



SAKSUTSKRIFT

Ida-kristine-steffensen Wigdel
26.01.2026

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 25/19867-2
Saksbehandler Eivor Bjørnarsdotter Bø

Mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024-2036, sikring av friområder ved oppheving av eldre reguleringsplaner

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2023 - 2027	22.01.2026	6/26

Formannskapet 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 22.01.2026 sak 6/26

Møtebehandling i Formannskapet 22.01.2026:

Ordfører Magnus Arnesen (H) viste til notat fra kommunedirektøren datert 19.01.2026, med følgende forslag:

Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024-2036 som vist i sakens vedlegg nr. 1 og notat datert 19.01.2026, sendes på begrenset høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Forslaget i notatet ble lagt til grunn for behandling av saken:

Følgende hadde ordet under behandling av saken:
Ingen

Votering

Kommunedirektørens innstilling med endring som framgår av notat ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 2023 - 2027

Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024-2036 som vist i sakens vedlegg nr. 1 og notat datert 19.01.2026, sendes på begrenset høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024-2036, sikring av friområder ved oppheving av eldre reguleringsplaner

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Emilie Cosson-Eide og Lisa Kristiansen

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024-2036 som vist i sakens vedlegg nr. 1, sendes på begrenset høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Forslag til endringer

Sammendrag:

Saken gjelder en mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024–2036 (KPA) for Sarpsborg kommune. Endringene foreslås som følge av at kommunen ønsker å oppheve en rekke eldre reguleringsplaner. Enkelte regulerte friområder/lekearealer er avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg i KPA, og er dermed ikke sikret som grønne områder i overordnet plan. Foreslåtte endringer innebærer at 15 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.

En reguleringsplan gjelder inntil den blir opphevet, og er en detaljering av overordnet plan. Hensikten er å sikre riktig formål i KPA før reguleringsplanene blir opphevet. Når de eldre reguleringsplanene deretter oppheves, blir det 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 friområder og lekeareal ikke bygges ned.

Kommunedirektøren anbefaler å sende forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 på høring, samtidig med offentlig ettersyn av eldre reguleringsplaner som foreslås opphevet.

Utredning:

Bakgrunn

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 behovet for å styrke grønnstruktur og sikre friområder i overordnet plan. Det foreslås derfor å endre formålet for 15 områder i KPA fra bebyggelse og anlegg til friområde (offentlig) eller uteoppholdsareal (privat).

Kommunedirektøren har et vedtak fra utvalg for hastesaker 19.03.2020, sak 3/20.

«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 og hvem som er hjemmelshaver av disse.

Vurdering

Ved å sikre slike områder til grønne friområder 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

Endringene foreslås først og fremst for å sikre at friområder som er regulert i en eldre reguleringsplan som kommunen ønsker å oppheve videreføres i KPA. En reguleringsplan gjelder inntil den blir opphevet, og er en detaljering av overordnet plan. Det skal ikke tillates å bygge ned friområder uten å sikre erstatningsareal, og 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 et plannivå å forholde seg til.

Endringene vil ikke ha noen praktisk betydning for grunneier, men skal sikre at friområder og lekeareal ikke bygges ned. Kommunedirektøren foreslår endring til friområde eller uteoppholdsareal i KPA der det ikke finnes særlige grunner til å beholde formålet bebyggelse og anlegg. I noen områder er regulerte grøntområder allerede bygd ned uten at kommunedirektøren kan se at det er gitt dispensasjon til dette (nummer 15 og 16 i tabellen under). Her foreslår kommunedirektøren å legge inn mer 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 kan 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 verken i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan. 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.

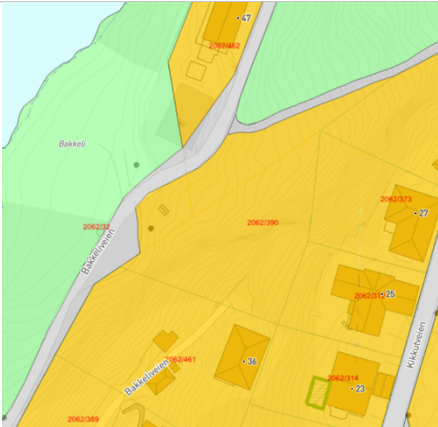
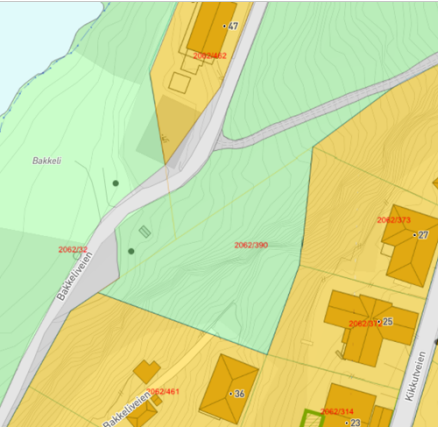
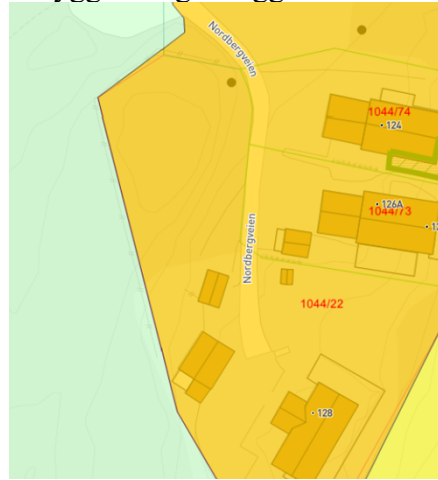
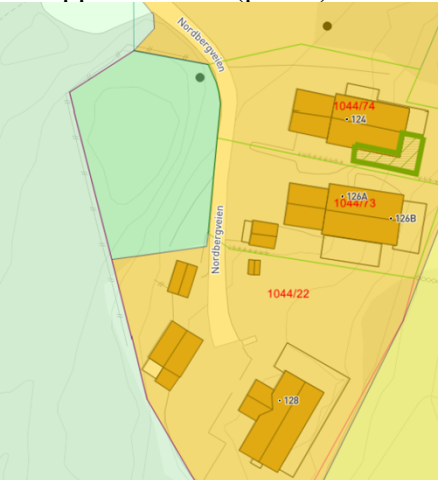
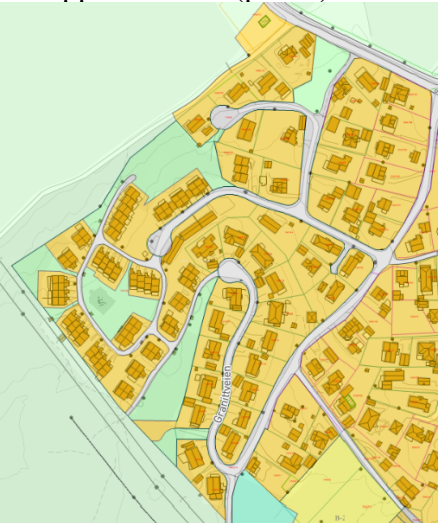
Endringen fra samferdselsanlegg og teknisk anlegg, til bebyggelse og anlegg har til formål å rette opp i en kartteknisk feil. Dette gjelder arealet ved Heggveien 5, 7, 9, 11 og Eikveien 10 og 14 (nummer 11).

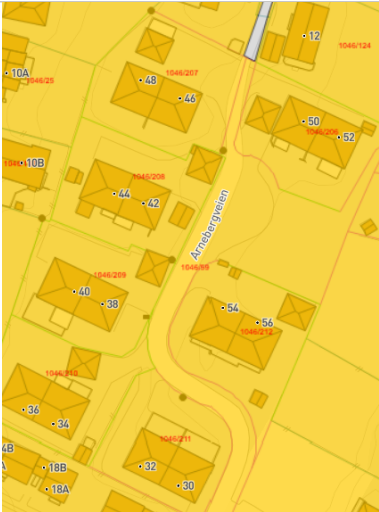
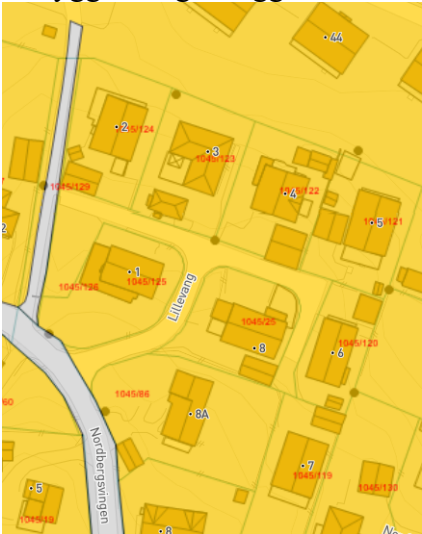
Utover disse begrunnelsene vises det til vedlagt dokument som begrunner endringene for hvert enkelt område noe mer detaljert. Vedlegget viser også et kartutsnitt av vedtatt reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan som kommunen ønsker å oppheve.

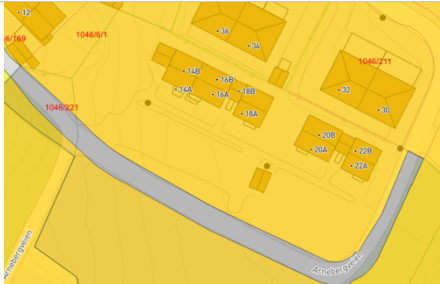
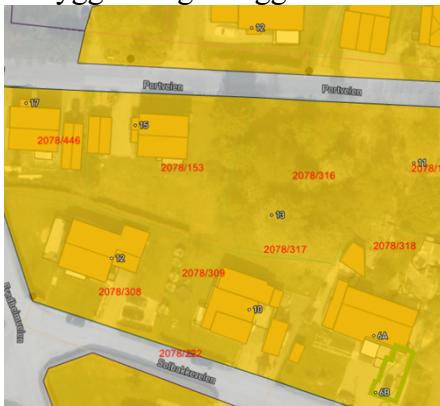
Forslag til endring av plankartet til kommuneplanens arealdel

Nr	Områdenav n	Nåværende formål	Nytt formål
1	Nabolag F og I, Kurland	Bebyggelse og anlegg	Friområde (offentlig)

--	--	--

			
5	Bede / Navestad - Skytterbråten	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 
6	Bede / Navestad – felt H	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 
7	Bede / Navestad – felt J	Bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal (privat)

			
8	Bede / Navestad – Ulstrups vei	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 
9	Bede / Navestad - Lillevang	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 
10	Bede / Navestad – felt K nordre	Bebyggelse og anlegg 	Frimeråde (offentlig) 

			
11	Fv. 109 – Heggveien 5, 7, 9, 11 og Eikveien 10 og 14.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 	Nåværende bebyggelse og anlegg 
12	Fv. 109 – Lekeveien 12A-G	Bebyggelse og anlegg og veg 	Uteoppholdsareal (privat) 
13	Fv. 109 – Portveien 13	Bebyggelse og anlegg 	Frrområde (offentlig) 
14	Fv. 109 – Ingeniør Qvillers vei	Bebyggelse og anlegg 	Frrområde (offentlig) 
15	Damveien I	Bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal (privat)

