

Arkivsak-dok. PLAN-26/00249-9
Saksbehandler Ingrid Ekeli Boge

Saksgang

Møtedato
04.06.2026
18.06.2026

Sak nr.

Mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024-2036 og kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Emilie Cosson-Eide

Kommunedirektørens innstilling:

1. Sarpsborg kommune vedtar følgende endring av kommuneplanens arealdel 2024 – 2036:
§2 Planens rettsvirkning og
§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910. (Reguleringsplaner som går foran kommuneplanens arealdel 2024 – 2036 ved motstrid). Forslag til nye bestemmelser, plankart og tabell over reguleringsplaner som går foran arealplan vedtas slik de framgår av vedlegg 4, 7 og 9.
2. Sarpsborg kommune vedtar følgende endring av kommunedelplan kystsonen 2022 – 2034: § 2 Planens rettsvirkning og § 3.6: Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. (Reguleringsplaner som går foran kommunedelplan kystsonen 2022 – 2034 ved motstrid). Forslag til nye bestemmelser, plankart og tabell over reguleringsplaner som går foran kystsoneplanen vedtas slik de framgår av vedlegg 6, 8 og 10.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Oversikt over mindre endringer
- Vedlegg 2 -Kommunedirektørens vurdering av høringsuttalelser
- Vedlegg 3 - Forslag til bestemmelser, KPA, datert 19.03.2026, med spor endringer
- Vedlegg 4 - Forslag til bestemmelser, KPA, datert 19.03.2026, uten spor endringer
- Vedlegg 5 - Forslag til bestemmelser, kystsoneplanen, datert 19.03.2026, med spor endringer
- Vedlegg 6 - Forslag til bestemmelser, kystsoneplanen, datert 19.03.2026, uten spor endringer
- Vedlegg 7 - Kart, Reguleringsplaner som går foran arealplanen
- Vedlegg 8 - Kart, Reguleringsplaner som går foran kystsoneplanen
- Vedlegg 9 - Tabell, nye reguleringsplaner som går foran arealplanen
- Vedlegg 10 - Tabell, nye reguleringsplaner som går foran kystsoneplanen

Sammendrag:

Mindre endringer av kommuneplanens arealdel 2024–2036 (arealplanen) og kommunedelplan for kystsonen 2022–2034 (kystsoneplanen) har vært på begrenset høring i perioden 09.04. – 06.05.2026, jf sak 40/26 i formannskapet den 26.03.2026. Endringene skal tydeliggjøre hvilke reguleringsplaner som skal gjelde foran overordnede planer ved motstrid.

Det kom uttalelser fra Statens vegvesen, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Østfold fylkeskommune. Ingen av høringsinstansene hadde vesentlige merknader til forslaget om å endre hjemmelsgrunnlaget for hvilke reguleringsplaner som skal gjelde foran kommune(del)plan ved motstrid, jf. vedlegg 2. Kommunedirektøren anbefaler at de mindre endringene som ble sendt på høring vedtas.

Utredning:

Bakgrunn

Formannskapet vedtok i sak 40/26 den 26.03.2026 å sende forslag til mindre endringer av kommuneplanens arealdel 2024–2036 og kommunedelplan for kystsonen 2022–2034 på begrenset høring.

I tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) 15.05.2025 fremgår det at hjemmelsgrunnlaget for at reguleringsplan kan gjelde foran kommune(del)plan ved motstrid følger av plan- og bygningsloven § 1-5, og ikke kan knyttes til hensynssone H910 etter pbl. § 11-8 bokstav f. Dette avviker fra hvordan hjemmelsgrunnlaget er benyttet i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kystsonen.

Kommunedirektøren foreslo derfor mindre endringer i planbestemmelsene og plankartene for å tydeliggjøre hvilke reguleringsplaner som skal gjelde foran overordnede planer ved motstrid. Det ble samtidig foreslått at aktuelle reguleringsplaner vises som bestemmelsesområder i plankartene. Endringene innebærer i hovedsak en presisering av planenes rettsvirkning i tråd med plan- og bygningsloven og departementets tolkningsuttalelse. Kommunedirektøren vurderer at forslagene er i samsvar med bystyrets intensjon ved vedtak av arealplanen og kystsoneplanen.

Forslag til mindre endringer for kommuneplanens arealdel 2024-2036 og kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 slik det ble sendt på høring fremkommer av vedlegg 1.

Prosess

Forslag til mindre endringer av kommuneplanens arealdel 2024–2036 og kommunedelplan for kystsonen 2022–2034 ble sendt på begrenset høring 09. 04.2026, med høringsfrist 06. 05.2026. Høringen ble sendt til berørte offentlige myndigheter.

Det kom inn uttalelser fra Statens vegvesen, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Østfold fylkeskommune. For nærmere redegjørelse og fullstendig vurdering av uttalelsen vises det til vedlegg 2.

Innkommne merknader:

<u>Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus</u> De viser til statlige føringer om at kommunen bør vurdere om tidligere vedtatt arealbruk fortsatt svarer til dagens og	<u>Kommunedirektørens vurdering:</u> Tas ikke til følge. Reguleringsplan for Holteskogen næringsområde, plan-ID 26030, settes på lista over
---	---

<p>framtidens behov, samt gjeldende nasjonale og regionale føringer. Statsforvalteren etterlyser en tydeligere redegjørelse for forskjellene mellom parkeringsbestemmelsene i reguleringsplan for Holteskogen næringsområde og kommuneplanens arealdel. Det vises til at reguleringsplanen åpner for høyere parkeringsdekning enn arealplanen for enkelte formål. Statsforvalteren peker videre på nasjonale mål om redusert bilbruk, forpliktelser i byvekstavtalen for Nedre Glomma og behovet for en mer bærekraftig arealforvaltning. På denne bakgrunn ber Statsforvalteren kommunen sikre at parkeringsbestemmelsene for Holteskogen næringsområde ikke mykes opp.</p>	<p>reguleringsplaner som går foran kommuneplanens arealdel 2024-2036. Reguleringsplanen var en av de mindre endringene som ble sendt på høring.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at endringene som ble sendt på høring i all hovedsak er en formalitet. For to reguleringsplaner, Holteskogen næringsområde og E6 Svingenskogen-Skadalen, er endringen imidlertid mer enn en ren formalitet, da de fram til nå ikke har vært på lista over reguleringsplaner som går foran kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for kystsonen.</p>
<p><u>Østfold fylkeskommune</u></p> <p>Østfold fylkeskommune vurderer at de foreslåtte endringene i hovedsak er av formell karakter, og at de bidrar til å bringe planene i samsvar med gjeldende rettsforståelse, jf. tolkningsuttalelse fra KDD 15.05.2025. Fylkeskommunen vil samtidig påpeke at prioritering av reguleringsplaner foran overordnet plan kan ha betydning for ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljø. Det forutsettes at reguleringsplaner som gis forrang ikke medfører svekkelse av nasjonale eller regionale kulturmiljøinteresser.</p> <p>Det anbefales at det gjøres en kvalitetssikring av reguleringsplanene som omfattes av ordningen, særlig eldre planer, for å avdekke eventuelle konflikter med kjent eller potensielt kulturminnegrunnlag.</p>	<p><u>Kommunedirektørens vurdering:</u></p> <p>Tas til orientering. De foreslåtte endringene er av formell karakter og innebærer ikke nye arealdisponeringer, med unntak av to reguleringsplaner. Begge reguleringsplanene inneholder egne hensynssoner og bestemmelser knyttet til kulturminner og kulturmiljø som viderefører eller konkretiserer hensyn som allerede følger av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kystsonen. For E6 Svingenskogen–Skadalen er kulturminner regulert med egne hensynssoner og detaljerte bestemmelser om bevaring og arkeologiske tiltak, og planen er i all hovedsak ferdig utbygd. Kommunedirektøren kan ikke se at disse to reguleringsplanene vil svekke kulturminne- og/eller kulturmiljøinteresser.</p>
<p><u>Statens Vegvesen</u></p> <p>Har ingen merknader. Vurderer at endringene er av begrenset omfang og har som formål å sikre korrekt hjemmelsgrunnlag og tydelighet i planhierarkiet. Statens vegvesen støtter kommunedirektørens intensjon om å videreføre gjeldende reguleringsplaner i tråd med bystyrets tidligere vedtak.</p>	<p><u>Kommunedirektørens vurdering:</u></p> <p>Tas til orientering.</p>

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren vurderer at de innkomne merknadene ikke gir grunnlag for å endre de mindre endringene som ble sendt på begrenset høring.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at de mindre endringene som fremkommer av vedlegg 1 for kommuneplanens arealdel 2024 – 2036 og kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 vedtas.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Den mindre endringen er en teknisk justering av arealplanen og kystsonenplanen og vil ikke få konsekvenser for kommunens økonomi.

Miljø:

Den mindre endringen er en teknisk justering av arealplanen og kystsonenplanen og vil ikke få konsekvenser for miljø.

Folkehelse:

Den mindre endringen er en teknisk justering av arealplanen og kystsonenplanen og vil ikke få konsekvenser for folkehelse.