



Sarpsborg
kommune

Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel 2024 - 2036

Sarpsborg 01.12.2025



Innledning

Hensikt

Dokumentet har som hensikt å vise forslag til endring av kommuneplanens arealdel (KPA). Endringene er markert med rød pil i kartutsnittene under.

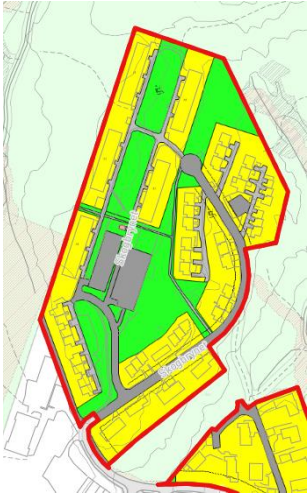
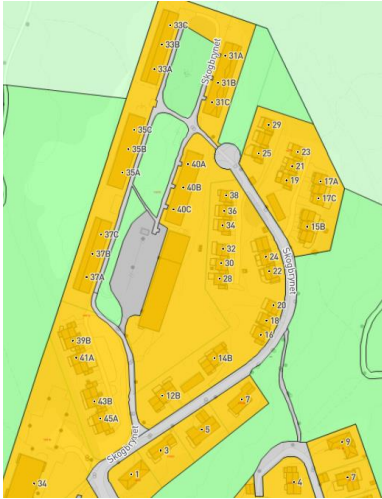
Endringene foreslås først og fremst for å sikre grønne områder som er regulert i en eldre reguleringsplan som kommunen foreslår å oppheve. Kommunedirektøren foreslår endring i KPA til friområde eller uteoppholdsareal (tilsvarende arealet som er grønt i reguleringsplanene) der det ikke finnes særlige grunner til å beholde formålet bebyggelse og anlegg. For enkelte arealer er det foreslått å legge inn mer/annet areal til grønt friområde/uteoppholdsareal enn det som er avsatt i reguleringsplanen, for å kompensere for regulert grøntareal som allerede er bygd ned. Dette gjelder spesielt grøntområder som er bygd ned uten at kommunen kan se at det er gitt dispensasjon til dette, (som for eksempel nummer 15 og 16 i tabellen under).

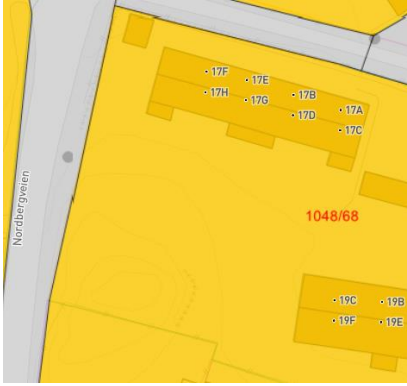
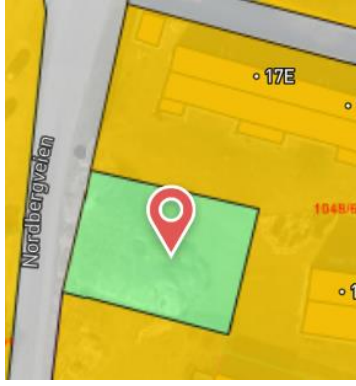
Kommunen mener det er viktig at arealer som i tidligere reguleringsplaner/bebyggelsesplaner er avsatt til grønt formål, blir sikret i kommuneplanens arealdel. Dette er fordi slike arealer i sin tid ble avsatt til friområde, park, lekeareal eller lignende, og var viktig som et grønt friområde for området som ble bygd ut. Dersom man ikke sikrer disse små og store grønne lungene i overordnet plan (KPA) før eldre reguleringsplaner oppheves, kan man på sikt risikere at disse blir bygd ned.

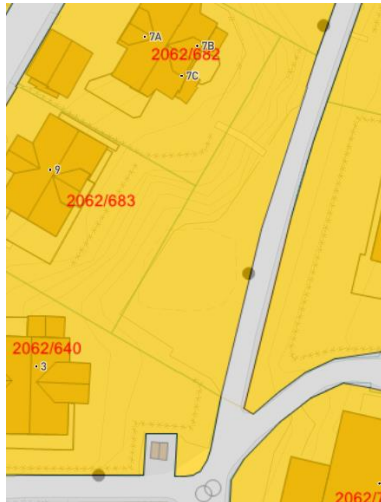
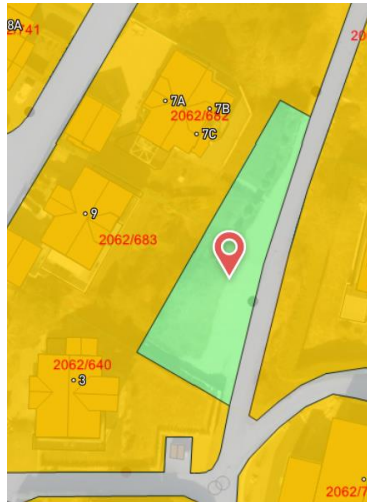
Kommunen foreslår å endre kommunalt eide arealer til formålet friområde, og privat eide arealer til uteoppholdsareal eller blågrønnstruktur. Formålet friområde brukes for å fastlegge grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet og opparbeidet av kommunen til allmenn bruk og opphold. Friområde skal således være offentlig, og kan ikke være privat i verken kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan. Formålet uteoppholdsareal kan være både offentlig og privat, for eksempel som fellesareal for et nærmere angitt antall eiendommer. Kommunen har dermed funnet det riktig å skille mellom angitt formål utfra arealets hjemmelshaver.

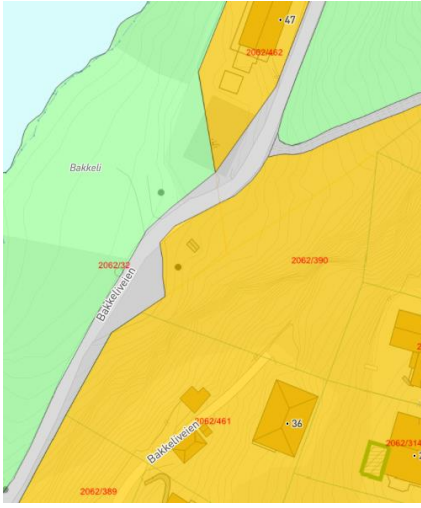
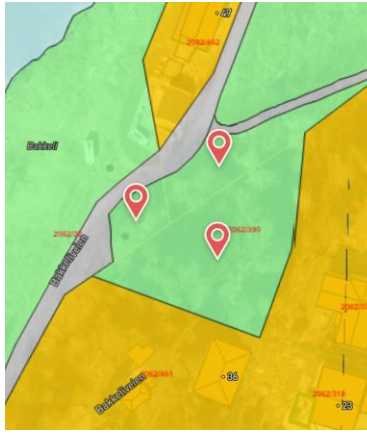
Det foreslås også en endring fra samferdselsanlegg og teknisk anlegg, til bebyggelse og anlegg i KPA. Dette for å rette opp i en kartteknisk feil. Dette gjelder eiendommene med adresse Heggveien 5, 7, 9, 11 og Eikveien 10 og 14 (nummer 11).

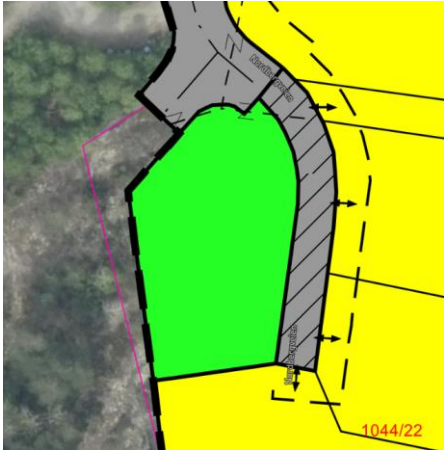
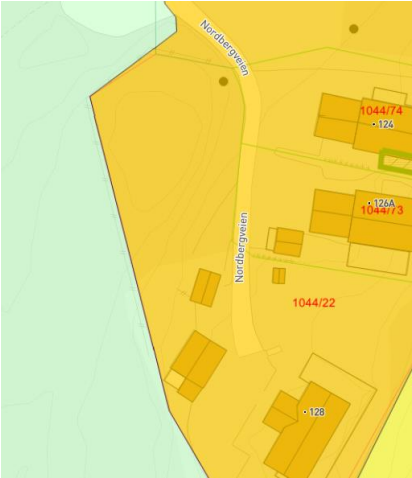


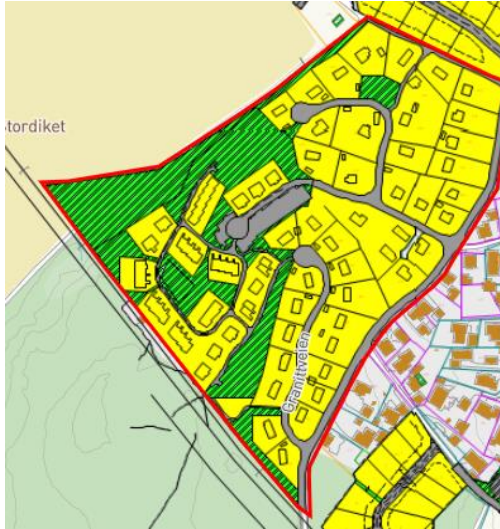
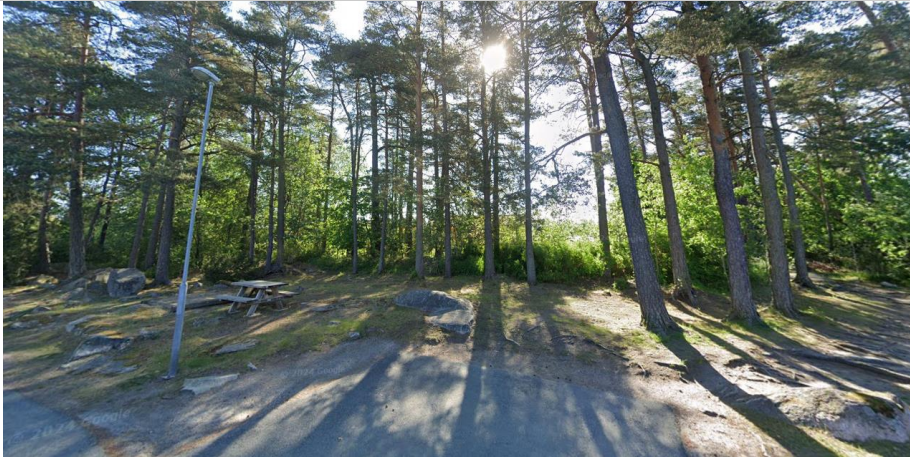
Nr.	Område- navn	Reguleringsplan / Bebyggelsesplan	Nåværende formål KPA	Nytt formål KPA	Kommentarer / vurderinger
1	Nabolag F og I, Kurland, vedtatt 26.02.1973 Arealformål – lekeplass og friareal	Reguleringsplan 	Bebyggelse og anlegg 	Friområde (offentlig) 	Sarpsborg kommune er hjemmelshaver. Bortfestet til flere forskjellige borettslag. Ferdig utbygd stort sett i tråd med reguleringsplan. Friområdet består av gressplen, lekeareal/balløkke, skog/vegetasjon og noe gruset areal som brukes til parkering. Grenser i vest, nord og øst til skog med alder som kan tilsi potensial for naturskogpreg. Registrert naturtype av stor verdi helt inntil området i nordøst. Hensiktsmessig å sikre området videre som friområde.
	Flyfoto/ bilder fra befaring				

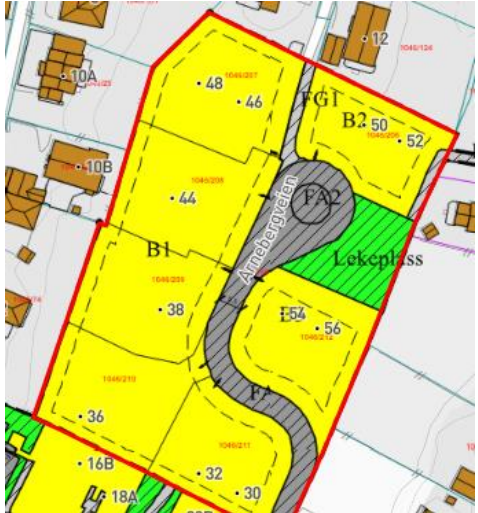
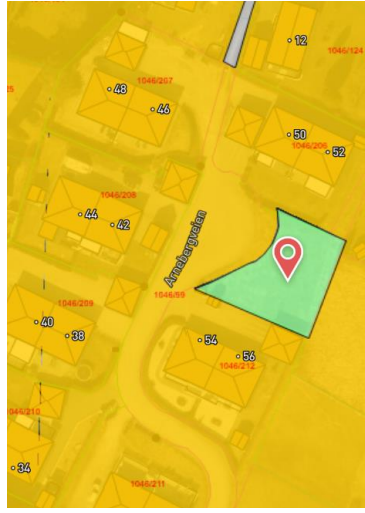
2	Bede / Navestad – Nordberg borettslag, vedtatt 13.02.1979 Arealformål – felles lekeplass	Reguleringsplan 	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 	Privat eid. Ferdig utbygd, men ikke opparbeidet areal til lek som reguleringsplanen har stilt krav om. Fremstår som et felles uteoppholdsareal. Ligger flere lekeplasser i umiddelbar nærhet. Hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal.
	Flyfoto/ bilder fra befaring				

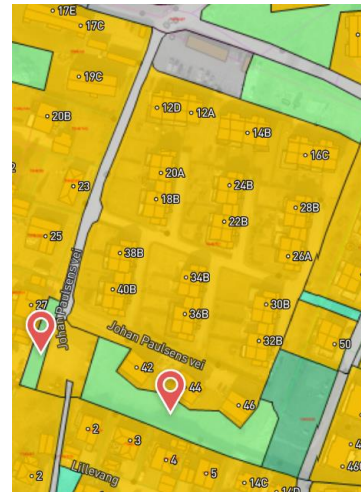
3	Bakkeli nord – I, vedtatt 09.05.1985 Arealformål - friareal	Reguleringsplan 	Bebyggelse og anlegg 	Frrområde (offentlig) 	Kommunalt eid med unntak av deler av areal i sør (gnr/bnr. 2062/640). Ikke opparbeidet som grønt frimråde. Er gruset i senere tid. Hensiktsmessig å sikre området videre som frimråde, med unntak av arealet som eies av 2062/640.
	Flyfoto/ bilder fra befaring				

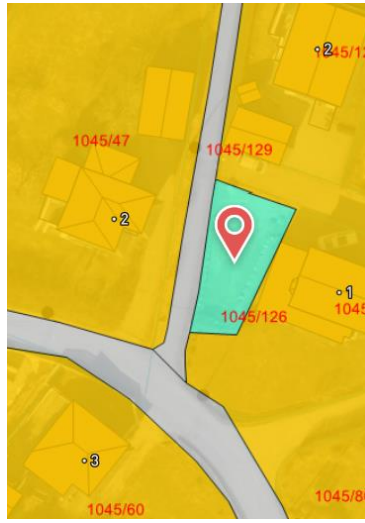
4	Bakkeli nord – II, vedtatt 09.05.1985 Arealformål - friareal	Reguleringsplan 	Bebyggelse og anlegg 	Friområde (offentlig) og uteoppholdsareal/blågrønn struktur (privat) 	Sarpsborg kommune eier gnr./bnr. 2062/32. Privat eid gnr./bnr. 2062/390. Svært bratt og ulendt terreng. Hensiktsmessig å sikre området videre som friområde og uteoppholdsareal.
	Flyfoto/ bilder fra befaring	  			

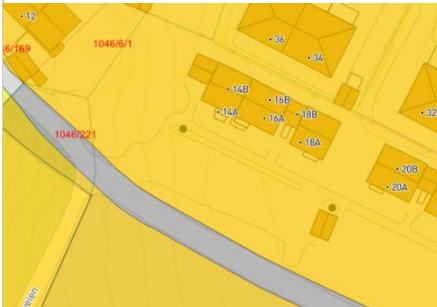
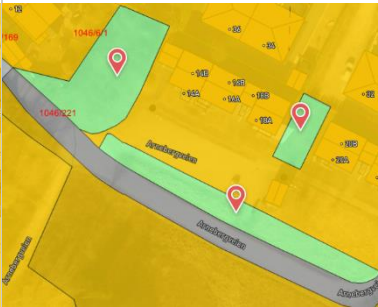
5	Bede / Navestad – Skytterbråten, vedtatt 13.02.1990 Arealformål – park, turvei og lekeplass	Bebyggelsesplan 	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 	Privat eid. Berg/kolle i dagen. Hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal.
	Flyfoto/ bilder fra Google Maps				

6	Bede / Navestad – felt H, vedtatt 20.12.1973 Arealformål – friområde og lekeplass	Bebyggelsesplan 	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 	Privat eid. Fremstår som ferdig utbygd. Flere av friområdene er ikke avsatt i KPA. Grenser til svært viktig friluftsområde (nærturterreng Delås). Registrert nær trua art innenfor planområdet og nøkkelbiotoper for rik bakkevegetasjon i nærhet til området. Hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal.
	Flyfoto/ bilder fra Google Maps	  			

7	Bede / Navestad – felt J, vedtatt 01.09.2009 Arealformål – felles lekeareal	Bebyggelsesplan 	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 	Privat eid. Ferdig utbygd, men ikke opparbeidet lekeplass som er avsatt i reguleringsplan. Felles lekeplass er ikke avsatt i KPA. Hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal.
Flyfoto/ bilder fra Google Maps					

8	Bede / Navestad – Ulstrups vei, vedtatt 15.11.1973 Arealformål – felles grøntareal / oppdelt hagearealer	Bebyggelsesplan 	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 	Privat eid. Ferdig utbygd. Det grønne mellom rekkehusene er tilhørende forhager til hver enkelt andel i borettslaget og er stort sett gjerdet inn med gjerde eller hekk. En ny utbygging her ville uansett krevd ny reguleringsplan. Hensiktsmessig å sikre områdene utenfor bebyggelsen i sør videre som uteoppholdsareal. Det er gjort mindre justeringer i plassering av uteoppholdsarealet da areal for parkering er plassert annerledes enn hva reguleringen viser til.
	Flyfoto/ bilder fra Google Maps				

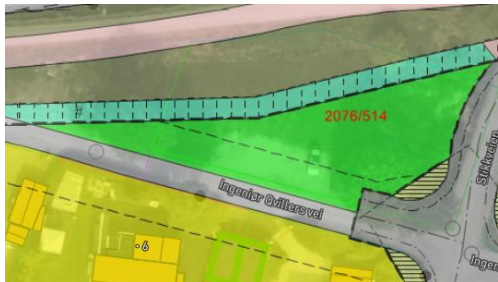
9	Bede / Navestad – Lillevang, vedtatt 09.03.1982 Arealformål - lekeareal	Bebyggelsesplan 	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 	Privat eid. Ferdig utbygd, men ikke opparbeidet område avsatt til lek. Finnes flere lekeplasser i nærhet til området. Likevel hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal i KPA.
	Flyfoto/ bilder fra Google Maps				

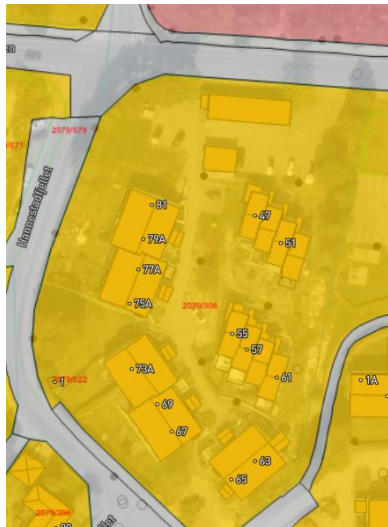
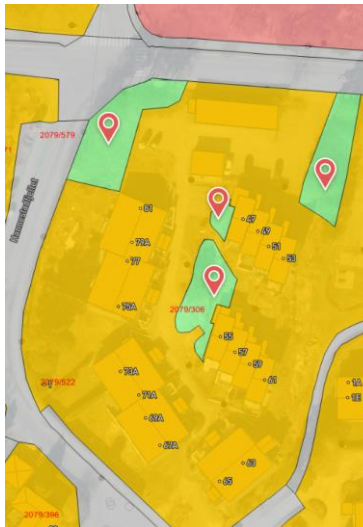
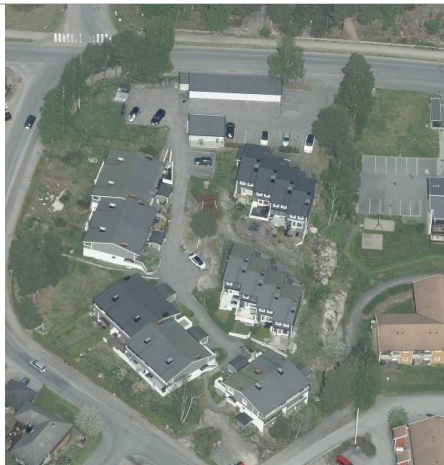
10	Bede / Navestad – felt K nordre, vedtatt 05.03.2002 Arealformål – felles lekeareal for barn / friområde	Bebyggelsesplan 	Bebyggelse og anlegg 	Friområde (offentlig) 	Kommunalt eid. Ferdig utbygd, men ikke helt i tråd med bebyggelsesplanen. Foreslår derfor en noe annerledes plassering av friområdene. Hensiktsmessig å sikre områdene videre som friområder.
	Flyfoto/ bilder fra Google Maps				

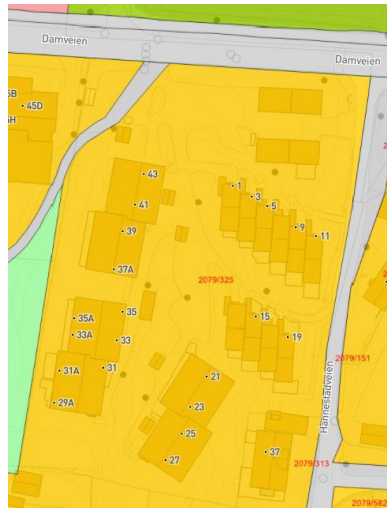
11	Fv. 109 – Heggveien 5, 7, 9, 11 og Eikveien 10 og 14 Arealformål – bolig og forretning	Reguleringsplan 	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 	Bebyggelse og anlegg 	Privat eid. Kartteknisk feil at det har blitt samferdselsformål her. Viktig å endre før reguleringsplanen for rv. 109 oppheves.
	Flyfoto				

12	Fv. 109 – Lekeveien 12A-G, vedtatt 03.06.1985 Arealformål – felles grøntareal	Bebyggelsesplan 	Bebyggelse og anlegg og veg 	Uteoppholdsareal (privat) 	Privat eid Ferdig utbygd. Hensiktsmessig å sikre områder videre som uteoppholdsareal.
	Flyfoto/ bilder fra befaring				

13	Fv. 109 – Portveien 13, vedtatt 17.06.1980	Reguleringsplan	Bebbyggelse og anlegg	Friområde (offentlig)	Kommunalt eid. Sikret som friområde i reguleringsplan. Det er ikke mange grønne lunger i umiddelbar nærhet. Hensiktsmessig å sikre området videre som friområde.
	Arealformål - friområde				

14	Fv. 109 – Ingeniør Qvillers vei, vedtatt 17.06.1980 Arealformål – Offentlig friområde	Reguleringsplan 	Bebyggelse og anlegg 	Friområde (offentlig) 	Kommunalt eid. Sikret som friområde i reguleringsplan. Er ikke mange grønne lunger i umiddelbar nærhet. Hensiktsmessig å sikre området videre som friområde.
	Flyfoto/ bilder fra befarig				

15	Damveien boligbebyggelse – I, vedtatt 04.06.1975 Arealformål – fellesareal og lekeplass	Bebyggelsesplan 	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 	Privat eid. Fremstår som ferdig utbygd. Parkering, parkeringsgarasje er ikke opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan. Foreslår derfor å endre annet areal som ikke er utbygd til friområde for å kompensere for det som er utbygd og for å sikre grønne arealer i nærområdet. Hensiktsmessig å sikre området videre som uteoppholdsareal.
	Flyfoto/ bilder fra Google Maps				

16	Hannestad/ Yvenområdet, vedtatt 07.06.1975 Arealformål — friområder (park og turvei) og fellesareal (grøntareal og lekeareal)	Bebyggelsesplan 	Bebyggelse og anlegg 	Uteoppholdsareal (privat) 	Privat eid. Fremstår som ferdig utbygd. Parkering og parkeringsgarasje er ikke opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan. Foreslår derfor å endre annet areal som ikke er utbygd til friområde for å kompensere for det som er utbygd og for å sikre grønne arealer i nærområdet. Hensiktsmessig å sikre område videre som uteoppholdsareal.
	Flyfoto/ bilder fra Google Maps	