

Arkivsak-dok. PLAN-25/01174-53
Saksbehandler Eivor Bjørnarsdotter Bø

Saksgang
Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk
Bystyret

Møtedato
27.05.2026
18.06.2026

Sak nr.

Unntatt offentlighet iht.

Oppheving av 8 eldre reguleringsplaner og 16 bebyggelsesplaner - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Lisa Kristiansen

Kommunedirektørens innstilling:

1. Følgende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner oppheves i sin helhet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 1. ledd

PlanID	Plannavn	Stadfestet
24005	Lettbetong I - Hafslundsøy	25.09.1965
24008	Hoppveien-Hafslundsøy	22.03.1971
23015	Nabolag F og I, Kurland	26.02.1972
22014	Område vest for Åsveien, Grålum	21.02.1973
11037	Fritznerbakken m/vedtekter	03.01.1975
28003	Bede/Navestad	13.02.1979
23030	Bakkeli nord	09.05.1985
21004	Rv. 109 – Storveien – bebyggelsesplan for felt N1, N2, FB1, FB2, FK3 og omegn	14.12.1995
21012	Rv. 109 - Storveien - bebyggelsesplan for felt B1, B2, N1 og N2	12.12.1995
21014	Rv. 109 – Storveien – bebyggelsesplan for Lekeveien 12A-G	03.06.1985
22002	Hannestad Øst – bebyggelsesplan	01.03.1968
22007	Damveien-Boligbebyggelse -bebyggelsesplan	04.06.1975
23002	Kurland, nabolag E - bebyggelsesplan	16.01.1970
24001	Hafslund nord 1 og 2 – tomtedelingsplan for Lyrenveien 18, 20, 22 og 24	23.11.1976
22006	Hannestad/Yvenområdet – bebyggelsesplan	17.06.1975
28006	Bede-Navestad - bebyggelsesplan felt J	01.09.2009
28020	Bede-Navestad - bebyggelsesplan felt H	20.12.1973
28021	Bede-Navestad - bebyggelsesplan felt T	24.05.1973
28022	Bede-Navestad - bebyggelsesplan Ulstrups vei	15.11.1973
28023	Bede-Navestad - bebyggelsesplan Lillevang	09.03.1982
28024	Bede-Navestad - delingsplan felt I	15.03.1988
28025	Bede-Navestad - bebyggelsesplan felt O-P – Skytterbråten	13.02.1990

28026 Bede-Navestad - bebyggelsesplan for felt K 05.03.2002
(nordre)

2. Følgende reguleringsplan oppheves delvis i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14
1. ledd. Endret plankart og reguleringsbestemmelser fremgår av vedlegg 3 og 4.

21013 Rv. 109 - Storveien (kartblad A-D) 17.06.1980

Oppheving av planer forutsetter at det er fattet endelig vedtak om mindre endring i
kommuneplanens arealdel angående sikring av friområder, jf sak 6/26 i formannskapet.

Vedlegg:

01 Planbeskrivelsen, datert 20.01.2026 og sist revidert 05.05.2026

02 Sammendrag av innkomne merknader med kommunedirektørens kommentarer

03 Plankart, datert 11.05.2026

04 Reguleringsbestemmelser, datert 07.05.2026

Sammendrag:

I Sarpsborg kommune er det mange reguleringsplaner som er uaktuelle i dag av ulike grunner. Dette er lite oversiktlig både for kommunen og innbyggerne, og kan føre til lengre saksbehandlingstid for byggesaker. På bakgrunn av dette foreslo kommunedirektøren å oppheve 9 reguleringsplaner og 16 bebyggelsesplaner, vedtatt mellom 1965 og 2002.

Det vil i de fleste tilfeller være kommuneplanens arealdel (KPA 2024-2036) eller kommunedelplan sentrum (2019) som vil gjelde etter oppheving. Det er derfor gjort en konkret sammenligning av hver enkelt plan og overordnet plan, for å vurdere hvordan oppheving vil påvirke diverse forhold. Det er særlig lagt vekt på å sikre grøntarealer slik at disse ikke bygges ned eller omreguleres.

Det ble varslet oppstart av arbeidet med oppheving av 25 planer i september 2025. Alle berørte hjemmelshavere ble varslet med brev. Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk behandlet forslag til oppheving 04.02.2026.

Det har kommet inn åtte merknader ved offentlig ettersyn. Bane NOR har bedt kommunen ta en ekstra utsjekk på eventuelle regulerte støyskjermer langs jernbanen. Østfold fylkeskommune ønsker at bestemmelsene for to av planene, Østre linje – Torggata og Lettbetong 1 – Hafslundsøy, sikres i kommuneplanens arealdel av hensyn til kulturminneverdier. Sistnevnte innspill er delvis imøtekommet ved at plan for Østre linje – Torggata ikke blir opphevet.

I plan for rv. 109 foreslår kommunedirektøren at areal avsatt til offentlig bygg (Tindlund barne- og ungdomsskole) ikke blir opphevet av hensyn til kommende renovering. Dermed blir denne planen bare delvis opphevet.

De endringer som er gjort i planbeskrivelsen etter offentlig ettersyn er å betrakte som mindre endringer. Det knytter seg ikke innsigelser til planforslaget, som kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at 7 eldre reguleringsplaner og 16 bebyggelsesplaner oppheves i sin helhet, samt at 1 eldre reguleringsplan oppheves delvis.

Kommunedirektørens anbefaling om å oppheve ovennevnte arealplaner forutsetter at en mindre endring av kommuneplanens arealdel vedtas først. Sakene skal behandles i samme bystyremøte 18.06.2026.

Utredning:

Bakgrunn for saken

En forutsetning for god og effektiv saksbehandling er at arealplaner, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, er oppdatert. Mangle eldre planer er ikke lenger aktuelle, fordi de er erstattet av nyere planer, den regulerte arealbruken ikke lenger er i samsvar med ønsket eller faktisk bruk av området, eller de tilfredsstillende ikke lenger kravene til teknisk innhold. Jo eldre en plan blir, jo mindre egnet vil den vanligvis være som beslutningsgrunnlag. Kommunen har derfor gjennomgått og opphevet eldre arealplaner i flere omganger, sist i 2025.

Eldre planer kan ofte være i strid med hva som er vanlig å regulere i dag. Et eksempel er garasjestørrelse, som i mange gamle planer er fastsatt til 30 m², mens det i dag ofte er ønske om å bygge 50 m². En større garasje vil da være en dispensasjonssak, noe som både vil medføre at saken tar lenger tid og at det påløper et kommunalt tilleggsgebyr for dispensasjonsbehandlingen. Å oppheve planer kan dermed medføre en enklere og mer effektiv saksbehandling av byggesøknader.

Det vil også føre til at flere byggesøknader blir saksbehandlet etter kommuneplanens arealdel og sentrumsplanen. En mulig ulempe ved å oppheve arealplaner med byggegrenser langs offentlig vei, er at det kan medføre flere dispensasjonssøknader til avstandskrav fra offentlig vei. Kommunedirektøren har likevel vurdert det dithen at hensynet til å oppheve veier tyngre enn å bevare disse planene.

Vurderinger av den enkelte plan

Det ble i 2020 varslet oppstart for oppheving av 9 reguleringsplaner, men på bakgrunn av planenes kompleksitet og behov for en detaljert gjennomgang ble de ikke videre behandlet den gangen. De 16 bebyggelsesplanene er planer som er vedtatt i sammenheng med eldre reguleringsplaner som allerede er opphevet (i 2025) eller som legges frem for oppheving nå. Bebyggelsesplaner er å regne som en reguleringsplan, og må derfor gjennom samme prosess for oppheving som en ordinær reguleringsplan.

Kommunedirektøren har vurdert konsekvensene av å oppheve hver enkelt plan, og hvilke detaljer og bestemmelser man da mister. Der hvor det har vært viktige hensyn å ivareta som blant annet kulturminner, estetikk, bygningsform, naturområder, friområder og lekeområder er det kontrollert at slike hensyn er ivaretatt i overordnet plan (KPA og sentrumsplanen).

For nærmere beskrivelse og vurdering av hver enkelt plan vises det til planbeskrivelsen.

Forholdet til overordnede planer

Etter at reguleringsplanene og bebyggelsesplanene er opphevet, vil kommuneplanens arealdel eller sentrumsplanen være gjeldende plan for området. Unntaket er der det er vedtatt en nyere reguleringsplan for deler av området.

Siden det i de fleste tilfeller vil være kommuneplanen og sentrumsplanen som gjelder etter oppheving, har det vært viktig å foreta en konkret vurdering av hver enkelt plan. Her har spesielt tilgang til friområder og naturhensyn blitt vektlagt. Det er viktig at disse områdene

sikres i overordnet plan, slik at opphevingen ikke får en vesentlig negativ påvirkning på miljø eller svekker innbyggernes tilgang til grøntområder.

Kommunedirektøren har på bakgrunn av dette utarbeidet et forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel, som består av 18 mindre endringer for å sikre at regulerte friområder og/eller lekearealer blir sikret i overordnet plan. To av endringene innebærer retting av karttekniske feil fra da kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2024.

Kommunedirektørens innstilling forutsetter at mindre endring av kommuneplanens arealdel angående sikring av friområder vedtas først. Sakene skal behandles i samme bystyremøte 18.06.2026.

Planprosess

Oppheving av reguleringsplaner skal følge samme prosess som utarbeidelse av Reguleringsplaner. Dette framgår av § 12-14 1. ledd i plan- og bygningsloven. Varsel om oppstart av planarbeidet ble gjort administrativt. Dette ble vurdert som tilstrekkelig ettersom de 9 reguleringsplanene ble varslet med oppstart tilbake i 2020, og bebyggelsesplanene henger sammen med reguleringsplaner som allerede er opphevet av bystyret i 2025. Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk ble orientert om dette i møte 17.09.2025.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 25.09.2025 og på kommunens nettside www.sarpsborg.com. Berørte hjemmelshavere og fagmyndigheter ble varslet med brev.

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk behandlet i møte 04.02.2026, sak 9/26, forslag til oppheving av 9 eldre reguleringsplan og 16 bebyggelsesplaner, og vedtok dette lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 04.03.2026 – 23.04.2026. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 04.03.2026. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 19.02.2026 og på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt åtte merknader. Kommunen har også svart opp henvendelser på e-post og telefon fortløpende. Dette har i hovedsak vært spørsmål om hvorfor de har mottatt brev og hva det har å si for deres eiendom. Slike spørsmål og henvendelser er journalført, men følger ikke denne saken som formelle innspill.

Offentlig ettersyn – innkomne merknader og endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn har kommunedirektøren vurdert innkomne merknader og gjort mindre endringer i planbeskrivelsen.

Fylkeskommunen ber om at bestemmelsene i plan for Østre linje – Torggata (planID 26006) innlemmes i kommuneplanens arealdel. Etter ny vurdering mener kommunedirektøren at det er mer hensiktsmessig å la være å oppheve denne reguleringsplanen, da den har gode bestemmelser for å ivareta kulturmiljøet og fremdeles fungerer godt som verktøy for byggesaksbehandling. Denne planen er derfor tatt ut av listen.

Kommunedelplan for barnehage- og skolekapasitet 2026 - 2037 ble sluttbehandlet i bystyret 16.04.2026. Her ble det vedtatt at Tindlund barneskole og Tindlund ungdomsskole skal rehabiliteres med ny bebyggelse. Ettersom det er konkrete planer for utvidelse og rehabilitering av eksisterende skoler har kommunedirektøren vurdert at det er hensiktsmessig å beholde det regulerte arealet for offentlig bygg i plan for rv. 109 (planID 21013) med tilhørende bestemmelser. Resten av planen oppheves.

Det er ikke reist innsigelse til oppheving av noen av arealplanene.

Merknader som er imøtekommet

- Bane NOR, ved at det er gjort en konkret vurdering av en regulert støyskjerm innenfor reguleringsplan for rv. 109 og utsjekk på at det ikke ligger flere regulerte støyskjermer i planene som foreslås opphevet.
- Statsforvalteren, ved at sak om mindre endring av kommuneplanens arealdel vedtas før eller samtidig med at reguleringsplanene eventuelt vedtas opphevet.

Merknader som er delvis imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
Østfold fylkeskommune anbefaler at de detaljerte bestemmelsene for de verneverdige områdene, herunder planene Lettbetong 1 – Hafslundsøy og Østre linje – Torggata, tas inn i KPA. Dette for å sikre kulturhistoriske verdier.	<p>Kommunedirektøren mener det ikke er riktig å ha så detaljerte bestemmelser i en overordnet plan. Å ta inn bestemmelsene i KPA vil dessuten medføre behov for ny høring.</p> <p>Merknaden blir likevel delvis imøtekommet ved at kommunedirektøren har konkludert med å ikke oppheve reguleringsplan for Østre linje – Torggata.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler fortsatt at plan for Lettbetong 1 – Hafslundsøy oppheves. Sistnevnte plan åpner opp for bygg i 2 etasjer, som strider mot den originale utbyggingsformen. Kommunedirektøren mener at disse bestemmelsene ikke ivaretar den verneverdige bebyggelsen og dermed ikke er ønskelig for dette området. KPA sikrer således bedre vern enn reguleringsplanen gjør.</p>

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg.

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Det har i vurderingen av hver enkelt plan blitt lagt vekt på tilgang til lek og grøntarealer for å sikre at tilgangen på disse blir tilstrekkelig ivaretatt ved oppheving av en eldre plan.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget.

Oppsummering

Det er ikke knyttet innsigelse til å oppheve reguleringsplanene og bebyggelsesplanene, og det kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at 7 eldre reguleringsplaner og 16 bebyggelsesplaner oppheves i sin helhet, samt at 1 eldre reguleringsplan oppheves delvis.

Kommunedirektørens innstilling forutsetter at mindre endring av kommuneplanens arealdel angående sikring av friområder vedtas først. Sakene skal behandles i samme bystyremøte 18.06.2026.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Etter oppheving av en rekke eldre planer vil plansituasjonen i kommunen bli mer oversiktlig, noe som forventes å kunne gi mer effektiv og forutsigbar saksbehandling. I tillegg forventes det at kommunen må bruke noe mindre ressurser på dispensasjonssøknader i tilknytning til de samme planene. Dersom kommunen mottar færre dispensasjonssøknader kan det medføre noe mindre inntekter.

Miljø:

Konsekvensene for natur og miljø er vurdert innenfor hver enkelt plan. Det er lagt vekt på å sikre arealer med registrerte naturverdier. Der det er vurdert at oppheving kan føre til reelt tap av grøntarealer, skal disse grøntarealene sikres i kommuneplanens arealdel før oppheving. Dette er ivaretatt gjennom en egen prosess og blir behandlet i politisk sak til formannskapet 04.06.2026 og bystyret 18.06.2026.

Folkehelse:

Konsekvenser for tilgangen til friområder og lekearealer er vurdert i hver enkelt plan. Der det er vurdert at oppheving kan føre til reelt tap av grøntarealer, skal disse grøntarealene sikres i kommuneplanens arealdel før oppheving. Dette er ivaretatt gjennom en egen prosess og blir behandlet i politisk sak til formannskapet 04.06.2026 og bystyret 18.06.2026.