Sarpsborg kommune

Sammendrag av merknader til utkast til mindre endring av sentrumsplanen

Sist oppdatert: 13.11.2026

Innhold

SAMMENDRAG AV MERKNADER TIL UTKAST TIL MINDRE ENDRING AV SENTRUMSPLANEN 1

SAMMENDRAG 1
MERKNADER MED KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING 2
MERKNADER FRA OFFENTLIGE ORGANISASJONER 2
MERKNADER FRA PRIVATE ORGANISASJONER (KOMMERSIELLE ELLER IDEELLE) 7
OPPSUMMERING AV ENDRINGER I FORSLAGET ETTER HØRING 8

Sammendrag

Utkast til mindre endring av sentrumsplanen ble vedtatt lagt ut på begrenset høring i formannskapsmøte 26.03.2026, PS 39/26. Kunngjøringen ble lagt ut på Sarpsborg kommunes nettside 07.04.2026, publisert i avisen 09.04.2026 og høringsbrev ble utsendt 07.04.2026, sammen med forslag til administrative endringer. Fristen for å komme med merknader var 04.05.2026.

Det kom merknader fra seks parter, hvorav fem er fra offentlige organisasjoner og én er fra Elvia.

Kommunen har den 29.06.2026 sendt nytt brev til Bane NOR med supplerende opplysninger og begrunnelse for enkelte endringer Bane NOR var skeptiske til. Bane NOR har kommet med ny uttalelse den 12.08.2026.

Merknadene er samlet i et eget dokument (vedlegg 3).

Kommunedirektøren har i dette dokumentet oppsummert og vurdert innkomne merknader til politiske endringsforslag. Merknader knyttet til administrative endringsforslag behandles i en separat sak. Dette dokumentet er også svar på innsendte merknader, det vil ikke sendes ut egne brev til den enkelte avsender.

Merknader med kommunedirektørens vurdering

Merknader fra offentlige organisasjoner

Avsender og dokumentnummer:	Oppsummering av merknad:	Kommunedirektørens vurdering:
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) PLAN-26/00019-17	NVE har vurdert de foreslåtte endringene, og kommenterer at disse ikke ser ut til å komme i vesentlig berøring eller konflikt med deres saksområder. NVE har derved ingen innvendinger eller ytterligere merknader.	Merknaden tas til orientering.
Bane NOR PLAN-26/00019-19 og PLAN-26/00019-24	Bane NOR har den siste tiden mottatt flere brev fra Sarpsborg kommune med begrenset høring av mindre endring etter pbl § 11-17. De mener at det å kjøre flere slike ulike endringsprosesser overlappende i tid kan ha betydning både for muligheten til å delta i prosessene, og for muligheten til å se påvirkningen endringene kan ha som helhet. Bane NOR 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). Kommunen vurderer at foreslåtte endringer i denne saken oppfyller kravene til mindre endrin i pbl § 11-17. Hovedhensikten med endringer er å holde plangrunnlaget oppdatert. Endringene tar sikte på å justere og videreutvikle sentrumsplanen innenfor gjeldende rammer. De politiske endringene gjelder avgrensede justeringer i planbestemmelser og plankart. Øvrige endringer i pågående parallelle prosesser skal vurderes hver for seg i separate saker. Jernbaneloven sikrer at Bane NOR har myndighet for å styre arealbruken i 30-m sone langs jernbane for fremtidige tiltak, uavhengig av føringer i sentrumsplanen. Foreslåtte mindre endringer vil ikke påvirke dette.
Statens vegvesen PLAN-26/00019-21 og PLAN-26/00019-29	De politiske endringene presiserer bestemmelsene for bygging og bruk i sentrum. De administrative endringene består av språklige, tekniske og innholdsmessige justeringer i	Merknaden tas til orientering.

	sentrumsplanen. Veg- og trafikkforhold berøres i liten grad. Endringene gjelder mindre justeringer i plankart og formålsgrenser langs fylkesveg 118 samt tiltak knyttet til kommunalt fortau langs Arne Meidells vei. Tiltakene avklarer eksisterende forhold og får ingen prinsipielle konsekvenser. Endringene innebærer samlet sett mindre justeringer og oppdateringer for å tydeliggjøre bestemmelser og forbedre planverktøyet. Statens vegvesen har ingen merknader da endringene ikke berører riksveg eller deres sektoransvar.	
Statsforvalteren PLAN-26/00019-18 og PLAN-26/00019-27	*Merknad til endring nr. 7 (politisk) – Arealformål ved tidligere fengsel:* Berømmer kommunen for å gi en god oversikt over de mange foreslåtte endringene. Statsforvalteren savner imidlertid en vurdering av krav til konsekvensutredning. Dette gjelder særlig formålsendringen ved tidligere fengsel fra forretningsformål til sentrumsformål.	Merknaden tas til følge. Kommunedirektøren har vurdert at endring til fremtidig sentrumsformål med tilhørende bestemmelser som legger til rette for endring av kjøremønster for tømmertransport kan påvirke rammene for bruk av området i den grad at konsekvenser må utredes. Endringen må dermed tas ut fra mindre endring, og behandles på et senere tidspunkt i forbindelse med ordinær planprosess. Del av formålsendringen omfatter arealer i sør med eksisterende energianlegg mellom fengselstomten og jernbanen (gnr./bnr. 1/1575 og 1/1837) som opprinnelig ble foreslått endret til "teknisk infrastruktur, nåværende", endres til "andre typer anlegg, nåværende". Dette er i tråd med innspill fra Elvia (side 6). Kommunedirektøren vurderer at siden denne endringen skal videreføre dagens arealbruk, krever den ikke konsekvensutredning. Endringen er kurant som mindre endring. Kommunedirektøren har vurdert at det ikke var behov for ny høring for denne endringen, da den regnes som teknisk tilpasning i tråd med varslet hensikt.
	Utenom ett unntak (mindre endring som behandles administrativ, omtales i en separat sak), kan ikke Statsforvalteren se at endringene kommer i konflikt med nasjonale eller regionale interesser som de skal ivareta.	Merknaden tas til orientering. Det gjennomføres nødvendige endringer i forslaget, slik at endringer kan behandles i tråd med rammene i pbl. for mindre endring.

Østfold fylkeskommune (ØFK) PLAN-26/00019-22 og PLAN-26/00019-28	*Planfaglig vurdering:* ØFK har ikke hatt anledning til å gå grundig inn i de planjuridiske vurderingene knyttet til foreslåtte endringer, og overlater disse vurderingene til Statsforvalteren. Det bemerkes samtidig at begrenset høring tilsier at endringene anses som mindre. ØFK er likevel noe usikre på hvilke konsekvenser endringene kan få for allmennheten, naturverdiene og de langsiktige planmålene, særlig sett i et overordnet og samlet perspektiv. Dette forutsetter at fagmyndighetenes uttalelser tillegges vekt, og at endringer med potensielt varige eller uavklarte virkninger vurderes gjennom ordinær planprosess.	Merknaden tas til orientering. Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte endringene i revidert forslag til sluttbehandling ikke har vesentlige konsekvenser for allmennheten, naturverdier eller de langsiktige planmålene, og kan gjennomføres som mindre endring. Endring nr. 7 er justert ved at del av forslaget som omfattet sentrumsformål og krever konsekvensutredning er tatt ut, og skal gjennomføres senere i forbindelse med ordinær planprosess.
	Kulturminnefaglig vurdering - Merknad til endring nr. 1 (politisk) – Solforhold: ØFK vurderer at hensynet til kulturminnevernet ikke blir påvirket i nevneverdig grad, men forutsetter at høydebestemmelsene i sentrumsplanen fortsatt gjelder.	Merknaden tas til orientering. Høydebestemmelsene i sentrumsplanen er ikke endret/gjelder fortsatt.
	Merknad til endring nr.2 (politisk) – 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 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.	Endring nr.2 for sykkelparkering utgår – den ble forkastet ved behandling i bystyret den 12.11.2026.

	Kulturminnefaglig vurdering - Merknad til endring nr. 3 (politisk) - Midlertidig bruk av lokaler i bygninger: ØFK leser endringen slik at ikke selve bestemmelsen om midlertidige bruk av lokaler endres, herunder § 5.9 b i) a. Det er vesentlig at leddet om verneverdige bygg fortsatt gjelder: *«Kravet gjelder ikke for verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil».* ØFK er skeptiske til endringen som gjelder aktive fasader, og vurderer at unntaket vil kunne være ødeleggende for sentrum. ØFK er bekymret for prøveperioden hvor det ikke vil være aktive fasader, vil kunne bli permanent, da prøveperioden skaper en presedens. Det er uheldig at kommunen åpner opp for å uthule egne mål om aktiv sentrumsnæring.	Sentrumsplanen inneholder ikke en bestemmelse om midlertidig bruk av lokaler fra tidligere. Det stemmer at bestemmelse § 5.9 b i) a. om aktive fasader, med leddet som vises til, ikke endres. Det som endres er at bestemmelsen i tillegg ikke gjelder midlertidig bruk av lokaler. Merknaden tas delvis til følge. Ordlyden justeres slik at kravet om aktive fasader ivaretas i større grad enn ved høringsforslag. I revidert forslag til sluttbehandling er kravet er satt til minimum 30%, det vil si halvparten av kravet som gjelder for bykjerne (60%) ved midlertidig bruk inntil 2 år. 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.
	Kulturminnefaglig vurdering - Merknad til endring nr. 4 (politisk) - Bevaringsverdig bebyggelse: ØFK vurderer at endringen vil styrke kommunens arbeid med verneverdig bebyggelse, og at dette blir mer forutsigbart for utbygger. ØFK mener likevel det er viktig å vise til hva tilbakeføring er. Det burde skrives konkret om at det gjelder tilbakeføring av dimensjoner og proporsjoner, materialer (herunder tradisjonelle materialer). Det står ikke konkret i bestemmelsen at det skal tilbakeføres på dokumentert grunnlag. ØFK anbefaler kommunen å endre setningens struktur noe.	Merknaden tas til følge. Bestemmelse omformuleres slik at det blir tydelig hvilke kvaliteter er relevante for historiske verdier (stil, materialer, farger og detaljer). I tillegg presiseres det når kravet om tilbakeføring skal slå inn (i forbindelse med fasadeendring eller vesentlig reparasjon av byggets ytre). Tilbakeføring skal baseres på dokumentert grunnlag.
	Kulturminnefaglig vurdering - Merknad til endring nr. 5 (politisk) – Avfallshåndtering:	Merknaden tas ikke til følge. Etablering av nedgravd renovasjonsanlegg er søknadspliktig. Byggteknisk løsning må vurderes konkret i forbindelse med behandling av byggesøknad. Tiltakshaver plikter å utføre alle tiltak

	ØFK anbefaler at det tilføyes en setning om at det bør gjøres en byggteknisk vurdering ved nedgravde avfallsdunker, for å unngå setningsskader. Det er også uheldig at kravet om diskret avfallsløsning fjernes. Det er viktig at en avfallsløsning gis en underordnet plass, og at det vises på situasjonsplanen/utomhusplanen.	uten å skade naboeiendommer, det følger blant annet av grannelova § 2. Det er derfor ikke nødvendig å gjenta kravene i bestemmelser som allerede følger av gjeldende lovverk og forskrifter.
	Kulturminnefaglig vurdering - Merknad til endring nr. 7 (politisk) - Arealformål ved tidligere fengsel: ØFK kan ikke si noe om hvordan dette vil påvirke kulturminnene i området. ØFK forutsetter en vanlig planprosess der de får planen til uttalelse.	Merknaden tas til orientering. Endring nr. 7 er justert ved at del av forslaget som omfattet sentrumsformål og krever konsekvensutredning er tatt ut, og skal gjennomføres senere i forbindelse med ordinær planprosess.

Merknader fra private organisasjoner (kommersielle eller ideelle)

Avsender og dokumentnummer:	Oppsummering av merknad:	Kommunedirektørens vurdering:
Elvia PLAN-26/00019-20	*Merknad til endring nr. 7 (politisk) – Arealformål ved tidligere fengsel:* Elvia støtter kommunens forslag om endring av arealformål fra offentlig eller privat tjenesteyting, men mener at riktig arealformål er «bebyggelse og anlegg» (SOSI-kode 1500) istedenfor «eksisterende teknisk infrastruktur». I en eventuell reguleringsplan vil arealformålet være «energianlegg» (SOSI-kode 1510). Elvia bemerker at det på eiendommen gnr./bnr. 1/1817 er etablert flere jordkabelanlegg som må hensyntas. Gleng transformatorstasjon er et stort nettanlegg, og en svært viktig komponent i strømnettet. Arealbruken for stasjonen har et tilnærmet evighetsperspektiv, og stasjonen har særlige krav til adkomst. Dette er både for å sikre utskiftning av store og tunge komponenter samt tilgang til anlegget 24 timer i døgnet. Stasjonsanlegget skaper også støy.	Merknaden tas til følge. Arealformål for Elvia sine eiendommer endres fra «eksisterende teknisk infrastruktur» til «andre typer anlegg», nåværende, sosi kode 1500. Merknaden tas til orientering. Arealformålsendring for nordre del av området utgår (se behandling av merknad fra Statsforvalteren, side 3). Ved eventuell framtidig formålsendring eller regulering av området skal det tas hensyn til nettanlegg.
	Merknad til endring nr. 7 (politisk) – Faresone for høyspentanlegg: Endringsforslagene fra kommunen er i samsvar med Elvia sine tidligere innspill (mindre endringer av kommuneplanens arealdel 2024-2036 datert 01.07.25). I høringsnotatet vises det til KDD sin veileder hvor det fremgår at riktig hensynssone er båndlegging etter andre lover (H740). Elvia vil påpeke at denne type kraftledninger innebærer en potensiell fare og at de derfor mener at restriksjonsområdene ideellt sett, burde vært angitt med multiple hensynssoner, dvs. både «Faresone - høyspenningsanlegg (H370)» og» Sone for båndlegging etter andre lover (H740)».	Merknaden tas til orientering. Kommunedirektøren anbefaler ikke å legge inn dobbel hensynssone, men forholde seg til KDD sin veileder.

Oppsummering av endringer i forslaget etter høring

Følgende tas ut fra forslaget:

- *Endring nr. 2, sykkelparkering*: Forkastet ved behandling i bystyret den 12.11.2026.

- *Endring nr. 7, Arealformål ved tidligere fengsel*: Arealformålsendringen i området ved tidligere fengsel (Bryggeriveien 7 og 9) fra formål tjenesteyting og forretning til fremtidig sentrumsformål (S3) med tilhørende bestemmelser for bl.a. tømmertransport kan påvirke rammene for bruk av området i den grad at den krever konsekvensutredning, og må tas ut fra endringsforslaget. Endringen behandles på senere tidspunkt i forbindelse med ordinær planprosess.

Følgende punkter er justert:

- *Endring nr. 3, Midlertidig bruksendring*: Føringer for krav om aktiv fasade settes til minimum 30%.

- *Endring nr. 4, Bevaringsverdig bebyggelse*: Føringer for tilbakeføring av bebyggelse til historisk utseende presiseres med 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 reparasjon av byggets ytre).

- *Endring nr. 7, Arealformål ved tidligere fengsel*: Del av endringen som omfatter arealer med eksisterende transformatorstasjon (gnr./bnr. 1/1575 og 1/1837) endres til “andre typer anlegg”, nåværende.

- *Endring nr. 9, Reguleringsplan som går foran KDP ved motstrid*: Liste over reguleringsplaner som går foran KDP ved motstrid er supplert med plan vedtatt etter utlegging av mindre endring på begrenset høring (Kvartal 400, Pappen, vedtatt juni 2026). Bestemmelsesområde #1_PlanID endres til Hensynssone H910_PlanID.