

Arkivsak-dok. PLAN-25/01373-17
Saksbehandler Eivor Bjørnarsdotter Bø

Saksgang
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
04.06.2026
18.06.2026

Sak nr.

Unntatt offentlighet iht.

Mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024-2036, sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Emilie Cosson-Eide og Lisa Kristiansen

Kommunedirektørens innstilling:

Mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 vedtas som vist i sakens vedlegg nr. 1.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Forslag til endringer
- Vedlegg 2 - Sammendrag av innkomne merknader med kommunedirektørens kommentarer
- Vedlegg 3 - Alle høringssvar
- Vedlegg 4 - Plankart, datert 28.04.2026
- Vedlegg 5 - Temakart Fortettingsstrategi, datert 30.04.2026

Sammendrag:

Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 ble vedtatt i bystyret 10.10.2024. Den 22.01.2026 vedtok formannskapet å sende totalt 18 mindre endringer av arealplanen på høring. De mindre endringene foreslås som følge av at kommunedirektøren ønsker å oppheve en rekke eldre reguleringsplaner.

For å sikre et entydig og oppdatert plangrunnlag er det viktig å fastsette riktig arealformål i kommuneplanens arealdel (KPA) før eldre reguleringsplaner blir opphevet. Enkelte regulerte friområder er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Hensikten med endringene er å sikre disse grønne områdene i overordnet plan før reguleringsplanene blir opphevet. Endringene vil ikke ha noen praktisk betydning for grunneier, men skal sikre at friområder og lekeareal ikke bygges ned.

Endringene innebærer at 16 områder som i dag er avsatt til bebyggelse og anlegg, endres til friområde eller uteoppholdsareal. I tillegg foreslås et område som feilaktig er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk anlegg, endret til bebyggelse og anlegg. Ytterligere et område som feilaktig er avsatt til blågrønnstruktur, foreslås også endret til bebyggelse og anlegg.

Det kom inn totalt 6 merknader i høringsperioden. Disse peker i hovedsak på at det er positivt at kommuneplanens arealdel endres før eldre reguleringsplaner med grønt formål skal oppheves.

Østfold fylkeskommune anbefaler at kommunen tar inn bestemmelsene fra to reguleringsplaner (Lettbetong 1 – Hafslundsøy og Østre linje – Torggata) i KPA for å sikre kulturhistoriske verdier. Bane NOR mener at et areal ikke egner seg som et uteoppholdsareal på grunn av støy og nærhet til jernbanen. Marte Berntsen ber om at det opprettes en hensynssone for naturmiljø ved Lysås i Ullerøy av hensyn til en sterkt truet rovfugl. Ingen av disse merknadene er tatt til følge.

De endringer som er gjort etter offentlig ettersyn er å betrakte som mindre endringer.

Kommunedirektøren anbefaler at 18 mindre endringer som vist i sakens vedlegg 1, vedtas.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 (KPA) ble vedtatt 10.10.2024. I KPA er flere områder avsatt til bebyggelse og anlegg, selv om de i eldre reguleringsplaner er avsatt til grønt formål (friområde, lek o.l.). I forbindelse med pågående prosess med oppheving av eldre reguleringsplaner har kommunedirektøren vurdert om friområder er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan. For å sikre et entydig og oppdatert plangrunnlag er det viktig å fastsette riktig arealformål i KPA før eldre reguleringsplaner oppheves. Det foreslås derfor å endre formålet for 16 områder i KPA fra bebyggelse og anlegg til friområde (offentlig) eller uteoppholdsareal (privat). I tillegg har kommunedirektøren oppdaget to karttekniske feil, på Greåker og Alvim, som også inngår i denne mindre endringen.

I utvalg for hastesaker 19.03.2020, sak 3/20, ble det fattet følgende vedtak: «Gjeldende reguleringsplaner som er regulert til offentlig friområde med Sarpsborg kommune som hjemmelshaver oppheves ikke før tilsvarende formål er sikret i ny arealplan». På bakgrunn av dette vedtaket har kommunedirektøren gjennomgått alle friområder i de reguleringsplanene som vurderes opphevet.

Vurdering

Plansystemet legger opp til at KPA skal være en overordnet plan som avklarer hovedtrekkene for bruk og vern av arealene. Plankartet i kommuneplanens arealdel for Sarpsborg har en målestokk som gir en unøyaktighet på ca. 5 meter for grenser mellom arealformålene. Det vil si at KPA i utgangspunktet ikke er egnet for å tegne inn mindre områder. Størrelse og lokalisering av lekeplasser og mindre friområder, renovasjonspunkter, interne gang- og sykkelveier m.m. er i utgangspunktet detaljerte arealavklaringer som bør gjøres i en reguleringsplan.

Ved å sikre grønne friområder i KPA kan man blant annet:

- ivareta naturmangfold og karbonrike arealer
- sikre sammenhengende grønnstruktur og tilgjengelige friområder
- bidra til klimatilpasning og overvannshåndtering
- styrke folkehelse gjennom bedre tilgang til rekreasjonsområder
- sikre gode bomiljøer / gode steder å bo
- sikre gode oppvekstmiljøer og lekeområder

Ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal. Kravet følger av rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Det er derfor viktig å tydeliggjøre disse arealene i

overordnet plan. Når de eldre reguleringsplanene deretter oppheves, blir det enda tydeligere hva som gjelder for arealene ved at man kun har ett plannivå å forholde seg til. Endringene vil ikke ha noen praktisk betydning for grunneier, men skal sikre at allerede vedtatte friområder og lekeareal ikke bygges ned. I noen områder er regulerte grøntområder allerede bygd ned uten at kommunedirektøren kan se at det er gitt dispensasjon til dette (endring nummer 15 og 16 i vedlegget). Her foreslår kommunedirektøren å legge inn annet areal som friområde, for å kompensere for grøntareal som er bygd ned.

Kommunedirektøren foreslår å endre kommunalt eide arealer til friområde, og privat eide arealer til uteoppholdsareal eller blågrønnstruktur. Formålet friområde brukes for å sikre grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet og opparbeidet av kommunen til allmenn bruk og opphold. Friområder skal således være offentlige, og private arealer kan ikke avsettes til friområde. Formålet uteoppholdsareal kan være både offentlig og privat, for eksempel som fellesareal for et nærmere angitt antall eiendommer. Kommunedirektøren har dermed funnet det riktig å skille mellom angitt formål utfra arealets hjemmelshaver.

Endringen fra samferdselsanlegg og teknisk anlegg til bebyggelse og anlegg, har til formål å rette opp i en kartteknisk feil. Dette gjelder arealet ved Heggveien 5, 7, 9, 11 og Eikveien 10 og 14.

Det er i tillegg oppdaget ytterligere en kartteknisk feil ved Alvim i løpet av høringsperioden. Den nordligste blokka pluss to garasjeanlegg på gnr./bnr. 1/2059 er lagt inn med formål blågrønnstruktur. Blokkene har eksistert lenge og arealet skulle vært bebyggelse og anlegg. Kommunedirektøren vurderer at denne endringen kan innlemmes til sluttbehandling da den ikke har noen betydning annet enn at plankartet i KPA blir rettet i tråd med eksisterende situasjon. Reguleringsplanen for dette området er blant de neste planene som kommunedirektøren vil foreslå å oppheve.

Temakart fortetting er oppdatert i tråd med endringer i plankartet. Det vil si at områder som sikres til friområde/uteoppholdsareal tas ut av fortettingssonene, mens områdene som endres til bebyggelse og anlegg innenfor eiendom 1/2059 tas inn som vesentlig fortetting eller transformasjon.

For nærmere beskrivelse vises det til vedlagt dokument som begrunner endringene for hvert enkelt område noe mer detaljert. Vedlegget viser også et kartutsnitt av vedtatt reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan som kommunedirektøren anbefaler å oppheve gjennom sak om oppheving av eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Sak om oppheving av eldre reguleringsplaner fremmes for hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 27.05.2026 og videre i bystyret 18.06.2026, med unntak av reguleringsplanen ved Alvim.

Planprosess

Formannskapet behandlet i møte 22.01.2026, sak 6/26, forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024 – 2036, og vedtok dette lagt ut til begrenset høring. Forslag til mindre endring lå ute til høring i perioden 05.03.2026 – 23.04.2026. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 05.03.2026. Mindre endring ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 05.03.2026 og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 6 merknader.

Begrenset høring – innkomne merknader og endringer etter høringsperioden

Etter begrenset høring har kommunedirektøren vurdert innkomne merknader og gjort mindre justeringer i plankart, samt tilføyd en ekstra endring som er en kartteknisk feil.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
Bane NOR mener at areal på eiendom med gnr./bnr. 1/2059 ikke egner seg som et uteoppholdsareal på grunn av støy og nærhet til jernbanen.	Kommunedirektøren har vurdert andre formål for området, men kommet frem til at uteoppholdsareal er best egnet for bruken i dag og i fremtiden. Ved å bruke formålet uteoppholdsareal utelukker man ikke at arealet kan brukes på andre måter som for eksempel parsellhage, gårdsplass og lignende.
Østfold fylkeskommune anbefaler at de detaljerte bestemmelsene for de verneverdige områdene, herunder Lettbetong 1 – Hafslundsøy og Østre linje – Torggata, tas inn i KPA. Dette for å sikre kulturhistoriske verdier.	<p>KPA har allerede bestemmelser for bevaring av kulturmiljøet for disse to områdene (<i>§ 4.24.28 BS_ Kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei og § 4.24.27 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_27 Saturnveien og Kometveien</i>).</p> <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 anbefaler å ikke oppheve reguleringsplan for Østre linje – Torggata. Kommunedirektøren anbefaler fortsatt at plan for Lettbetong 1 – Hafslundsøy oppheves. Sistnevnte plan åpner opp for bygg i 2 etasjer og det ønsker ikke kommunedirektøren for dette området. KPA sikrer således bedre vern enn reguleringsplanen gjør. Dette behandles i egen sak om oppheving.</p>
Marte Berntsen (beboer på Lysås) ber om at det opprettes en hensynssone for naturmiljø i et område ved Ullerøy av hensyn til sterkt truet rovfugl.	<p>Denne saken handler om å videreføre enkelte elementer fra vedtatte reguleringsplaner som skal oppheves, inn i KPA. Innspillet er likevel lagret sammen med øvrige innspill til KPA, slik at det kan vurderes ved neste revidering av kommuneplanens arealdel.</p> <p>Kommunedirektøren viser for øvrig til pågående reguleringsarbeid for Lysås hvor det er en innsigelse på dette temaet.</p>

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

Kommunedirektøren vurderer at endringene er en mindre endring etter plan- og bygningsloven § 11-17, og ikke kommer i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale

interesser. Hverken Østfold fylkeskommune eller Statsforvalteren har kommet med motforestillinger mot dette. Det er heller ikke krav om konsekvensutredning.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at 18 mindre endringer som vist i sakens vedlegg 1, vedtas.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Endringene har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljø:

Endringene har positiv effekt på miljø og klima ved at man sikrer grønne områder mot utbygging.

Folkehelse:

Endringene vil sikre videre tilgang til friområder og rekreasjon som gir positive effekter for folkehelsen.