelse» betyr boligbebyggelse på inntil 4 boenheter*».

Vurdering

I § 6.2 Suburban-tett bebyggelse brukes begrepet frittstående bebyggelse. Dette er ikke et formelt begrep, og er ikke definert i veiledere. Frittliggende bebyggelse er definert som enebolig og tomannsbolig i KDD sin veileder for grad av utnytting. Det har derfor skapt usikkerheter om hva som menes med frittstående bebyggelse. Sarpsborg kommune har tidligere praktisert at frittstående bebyggelse innenfor suburban-tett bebyggelse er enebolig til firemannsbolig. Det foreslås derfor å tydeliggjøre dette i en retningslinje.

2.4 Endring nr. 4 – Supplere retningslinjene til § 4.1b Unntak fra plankrav

Gjeldende retningslinje

I retningslinjene til bestemmelse § 4.1b står det:

- *«Som eksempel på tiltak der kommunen anser reguleringsplankravet som urimelig er:*
  - *Mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, eller oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.*
  - *Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand».*

Foreslått endring

Forslag til begrenset høring:
Foreslår å supplere retningslinjene til bestemmelse § 4.1b med:

- *«Som eksempel på tiltak der kommunen anser reguleringsplankravet som urimelig er:*
  - *Mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, eller oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.*
  - *Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand <u>eller oppgraderes</u>.*
  - *<u>Oppgradering av eksisterende veganlegg innenfor samferdselsformål</u>*
  - *<u>Terrengendringer som følge av sikkerhetshensyn knyttet til flom og skred</u>».*

Revidert forslag til sluttbehandling:
Foreslår å supplere retningslinjene til bestemmelse § 4.1b med:

- *«Som eksempel på tiltak der kommunen anser reguleringsplankravet som urimelig er:*
  - *Mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, eller oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.*
  - *Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand <u>eller oppgraderes</u>.*
  - *<u>Oppgradering av eksisterende veganlegg innenfor samferdselsformål.</u>*
  - *<u>Tiltak for å forebygge eller minimere skader knyttet til flom, skred, erosjon eller andre naturfarer, herunder nødvendige terrenginngrep og konstruksjoner, forutsatt at tiltaket er begrunnet i sikkerhetshensyn og ikke medfører vesentlige ulemper for naturmangfold, vannmiljø, kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser.</u>*

Vurdering

Bestemmelse om unntak fra plankrav for tiltak kommunen anser som «åpenbart urimelig» har i noen saker skapt usikkerhet knyttet til plankrav. Etter gjennomgang av konkrete saker, ser kommunen behov for supplering av retningslinjer med konkrete eksempler, slik at planen blir mer forutsigbar for fremtidig saksbehandling.

Byggesaker som handlet om oppgradering av eksisterende veganlegg innenfor samferdselsformål, har skapt usikkerheter knyttet til plankrav. Dette er fordi det ikke finnes noen unntak i bestemmelsene i sentrumsplanen i dag. Det foreslås derfor å tydeliggjøre at dette går inn under tiltak som er «åpenbart urimelig».

Det er mer og mer aktuelt med terrengendringer som følge av sikkerhetshensyn knyttet til flom og skred. Eksempler på dette er fylling og plastring som skal forebygge skader. Det har for eksempel oppstått en sak om erosjonssikring i Glomma etter flom, der det var vanskelig å tolke om dette krevde en dispensasjon fra plankrav eller var innenfor det kommunen anser som «åpenbart urimelig». I dette eksemplet ble det tolket av kommunen som «åpenbart urimelig» med plankrav. Dette bør tydeliggjøres slik at det ikke blir en diskusjon i hver enkelt lignende sak som oppstår. En tydeliggjøring kan forenkle prosessen og medføre en raskere saksgang i slike saker hvor det gjelder sikkerhetshensyn.

Statsforvalteren har i sitt innspill gjort oppmerksom på at selv om det er viktig å ivareta samfunnsikkerten, var opprinnelig foreslått retningslinje for terrengendringer som følge av sikkerhetshensyn knyttet til flom og skred for uklar. Statsforvalteren påpekte bl.a. at retningslinjen har ingen føringer for maksimal størrelse på terrengendringen, eller hvor akutt sikkerhetshensynet vurderes. Tiltaket mangler vurdering mot bl.a. naturmiljø-, kulturmiljø-, friluftsliv- og landskapsinteresser, vannforvaltningsplan, samt behov for medvirkning.

Retningslinje er bearbeidet etter begrenset høring og presisert ved at tiltak for å forebygge eller minimere naturfarer, kan unntas fra plankravet kun når tiltaket er begrunnet i sikkerhetshensyn (fare for liv, helse eller store materielle verdier) og når det ikke medfører vesentlige ulemper for naturmangfold, vannmiljø, kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser.

Kommunen har valgt å ikke begrense omfanget, men heller sikre viktige hensyn som må ivaretas ved tiltaket som forutsetning for unntak fra plankrav.

Ordlyden i retningslinje tyder på behov for redegjørelse for både hensyn til sikkerhet og allmenne interesser til byggesøknad.

Når det gjelder de mest akutte, midlertidige sikringstiltak mot naturfarer, der det er umiddelbar fare for liv, helse eller store materielle verdier som følge av flom og skred, er det unntatt fra saksbehandlingsregler, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-7. Typiske tiltak i nødssituasjon, gjennomføres i regi av kommune, nødetatene, NVE og/eller Sivilforsvaret. Tiltak skal i etterkant av hendelse fjernes eller omsøkes.

2.5 Endring nr. 5 – Formulering om fremtidige grønne forbindelser

Gjeldende bestemmelse

I § 4.17 b står det:

- «Framtidige grønne forbindelser vist på temakart Grønnstruktur må ivaretas».

Foreslått endring

Foreslår å endre § 4.17 b til:

- «Framtidige grønne forbindelser vist på temakart Grønnstruktur ~~må ivaretas~~ skal opparbeides».

Foreslår i tillegg å supplere med følgende retningslinje til § 4.17 b:

- «*Omfanget av grønnstruktur som skal opparbeides vil avhenge av størrelsen på tiltaket og andre krav til tekniske løsninger som stilles i samme gate. Mindre tiltak uten påvirkning på gaten kan unntas fra dette kravet. Kravet slår inn når det søkes om tiltak innenfor/langs en fremtidig grønn akse. For reguleringsplaner vurderes omfanget i planarbeidet»*.

Vurdering

Det gir ikke mening å kreve at fremtidige grønne forbindelser, som ikke eksisterer, skal ivaretas. Bestemmelsen har skapt noe usikkerhet knyttet til hva som menes med dette. Det foreslås derfor å presisere at fremtidige grønne forbindelser skal opparbeides. Dette kravet vil slå inn når det søkes om et tiltak innenfor/langs en fremtidig grønn akse. Hvor mye av den grønne forbindelsen som skal opparbeides vil avhenge av størrelsen på tiltaket, og konflikter med andre krav i samme gate som for eksempel fortau og sykkelvei. Endringen er en presisering av gjeldende praksis.

2.6 Endring nr. 6 – Skrivefeil/mindre feil

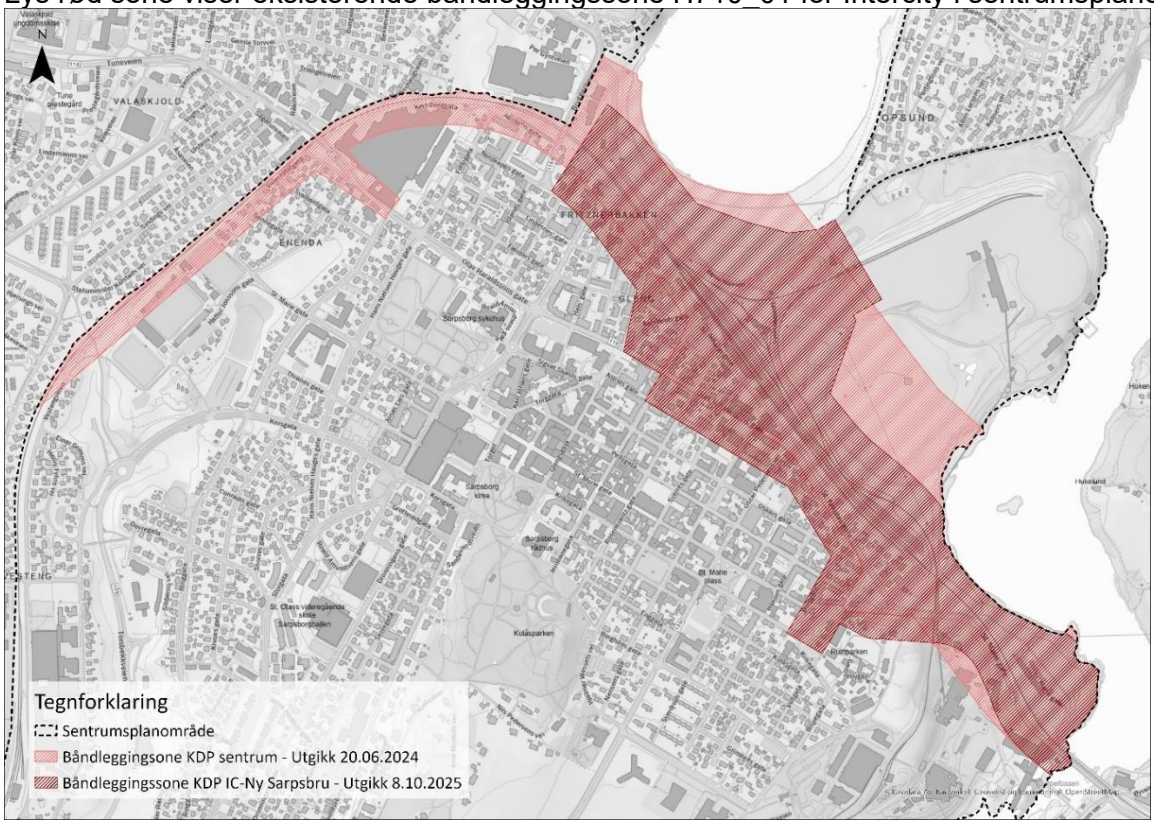
Ved gjennomgang av sentrumsplanen er det oppdaget flere skrivefeil/mindre feil som rettes opp samtidig med de andre mindre endringene. Dette vil ikke ha en betydning for virkningen av planen, men kan gjøre at den oppleves som ryddigere og mer oversiktlig. Eksempler er ord som står flere ganger, skrivefeil og feil henvisninger. De konkrete endringene vises i vedlegg med bestemmelser med spor endringer.

3. Forslag til mindre endringer i plankart og planbestemmelser

3.1 Endring nr. 7 – Utgått båndleggingssone H710_01 InterCity

Gjeldende bestemmelse og kart

Lys rød sone viser eksisterende båndleggingssone H710_01 for Intercity i sentrumsplanen.



Figur 1: Kart som viser utgåtte båndleggingssoner for InterCity i sentrum

I § 3.6 står det:

- Båndleggingssone H710_01 Intercity

a. «Området er båndlagt i påvente av vedtatt kommunedelplan med KU for dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg, rv. 110 Simo-St. Croix og fv. 118 Ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund.
b. Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre utbygging av jernbane- og veianlegg.
c. Følgende, søknadspliktige tiltak skal alltid forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for godkjenning:
    - Oppføring, tilbygging, underbygging, plassering eller vesentlig endring av bygning, konstruksjon eller anlegg
    - Oppføring eller endring av bygningstekniske installasjoner
    - Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
    - Vesentlig terrenginngrep
    - Etablering av brønner
d. Båndleggingssonen oppheves og fjernes fra plankartet når kommunedelplanen for InterCity Fredrikstad-Sarpsborg er vedtatt. Retningslinje til § 3.6 Tiltak som ikke er nevnt ovenfor, og tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-5, trenger ikke forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for uttalelse, med mindre tiltak faller inn under pkt. b».

Foreslått endring

Foreslår å slette § 3.6 med tilhørende retningslinje. Foreslår også å slette båndleggingssonen i plankartet.

Vurdering

Båndleggingssonene for InterCity i sentrumsplanen ble vedtatt 20.06.2019 (gjennom sentrumsplanen) og i 08.10.2021 (gjennom KDP for InterCity, delstrekning Borg bryggerier-Klavestad). Gyldigheten av båndleggingssonene er begrenset til 4 år dersom det ikke søkes om forlengelse på ytterligere 4 år. Båndleggingssonene er derfor utgått. Siste gyldighetsperiode var frem til 8. oktober 2025. For å tydeliggjøre dette/unngå å skape en uklar rettslig situasjon, bør båndleggingssonene fjernes fra både kart og bestemmelser. Det er sendt brev om dette til Bane NOR 06.05.2024.

Tiltak innenfor varslet planområde til fv. 118 Ny Sarpsbru vil bli ivaretatt i en intern rutine som sikrer at Østfold fylkeskommune varsles dersom det søkes om tiltak innenfor dette området.

En opprydding av ugyldige båndleggingssoner vil bidra til å forenkle og tydeliggjøre sentrumsplanen. Dette er også i tråd med vedtak fra Underveismelding - evaluering av sentrumsplanen 2019-2031, der målet er å legge til rette for mer effektive regulerings- og byggesaksprosesser (saksnr. 103/25, formannskapet 25.09.2025).

Det vurderes at jernbaneinteresser vil fremdeles være ivaretatt gjennom jernbaneloven.

3.2 Endring nr. 8 – Grunnforhold

Gjeldende bestemmelse og retningslinje

I § 3.2 står det:

- «Faresone for skred og ras H310 vist på plankartet omfatter alle områder hvor det er mulighet for marin leire. Temakart Grunnforhold viser en inndeling mellom to ulike typer områder:
    a. De røde områdene er faresoner, hvor det er påvist kvikkleire. Tiltak skal ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.
    b. De blå områdene er aktsomhetssoner, hvor det er mulighet for marin leire. Der er det mulighet for kvikkleire i grunnen. Bestemmelse § 4-8 gjelder».

I § 4.8 står det:

- «Ved etablering av nye tiltak av et visst omfang eller ved vesentlig endring av eksisterende tiltak, herunder etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene (områdestabilitet). Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og foreligge i tiltaket. Vurderingene skal følge NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Se også § 3-2».

I retningslinje til § 4.8 står det:

- «*Med "tiltak av et visst omfang" menes bebyggelse med størrelse/omfang fra en enebolig og større. Dette kan variere med tomtas beskaffenhet, skjæringer, fyllinger, lokalkunnskap osv*.»

Foreslått endring

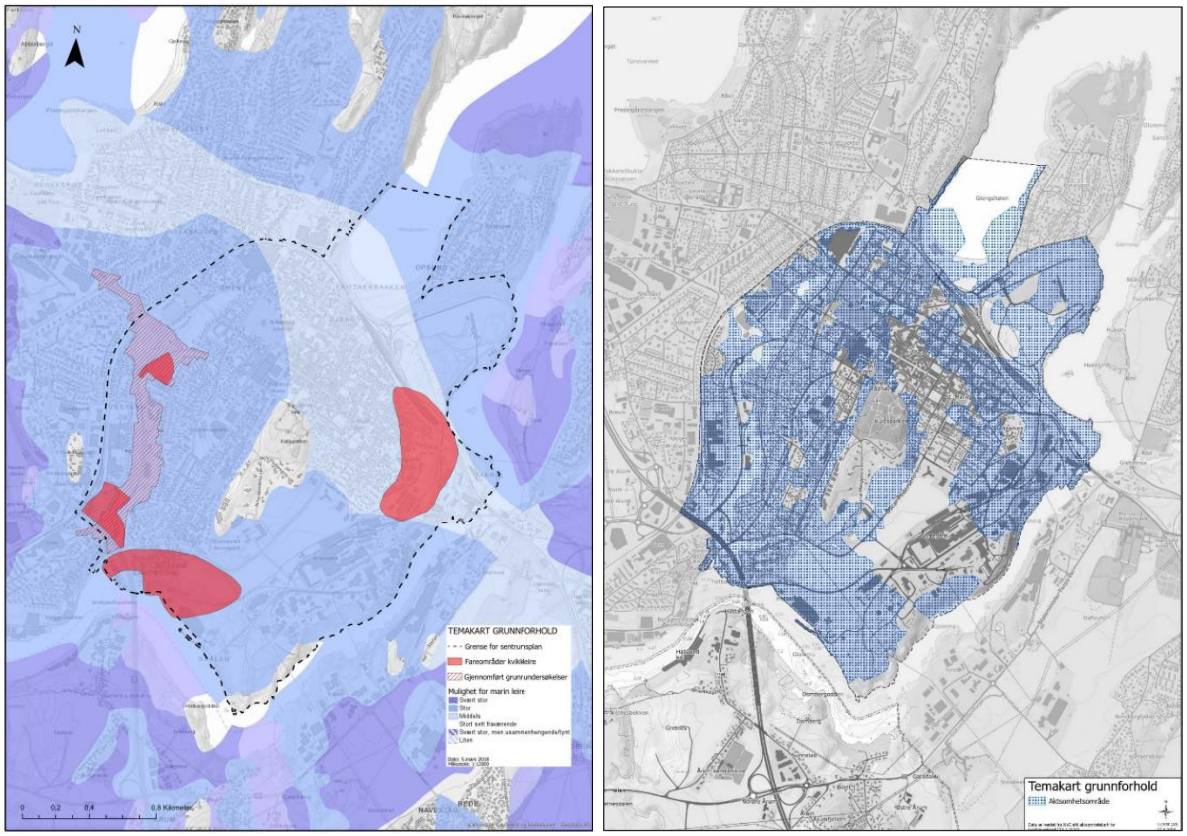
Foreslår å slå sammen bestemmelsene ved å slette § 3.2 og endre § 4.8 til:

- «Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot kvikkleireskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner).
  ~~Ved etablering av nye tiltak av et visst omfang eller ved vesentlig endring av eksisterende tiltak, herunder etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene (områdestabilitet). Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og foreligge i tiltaket. Vurderingene skal følge NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Se også § 3-2~~.»

Foreslår også å endre tilhørende retningslinje til:

- *«NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred (2024) er vist som «faresone for ras og skred, H310» på plankartet, og i temakart grunnforhold.*
  ~~*«Med "tiltak av et visst omfang" menes bebyggelse med størrelse/omfang fra en enebolig og større. Dette kan variere med tomtas beskaffenhet, skjæringer, fyllinger, lokalkunnskap osv.*~~»

Gjeldende kart og foreslått endring



Figur 2: Bildet til venstre viser gjeldende temakart og bildet til høyre viser foreslått nytt temakart.

Alle blå områder (mulighet for marin leire) ligger i gjeldende plan inne med «faresone ras og skred, H310». Kartet er utdatert, og faresonen foreslås derfor endret i tråd med NVE sitt nye aktsomhetskart for kvikkleireskred (2024). Faresonen vil da bli lik som arealene som vises i temakartet.

Vurdering

Sentrumsplanen viser til gammel veileder fra NVE, har et utdatert temakart for skredfare, og utdatert faresone for ras og skred. Dette bør oppdateres for å ikke skape misforståelser. Oppdateringen har ikke prinsipiell betydning da det uansett er NVE's nyeste veileder som gjelder.

Bestemmelse: Foreslår å forenkle bestemmelsene ved å slå de sammen og vise til gjeldende regelverk og veiledere. Det vises i dag til at det skal gjøres en vurdering av grunnforholdene for «tiltak av et visst omfang» som videre er definert til «bebyggelse med størrelse/omfang fra enebolig og større». Dette stemmer ikke overens med NVE sin veileder, og kan virke forvirrende. Det er uansett NVE sin veileder som gjelder.

Ny bestemmelse henviser til gjeldende overordnet regelverk, og skal ikke påvirke dagens praksis for dokumentasjon i byggesaker. Det er generelle regler for saksbehandling (SAK10), teknisk forskrift (TEK17), NVEs veiledere og reglene i pbl som skal legges til grunn for prosjektering og gjennomføring av tiltak.

Faresone for ras og skred: Denne har bakgrunn i NVE sitt tidligere aktsomhetskart for marin leire. NVE utarbeidet et nytt aktsomhetskart for kvikkleireskred i 2024, som også inkluderer tidligere aktsomhetskart for marin leire. I NVE sin forklaring står det: «*Det nye aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til*

terrengkriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019». Faresonen bør derfor oppdateres i tråd med denne: KVIKKLEIRESKREDFARE (høyre bilde på figur 2).

Temakart: Foreslår å bruke NVE sitt nye kart for aktsomhet kvikkleireskred (2024) som temakart. Årsaken til at det ikke foreslås å bruke NVE sitt faresonekart for kvikkleire som tidligere er at dette oppdateres jevnlig etter ny kunnskap og kartlegging, og derfor fort blir utdatert. Dersom det oppstår nye faresoner som ikke er med i temakartet, kan dette være misvisende. Det samme gjelder dersom faresoner snevres inn etter ny kartlegging.

3.3 Endring nr. 9 – Fjerne krav om områderegulering ved Sarpsborg stasjon

Gjeldende bestemmelse

I § 3.8 a «Nytt stasjonsområde H810_01» står det:

i) «Område H810-01 skal områdereguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Dette gjelder ikke for regulering og utbygging av jernbanetiltaket»

ii) «Områdereguleringsplanen skal avklare utforming av nytt stasjonsområde med nytt stasjonstorg og Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst fra gågata. Områdeplanen skal sikre at stasjonsområdet utvikles til et moderne knutepunkt med høy arealeffektivitet. Det skal sikres gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdeplass, «kiss-and-ride» og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate».

Det står videre i retningslinjene at:

a) *«Rosenkrantz gate etableres som hovedatkomst fra St. Marie gate til nytt stasjonsområde. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedatkomst. Gaten bør tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet bør vies særskilt oppmerksomhet. Det bør utarbeides en felles plan for området/gatearealer som avklarer blant annet plassering av signalbygg og felles løsninger for overvannshåndtering.*

b) *Ved ny stasjon skal det utvikles et stasjonstorg som skal ligge i direkte tilknytning til nytt stasjonsområde, Rosenkrantz gate og tverrforbindelse til Glengshølen (over- eller undergang). Bygninger i tilknytning til torget bør ha publikumsrettet virksomhet i første etasje og hovedinngang som henvender seg mot torget. Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget. Det bør legges vekt på trygge passasjer og visuelle forbindelser på tvers av kvartaler. Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser over/under banen med hensikt å dempe barrierevirkning.*

c) *Sarpsborg kommune og Bane NOR bør samarbeide om områdereguleringen».*

Foreslått endring

Foreslår å endre fra hensynssone «krav om felles planlegging H810» til bestemmelsesområde #2-1. Bestemmelsen med tilhørende retningslinje flyttes da til § 4.18. Foreslår videre å slette punkt i) og endre punkt ii) til:

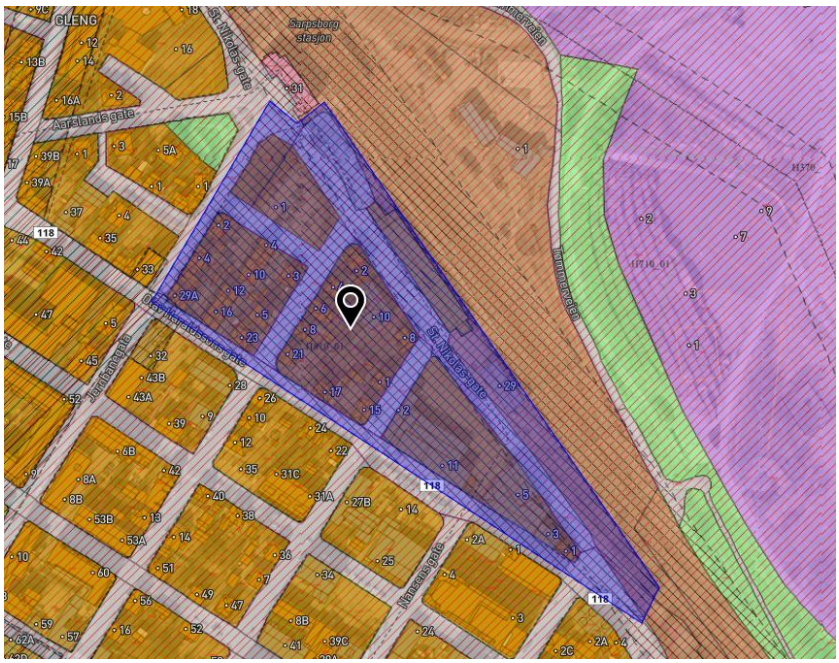
- «~~Områder~~Reguleringsplan for Rosenkrantz gate og nytt reisetorg skal avklare utforming av ~~nytt stasjonsområde med nytt stasjons~~reisetorget og Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst fra gågata. ~~Område~~Reguleringsplanen skal sikre ~~at stasjonsområdet utvikles til~~ et moderne knutepunkt ~~med høy arealeffektivitet. Det skal sikres~~ med gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdeplass, «kiss-and-ride» og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. ~~Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate~~».

Foreslår videre å endre retningslinjene til:

i. *«Rosenkrantz gate etableres som hovedatkomst fra St. Marie gate til ~~nytt~~ stasjonsområdet. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedatkomst. Gaten bør tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet bør vies særskilt oppmerksomhet. Det bør utarbeides en felles plan for området/gatearealer som avklarer blant annet plassering av signalbygg og felles løsninger for overvannshåndtering.*

ii. *~~Ved ny stasjon skal det utvikles et stasjonstorg som~~ Nytt reisetorg skal ligge i direkte tilknytning til ~~nytt~~ stasjonsområdet, og Rosenkrantz gate. Det bør etableres en ~~og~~ tverrforbindelse til Glengshølen (over- eller undergang) i forlengelse av Rosenkrantz gate. Bygninger i tilknytning til torget bør ha publikumsrettet virksomhet i første etasje og hovedinngang som henvender seg mot torget. Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget. Det bør legges vekt på trygge passasjer og visuelle forbindelser på tvers av kvartaler. Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser over/under banen med hensikt å dempe barrierevirkning.*

iii. *~~Sarpsborg kommune og Bane NOR bør samarbeide om reguleringen~~».*



Figur 3: Område med H810_01 krav om felles planlegging som skal endres til bestemmelsesområde. Vises med blått.

Vurdering

Krav om områdereguleringsplan for stasjonsområdet er utdatert. Det ble vedtatt i sak 16/22, formannskapet 10. mars 2022, at kommunen skulle jobbe videre med en detaljreguleringsplan for gatenettet. Denne detaljreguleringsplanen (planID 20230002) er startet opp, og bestemmelsene bør oppdateres i tråd med endret vedtak. Selv om det ikke stilles krav til områderegulering, inneholder bestemmelsene viktige føringer og ønsker for Rosenkrantz gate og stasjonsområdet. Det foreslås derfor å endre hensynssonen «krav om felles planlegging» til bestemmelsesområde #2-1, og oppdatere bestemmelsene i tråd med igangsatt detaljreguleringsplan. En slik opprydding vil bidra til å forenkle og tydeliggjøre kravene som gjelder, og er i tråd med politisk vedtak fra evaluering av sentrumsplanen om å forenkle regelverket for mer effektive regulerings- og byggesaksprosesser (saksnr. 103/25, formannskapsmøte 25.09.2025).

Overordnet grep for ny strøksgate og reisetorg er allerede innarbeidet i andre deler av planen, bl.a. høyde- og bygningstypologi (temakart og bestemmelser), og føringer for fremtidig strøksgate og torg/plasser (temakart for bykjerne og kvartalsstruktur, planbestemmelser).

Bestemmelsesområde ikke gir hjemmel for gjennomføring av konkrete tiltak i stasjonsområdet. Den viser kun arealavgrensning der bruken skal vurderes nærmere i pågående planarbeid for Rosenkrantz gate og reisetorg.

Endringen berører følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
1/ 584	Bane NOR Eiendom AS
1/1607	Bane NOR SF
1/ 760	Bjarne Og Jon-Anders Larsen Eiendom Da
1/ 579, 1/764 og 1/1485	Boligutleien AS
1/ 580	Fridtjofsgt Borettslag
1/ 1161, 1/1176, 1/1175, 1/1177, 1/1337, 1/629, og 1/632	Gleng Eiendom AS
1/ 585	Arezo Hakimi Zahir Mohammad
1/1476	Grete Meland Asbjørn Weberg
1/ 631 og 1/1274	Olav Haraldssons gate AS
1/1132, 1/1934, 1/1875 og 1/1202	Sarpsborg Kommune
1/1235	Kujtim Shala
1/1129	Witnes Eiendom As
505/7	Østfold Fylkeskommune

3.4 Endring nr. 10 – Oppdatering fra registrene NB! og KULA til «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse»

Gjeldende bestemmelse og kart

I § 4.13 c. v), retningslinjene til § 4.15 g. og h., samt vedlegg 01 Gul liste vises det til NB! Registeret. I retningslinjene til § 4.14 vises det til KULA.

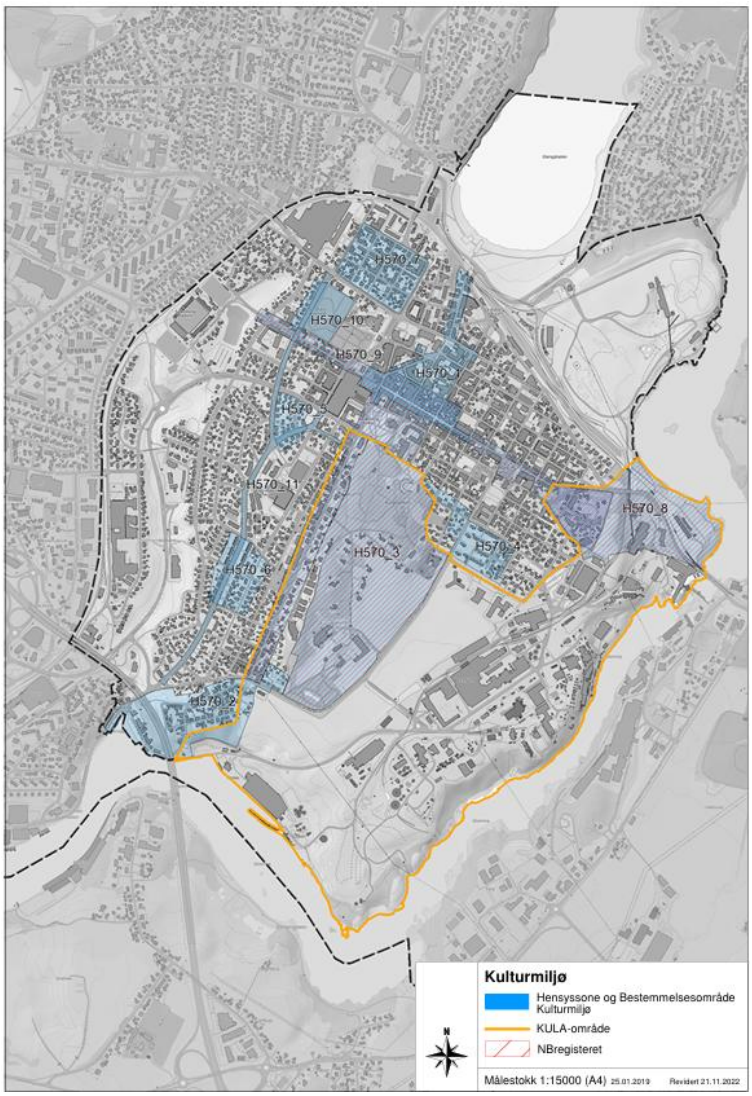
I temakart for kulturmiljø vises det også til NB! Registeret (markert med rød skravur) og KULA-område (markert med gul tykk linje).

Foreslått endring

I § 4.13 c. v), retningslinjene til § 4.15 g., h. og § 4.14, vedlegg 01 Gul liste, samt temakart for kulturmiljø endres begrepet NB! og KULA til «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse».

Vurdering

I 2023, etter forrige mindre endring av sentrumsplanen, ble de tidligere registrene NB! og KULA samlet av Riksantikvaren i en ny oversikt som kalles for «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse». Oversikten bygger videre på de tidligere registrene, men kan også inneholde flere kulturmiljø. Hensikten var å gjøre forvaltningen enklere ved å ha alle kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse samlet i en oversikt. I Sarpsborg sentrum er det de samme områdene som gjelder. Endringen som foreslås er derfor kun å navngi områdene riktig etter oppdateringen.

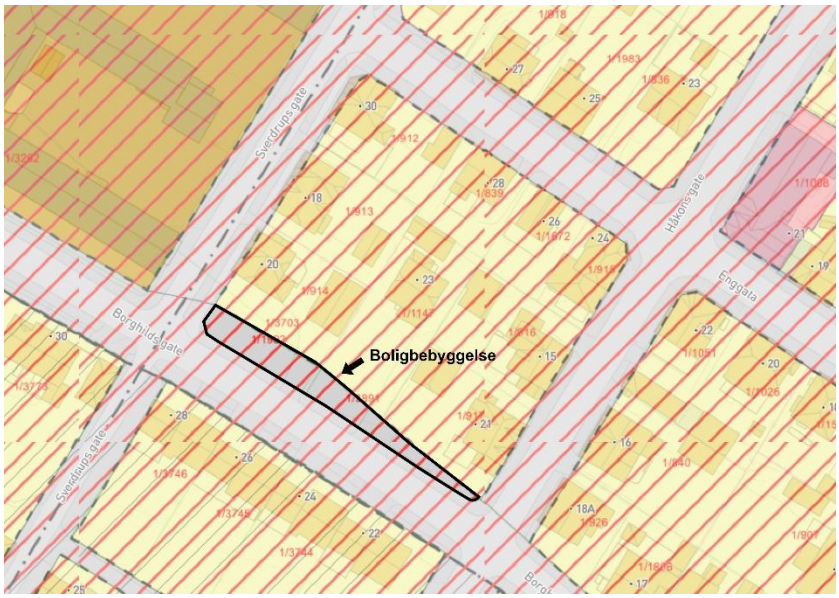


Figur 4: Temakart kulturmiljø fra gjeldende sentrumsplan

4. Forslag til mindre endringer i plankart

4.1 Endring nr. 11 – Formålsgrenser langs Borghilds gate, kvartal 294

Gjeldende plankart og foreslått endring



Figur 5: Kart som viser foreslått endring av arealformål til boligbebyggelse

- Gjeldende arealformål: Nåværende veg.
- Foreslått nytt arealformål: Nåværende boligbebyggelse. Arealet er på ca. 275 m^2.

Vurdering

Formålsgrensene til nåværende boligbebyggelse bør justeres i tråd med eiendomsgrensene til gnr./bnr. 1/1992, 1/3891 og 1/917 og eksisterende situasjon. Området er i bruk som hage til eiendommene. Det er Sarpsborg kommune som eier veien langs eiendommene, Borghilds gate, og det er ingen kjente planer i området som tilsier at det er nødvendig med vegformål her. Endringen vil derfor samsvare med eksisterende situasjon.



Figur 6: Eksisterende situasjon langs Borghilds gate, der berørte arealer er private hager/uteareal

Endringen berører følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
1/3703	Ragnhild Bakken Aarø Lars-Fredrik Bøhaugen
1/1992	Lars-Fredrik Bøhaugen
1/3891	Hussain Mohammadi
1/917	Bjørn Kristian Fossum Wilhelmsen