



# Notat med beskrivelse av politiske endringer – Kommunedelplan sentrum 2019-2031

---

## Innholdsfortegnelse

<b>1. Bakgrunn</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Forslag til mindre endringer i planbestemmelser</b> .....	<b>3</b>
2.1 Endring nr. 1 – Solforhold .....	3
Gjeldende bestemmelse og retningslinje .....	3
Foreslått endring .....	3
Vurdering .....	4
2.2 Endring nr. 2 – Midlertidig bruk av lokaler i bygninger .....	4
Gjeldende bestemmelse .....	4
Foreslått endring .....	4
Vurdering .....	5
2.3 Endring nr. 3 – Bevaringsverdig bebyggelse .....	5
Gjeldende bestemmelse .....	5
Foreslått endring .....	6
Vurdering .....	6
2.4 Endring nr. 4 – Avfallshåndtering .....	6
Gjeldende bestemmelse .....	6
Foreslått endring .....	6
Vurdering .....	7
2.5 Endring nr. 5 – Bebyggelsens plassering .....	7
Gjeldende bestemmelse .....	7
Foreslått endring .....	7
Vurdering .....	8
<b>3. Forslag til mindre endringer i plankart og planbestemmelser</b> .....	<b>8</b>
3.1 Endring nr. 6 – Arealformål ved tidligere fengsel .....	8
Gjeldende plankart og foreslått endring .....	8
Vurdering .....	9
3.2 Endring nr. 7 – Faresone for høyspentanlegg .....	10
Gjeldende plankart og foreslått endring .....	10
Gjeldende bestemmelse .....	10
Foreslått endring .....	10
Vurdering .....	11
3.3 Endring nr. 8 - Reguleringsplan som går foran ved motstrid .....	12
Gjeldende bestemmelse .....	12

Foreslått endring .....	12
Vurdering .....	13
<b>4. Forslag til mindre endringer i plankart .....</b>	<b>14</b>
4.1 Endring nr. 9 – Justering av formålsgrenser langs fv. 118 Olav Haraldssons gate .....	14
Gjeldende plankart og foreslått endring .....	14
Vurdering .....	15
4.2 Endring nr. 10 – Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei .....	16
Gjeldende plankart og foreslått endring .....	16
Vurdering .....	16

# 1. Bakgrunn

Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 ble vedtatt i Sarpsborg bystyre 20. juni 2019. Planen er oppdatert med mindre endringer i 2021 og 2022. Kommunedelplanen skal være et styringsverktøy for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling i sentrumsområdet. Den er et juridisk dokument som skal styre byens utvikling i ønsket retning.

Det er gjennomført en evalueringsprosess i 2025 med dialogmøter med ulike aktører for å få innspill til hvordan sentrumsplanen fungerer, og om det bør gjøres endringer for å forbedre planen. Evalueringen viste at sentrumsplanen stort sett fungerer bra som styringsverktøy, men at det er behov for å gjøre noen mindre endringer. I sluttbehandlingen av evaluering av sentrumsplanen, ble det vedtatt at det skal gjennomføres 9 mindre endringer som skal behandles politisk (PS 100/25, bystyret 11.12.25). Disse endringene er konkretisert og justert noe i siste politiske behandling før begrenset høring (PS 39/26, formannskapet 26.03.26). I tillegg skal 10 mindre endringer håndteres administrativt. Dette notatet beskriver de mindre endringene som behandles politisk og som sendes på begrenset høring. Mindre endringer som håndteres administrativt sendes på begrenset høring samtidig. Begrenset høring er en forenklet høringsprosess, der kun berørte parter inviteres til å uttale seg. Varigheten er vanligvis 3 uker istedenfor 6 uker som i en fullstendig høringsrunde.

## 2. Forslag til mindre endringer i planbestemmelser

### 2.1 Endring nr. 1 – Solforhold

#### Gjeldende bestemmelse og retningslinje

I § 5.9, b., ii., b) står det:

- «Ved regulering av kvartaler langs gågata skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges».

I § 6.3 a. og § 6.4, b., vi), e) står det:

- «Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas»

I retningslinje til § 6.2 (iii), § 6.4 (iii) og § 7 står det:

- «Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldigram».

#### Foreslått endring

Foreslår å slå sammen og endre bestemmelse § 5.9, § 6.3 og § 6.4, slik at det ikke gjentas under de ulike høydekategoriene, men står som et eget punkt om solforhold under bestemmelser for «bykjernen» (§ 5.9, b., iii. Solforhold):

- «Ved regulering av utbyggingsprosjekter i kvartaler langs gågata strøkgater skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges. Solforhold i gågata og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas spesielt».

Foreslår videre å slå sammen og endre retningslinjene slik at dokumentasjonskrav til soldigram ikke bare gjelder boligprosjekter, og er knyttet til høyder istedenfor antall boenheter. Retningslinje til § 6.2 (iii), § 6.4 (iii) slettes, da det samme står under retningslinje til § 7 og derfor gjelder alle prosjekter uavhengig av høydekategori. Retningslinje til § 7 endres til:

- «Ved utbyggingsprosjekter med høyde på mer enn 8 meter gesims og 9 meter møne boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram».

## Vurdering

Hensikten med endringen er å vektlegge solforhold i større grad, da sentrumsplanen åpner for store høyder som kan ha store konsekvenser for tilgang på sol i viktige gater og uteplasser. sentrumsplanen inneholder flere bestemmelser for å ivareta solforhold. Det vurderes at disse bestemmelsene er gode nok for å ivareta solforhold i gågata for reguleringsplaner, men at det er aktuelt å supplere bestemmelsene med andre sentrumsnære uterom som strøkgater innenfor bykjernen. Det er også aktuelt og ikke begrense bestemmelsene til kun reguleringsplaner, men også inkludere byggesaker over en viss høyde.

Det vurderes videre at gågata bør tillegges spesielt stor vekt. Det står at solforhold skal «vektlegges» i noen av bestemmelsene, og «ivaretas» i andre. Det foreslås derfor å rydde opp i dette, slik at bestemmelsene ikke gjentas med ulik formulering, samt å bruke begrepet «ivaretas» langs gågata som er spesielt viktig, og «vektlegges» langs andre strøkgater i bykjernen.

Det foreslås videre å endre retningslinjene som sier noe om dokumentasjonskrav til soldiagram. Retningslinjene er begrenset til boligprosjekter (over 10 enheter). Det kan være relevant å vurdere solforhold med soldiagram for andre type bygg som f.eks. næringsbygg. Det vurderes videre at det er mer hensiktsmessig å knytte kravet opp mot en høyde enn omfang av boenheter og kvm BRA. Høydene på 8 meter gesims og 9 meter møne tilsvarer plan- og bygningslovens generelle høydebestemmelse i § 29-4.

## 2.2 Endring nr. 2 – Midlertidig bruk av lokaler i bygninger

### Gjeldende bestemmelse

Det finnes ingen gjeldende bestemmelser for midlertidig bruk av lokaler i bygninger eller unntak fra plankrav for dette. I § 5.9 b. i) Aktive fasader står det:

- a) «Temakart Bykjerne, strøkgater og kvartalsnummer, viser byens viktigste forretningsgater, også kalt «strøkgater». I disse gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Dette gjelder også for gater vist som «fremtidig potensielt viktige strøkgater og plasser». Kravet gjelder ikke for verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil. Det tillates ikke bolig i 1. etasje som henvender seg til strøkgate, men bolig kan henvende seg til bakgård og/eller ikke-strøks gate og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje».
- b) «I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60 % av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje».

### Foreslått endring

Foreslår å legge til ix) Midlertidig bruk av lokaler i bygninger under § 4.1 b. unntak fra plankrav. Plankravet gjelder ikke for:

- «Midlertidige bruksendringer inntil to år. Unntaket gjelder ikke for midlertidige bruksendringer til overnatting, bolig, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus, eller andre lignende institusjoner».

Foreslår i tillegg å legge til punkt c) under § 5.9 b. i) Aktive fasader:

- «Midlertidige bruksendringer inntil to år er unntatt fra krav til aktive fasader».

## Vurdering

Hensikten med endringen er å forenkle prosessen med å ta i bruk lokaler midlertidig i sentrum. For midlertidige bruksendringer gjelder sentrumsplanen med arealformål og bestemmelser. Dette kan bidra til å komplisere søknadsprosesser for enkelte tiltak. Kommunen ønsker at tomme lokaler i sentrum kan tas i bruk midlertidig. Bakgrunnen er både å stimulere til økt byliv og aktivitet, samt gjøre det lettere for aktører å teste ut lokaler midlertidig før de eventuelt bestemmer seg for en permanent etablering. Bestemmelsen skal bidra til å forenkle prosessen.

Kommunedirektøren anbefalte i sak til bystyret den 11.12.25 (PS 100/25) å supplere sentrumsplanen med en bestemmelse som unntar midlertidige bruksendringer fra arealformål og enkelte bestemmelser. Nærmere gjennomgang har avdekket at det ikke er hjemmelsgrunnlag i plan- og bygningsloven til å unnta slike midlertidige bruksendringer fra arealformål. Det kan komme i strid med rettsvirkningen i pbl. § 11-6 som sier at arealformål er rettslig bindende for nye tiltak, samt at det ikke finnes en tydelig hjemmel i § 11-9 (bestemmelser kommunen kan vedta uavhengig av arealformål). Det foreslås derfor ikke å unnta midlertidige bruksendringer fra arealformål. Arealformålene i sentrum er stort sett fleksible, da de fleste områdene er avsatt til sentrumsformål som omfatter både forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting og bevertning. Dersom lokalet er innenfor områder avsatt til snevrere arealformål (f.eks. tjenesteyting, bolig, næring) kan det medføre begrensninger og mulig krav til dispensasjon.

Det foreslås å unnta midlertidige bruksendringer fra plankrav og krav til aktive fasader. Dette legges inn under de respektive bestemmelsene (§ 4.1 b. og § 5.9 b. i). Unntak fra plankrav gjelder ikke for hotell/overnatting, bolig, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus, eller andre lignende institusjoner. Disse funksjonene krever en varig/permanent løsning. Bestemmelsen er tiltenkt f.eks. forretning, bevertning, eller kultur- og fritidsaktiviteter.

Selv om krav til midlertidige bruksendringer reduseres i sentrumsplanen, er det også annet regelverk (uavhengig av sentrumsplanen) som gjelder for slike bruksendringer, slik som plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Midlertidige bruksendringer vil også omfattes av byggesaksgebyrene. Utgangspunktet for byggesaksgebyrer er selvkostprinsippet, noe som kan slå uheldig ut for mindre midlertidige bruksendringer, og medføre relativt store kostnader for tiltakshaver når man sammenligner det opp mot tiltaket. Det anbefales derfor å utarbeide en egen sak om å endre gebyrforskriften slik at den legger bedre til rette for midlertidige bruksendringer i sentrum. En slik endring vil få negative konsekvenser for selvkostgraden til kommunen. Det må også settes av ressurser som følger opp slike midlertidige bruksendringer. Etter tidsbegrensningen på to år må det eventuelt søkes om varig tiltak.

## 2.3 Endring nr. 3 – Bevaringsverdig bebyggelse

### Gjeldende bestemmelse

I § 4.16 a. iii), som gjelder bygninger på gul liste og i reguleringsplaner listet opp i § 2, står det:

- «Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares».

## Foreslått endring

Foreslår å supplere § 4.16 a. iii) med:

- «Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historiske, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares. Der bygningens opprinnelige/historiske utseende tidligere er endret, og det finnes dokumentert grunnlag for historisk utseende, skal dette tilbakeføres.»

## Vurdering

Hensikten med endringen er å presisere i bestemmelsen at ved vedlikehold og istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelig/historisk utseende tilbakeføres selv om det tidligere er endret. Det har oppstått ett par konkrete tilfeller der tiltakshaver ikke har forstått ut fra gjeldende bestemmelse at kommunen kan stille krav om dette for verneverdige bebyggelse på gul liste. Hensikten er derfor å tydeliggjøre kravet.

## 2.4 Endring nr. 4 – Avfallshåndtering

### Gjeldende bestemmelse

I § 5.10 står det:

- a. «Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger med mindre enn fire boenheter og andre mindre tiltak».
- b. «Ved regulering skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis».

### Foreslått endring

Foreslår å endre § 5.10 til:

- «Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres ~~avfallsrom eller nedgravde~~ renovasjonsløsninger. Ved færre enn 20 boenheter eller 800 kvm BRA annen bebyggelse, tillates andre renovasjonsløsninger dersom nedgravd løsning ikke er tilgjengelig/hensiktsmessig. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger med mindre enn fire boenheter og andre mindre tiltak. Ved regulering skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis».

Foreslår å legge en retningslinje til § 5.10:

- i. «Eksempler der nedgravd renovasjonsløsning ikke er tilgjengelig/hensiktsmessig er der avstanden er lenger enn 100 meter, der det ikke er kapasitet i eksisterende anlegg, eller der det ikke er mulig å få til et samarbeid om etablering av felles løsning.
- ii. Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan for løsningen som skal godkjennes av Sarpsborg kommune gjennom planarbeidet i plansaker og ved rammesøknad eller ett-trinnsøknad i byggesaker.
- iii. For ytterligere krav og føringer, se Sarpsborg kommune sin renovasjonsforskrift».

## Vurdering

Hensikten med endringen er å legge sterkere føringer om nedgravde løsninger i sentrum, og oppdatere bestemmelsen i tråd med gjeldende føringer og Sarpsborg kommune sin renovasjonsforskrift.

Kommunen ønsker i utgangspunktet ikke avfallsrom i sentrum, og har allerede en praksis der det stilles krav til å etablere nedgravde løsninger for boligprosjekter som innehar mer enn 20 boenheter. Kommunen jobber samtidig med å etablere nedgravde løsninger i områder med småhusbebyggelse, og ønsker derfor at det ved mindre prosjekter vurderes om disse kan kobles til nærliggende nedgravde løsninger, eller samarbeide om en felles løsning, før det eventuelt tillates andre løsninger. Retningslinje med eksempelet med avstand på 100 meter er satt på bakgrunn av krav til avstand i TEK17. Det finnes også unntak der avstanden kan bli lenger.

Renovasjonsforskriften til kommunen gjelder i utgangspunktet kun private husholdninger og kombinasjonsbygg med bolig, men dersom næringskunder ønsker å være tilknyttet kommunal renovasjon, må de forholde seg til forskriften og kan få pålegg om å etablere nedgravd renovasjonsløsning. For annen bebyggelse foreslås det å sette en grense på 800 kvm BRA, da bebyggelse over dette uansett har krav til å utarbeide reguleringsplan. For mindre bebyggelse tillates kun andre renovasjonsløsninger der det ikke er mulig å koble seg til en eksisterende nedgravd løsning eller samarbeide om en felles nedgravd løsning.

Tidligere krav til renovasjonsteknisk plan for regulering er utdatert da lokal renovasjonsforskrift stiller krav til renovasjonsteknisk plan for både byggesak og regulering. I tidligere bestemmelse stod det at renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsetting gis. Dette er sent i prosessen, og endres derfor til rammetillatelse eller ett-trinns søknad ved byggesøknader. For reguleringsplaner vil renovasjonsteknisk plan godkjennes som en del av planarbeidet.

## 2.5 Endring nr. 5 – Bebyggelsens plassering

### Gjeldende bestemmelse

I § 5.6 b. står det:

- «Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kommunal vei enn 3 m fra kantsteinslinje eller kjørebane kant (der det ikke er fortau). Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i fortauslinje jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis».

### Foreslått endring

Foreslår å supplere § 5.6 b. med:

- «Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kommunal vei enn 3 m fra kantsteinslinje fortauslinje eller kjørebane kant (der det ikke er fortau). Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i fortauslinje jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis. Der praksis er at eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrasket fra fortauslinje eller kjørebane kant (der det ikke er fortau) tillates likevel følgende tiltak nærmere fortauslinje/kjørebane kant:
  - Nedgravde renovasjonsanlegg
  - Postkassestativ
  - Gjerder
  - Støttemur/terrengendring inntil +/- 20 cm».

## Vurdering

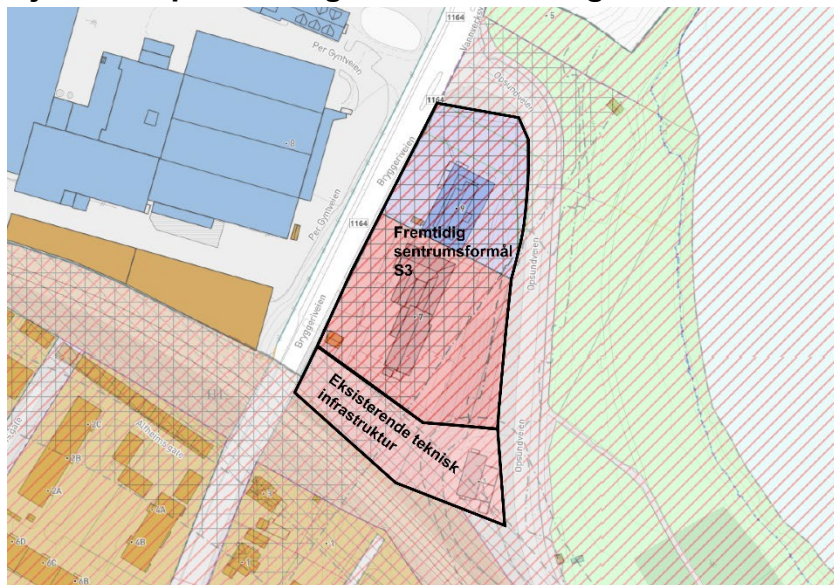
§ 5.6 b. viser til krav om plassering av bebyggelse jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4. I disse bestemmelsene vises det til at bebyggelsen skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur, og at der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø, skal dette følges. Tiltak som for eksempel nedgravde renovasjonsanlegg, støttemurer og terrengendringer defineres som bebyggelse i slike saker, og det kreves ut fra gjeldende bestemmelse derfor dispensasjon dersom man skal plassere dette nærmere vegen. Det vurderes videre at tiltakene som er listet opp; nedgravde renovasjonsanlegg, postkassestativ, gjerder og støttemur/terrengendring inntil +/- 20 cm kan unntas fra bestemmelsen om byggegrense. Denne endringen kan for eksempel bidra til å forenkle prosessen med å etablere nedgravde renovasjonsløsninger (som vi ønsker i sentrum).

Det foreslås samtidig å oppdatere begrepet kantsteinslinje til fortauslinje da dette begrepet er brukt i § 4.15, § 6.2, § 6.3 og § 6.4.

## 3. Forslag til mindre endringer i plankart og planbestemmelser

### 3.1 Endring nr. 6 – Arealformål ved tidligere fengsel

#### Gjeldende plankart og foreslått endring



Figur 1: Kart som viser foreslått endring av arealformål til fremtidig sentrumsformål

Gjeldende arealformål: Nåværende offentlig eller privat tjenesteyting (mot sør) og nåværende forretninger (mot nord).

Foreslått nytt arealformål:

- Fremtidig sentrumsformål (S3) mot nord. Arealet er på ca. 7,6 dekar.
- Eksisterende teknisk infrastruktur mot sør. Arealet er på ca. 2,6 dekar.

Foreslått ny bestemmelse tilhørende nytt formål, § 6.5 c. Område S3 (Bryggeriveien 7 og 9):

- «Området skal reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. For støyfølsom bebyggelse (bolig, fritidsbolig, helsebygg, barneskole, ungdomsskole, videregående skole og barnehage) skal hele S3 reguleres under ett. Høyde og bygningstypologi avklares gjennom reguleringsplanen.

- ii. Bruksendring av eksisterende bygg er unntatt plankravet. Dette unntaket gjelder ikke bruksendring til støvfølsom bebyggelse (bolig, fritidsbolig, helsebygg, barneskole, ungdomsskole, videregående skole og barnehage).
- iii. Fremtidig utvikling skal ikke være til hinder for nødvendige tiltak på Opsundveien og/eller Bryggeriveien for at tømmertransport til/fra Målebua på Opsund skal kunne benytte denne traseen i fremtiden».

## Vurdering

Hensikten er å endre arealformål ved tidligere fengsel (gnr./bnr. 1/1817, Bryggeriveien 7) til sentrumsformål, for å åpne opp for annen type bruk etter fengselet flyttet. Beliggenheten vurderes å være aktuell for flere ulike formål, da det er sentrumsnært, har gode solforhold og utsikt over Glengshølen. Fremtidig sentrumsformål åpner for en fleksibel bruk av tomten som må vurderes og utredes nærmere i en reguleringsplan.

Tomten er omgitt av støy fra omkringliggende veinett og jernbane, og bør derfor ses i sammenheng med nabotomt i nord (gnr./bnr. 1/1818, Bryggeriveien 9) for å finne gode og helhetlige løsninger dersom det planlegges støvfølsom bebyggelse. Det åpnes for unntak fra plankrav for bruksendring av eksisterende bygg, men ikke til støvfølsom bebyggelse da hele området befinner seg i gul eller rød støysone, og det vil være vanskelig å ivareta støykrav uten å endre plassering av bebyggelsen.

Det er også kjent gjennom arbeidet med regulering av Rosenkrantz gate og nytt reisetorg, at det på sikt er nødvendig å finne en alternativ trasé for tømmertransporten til/fra Målebua på Opsund. Traséen om Fritznerbakken, via Bryggeriveien og Opsundveien er pekt på som aktuell dersom det gjøres tiltak på veinettet. Det er foreløpig pekt på tre områder hvor tiltak må vurderes:

- iv. Slake ut den bratte bakken i Opsundveien mot krysset med Bryggeriveien.
- v. Utvide krysset Opsundveien x Bryggeriveien noe mot sør. Dette er snakk om en mindre utvidelse på få meter innenfor eiendomsgrensen til kommunen (gnr./bnr. 1/1781)
- vi. Endre svingen mellom Bryggeriveien/Nordkappsgate, der tunge kjøretøy må benytte begge felt.

Siden det er usikkert på nåværende tidspunkt om tiltakene vil ha noe påvirkning på utvikling av tomtene, foreslås det å legge inn en egen bestemmelse om at det må hensyntas i utviklingen.

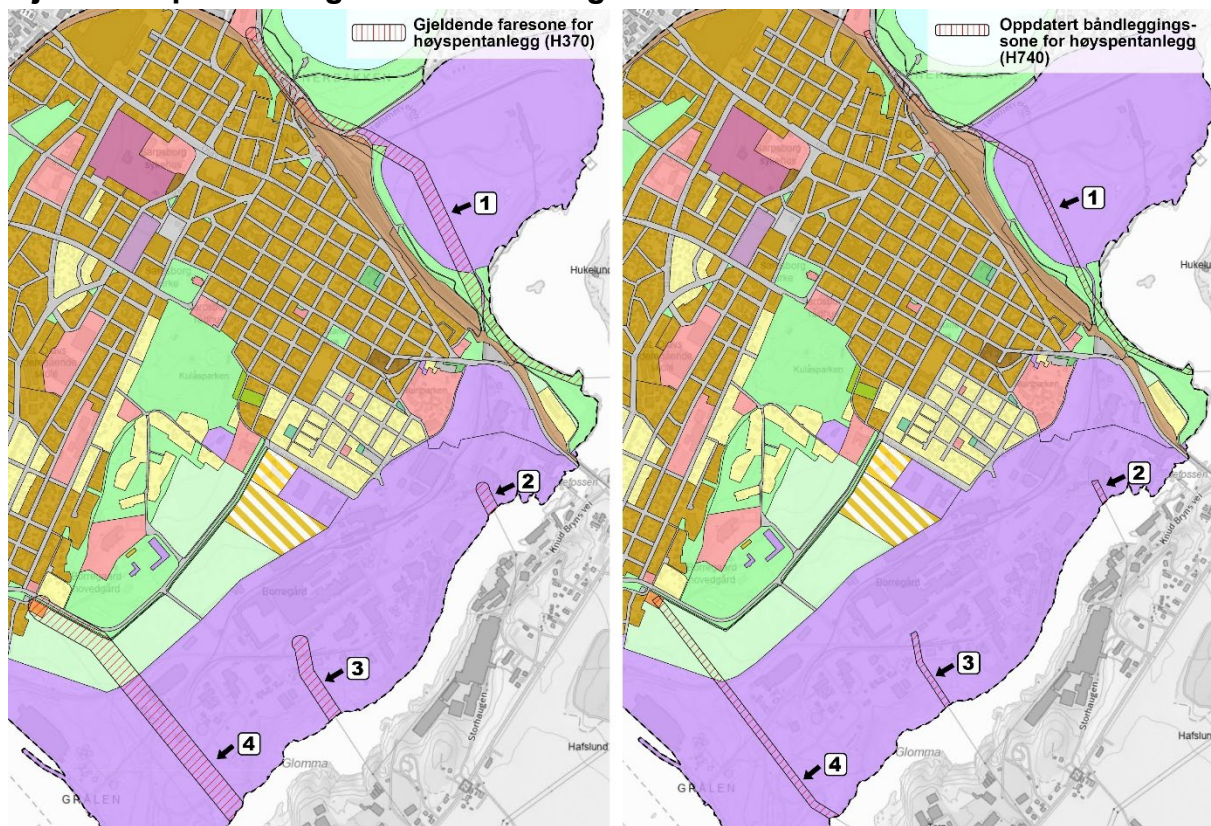
Årsaken til at Elvia sine eiendommer (lengst sør) også tas med i endringen er fordi de også er avsatt til nåværende tjenesteyting. Dette formålet stemmer ikke med eksisterende bruk til transformatorstasjon. Det ligger også såpass tett opp mot jernbanen at det ikke er aktuelt med annen bebyggelse her.

Endringen berører følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
1/1575 og 1/1837	Elvia AS
1/1684 og 1/1817	Sarpsborg kommune
1/1818	Bryggeriveien 9 AS og Asbjørnsen Alexander
1/2467 og 1/2473	Bryggeriveien 9 AS

## 3.2 Endring nr. 7 – Faresone for høyspentanlegg

### Gjeldende plankart og foreslått endring



Figur 2: Gjeldende plankart til venstre og foreslått endring til høyre

- Gjeldende plankart viser faresone for høyspentanlegg (H370\_1-4), med bredder på 45 meter for nummer 1-3 og 70 meter for nummer 4.
- Foreslått endring viser båndleggingssone etter andre lover (H740\_1-4), med bredder på 18,2 meter for nummer 1, 20 meter for nummer 2-3 og 25 meter for nummer 4. Nr. 4 er også flyttet sørover.

### Gjeldende bestemmelse

I § 4.5 står det:

- «Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.
  - a. Ved nyetablering av bolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved etablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over  $0,4 \mu\text{T}$  (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.
  - b. Ved tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a) og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene i plankart «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.
  - c. Det er generelle byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinje».

### Foreslått endring

Foreslår å endre § 4.5 til:

- «Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

- a. Ved nyetablering av bolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved etablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.
- b. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssone H740\_1-4 (hensynssone for høyspenningsanlegg). Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Ved tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a) og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene i plankart «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.
- c. ~~Det er generelle byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinje».~~

Foreslår videre å legge til følgende retningslinje til § 4.5:

«Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner. Bestemmelsen viser restriksjoner som gjelder etter energiloven. Det er netteier som tar stilling til og treffer avgjørelse i saker som gjelder avvik fra bestemmelsen».

## Vurdering

Hensikten med endringen er å oppdatere faresone for høyspentanlegg i kartet etter at høyspentledning nr. 4 ble flyttet, samt oppdatere kart og bestemmelser etter nye føringer fra Elvia. Det kommer også frem i KDD sin veileder til kommuneplanens arealdel at riktig sone er båndleggingssone etter andre lover H740 (energiloven) istedenfor faresone for høyspenningsanlegg. I tillegg flyttes noe informasjon om høyspentanlegg fra bestemmelse til retningslinje, da det følger annet lovverk som gjelder uavhengig av sentrumsplanen. Det presiseres også i bestemmelsene, på samme måte som i arealplanen, at det ikke er tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen, og at arbeid og tiltak innenfor sonen skal avklares med ledningseier. Det er altså ledningseier som tar stilling til og treffer avgjørelse i saker som berører ledningsnett. Dette tydeliggjøres med ny retningslinje.

Endringen berører følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Kommentar
Kun gjeldende sone: 1/1246	Sarpsborg Kooperative Borettslag AI	Var i gjeldende faresone, ikke innenfor ny båndleggingssone
Gjeldende og ny sone: 1/1607	Bane Nor SF	Er i både gjeldende faresone, og i ny båndleggingssone
Kun gjeldende sone: 1/1832 og 1/3872	Borregaard AS	Er i både gjeldende faresone, og i ny båndleggingssone
Gjeldende og ny sone: 1/869, 1/2469 og 1/3000.		
Gjeldende og ny sone: 1/3498 og 1/1837	Elvia AS	Er i både gjeldende faresone, og i ny båndleggingssone
Gjeldende og ny sone: 1/3878	Sarpsfoss Limited Nuf	Er i både gjeldende faresone, og i ny båndleggingssone
Kun gjeldende sone: 505/1	Østfold Fylkeskommune	Var i gjeldende faresone, ikke innenfor ny båndleggingssone
Kun gjeldende sone: 1/3872	Saren Energy Sarpsborg AS	Var i gjeldende faresone, ikke innenfor ny båndleggingssone
Kun gjeldende sone: 1/78, 1/1817, og 1/3884	Sarpsborg kommune	Er i både gjeldende faresone, og ny båndleggingssone

Gjeldende og ny sone: 1/1684, 1/1875 og 1/1879.		
---	--	--

### 3.3 Endring nr. 8 - Reguleringsplan som går foran ved motstrid

#### Gjeldende bestemmelse

I § 2 c. står det:

- a. «Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan sentrum (vedtaksår i parentes):
- H910\_01: 11073 Kvartal 69 (1996)
  - H910\_02: 11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)
  - H910\_03: 12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)
  - H910\_04: 22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014)
  - H910\_05: 12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wessels vei (2015)
  - H910\_06: 12042 Haftor Jonssons gate 36 og 38 (2017)
  - H910\_07: 12041 Storgata terrasse (2016)
  - H910\_08: 12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)
  - H910\_09: 12037 St. Marie bru (2016)
  - H910\_10: 11095 Kvartal 261(2017)»

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 11-6.

I § 3.9 står det:

- «Innenfor områdene vist som hensynssone H910, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplan for sentrum. Se også § 2».

#### Foreslått endring

Foreslår å slette § 3.9 og endre § 2 c. til:

- «Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser gjelder går foran kommunedelplan sentrum ved motstrid (vedtaksår i parentes):
- ~~H910\_01:~~ #1-11073 Kvartal 69 (1996)
- ~~H910\_02:~~ #1-11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)
- ~~H910\_03:~~ #1-12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)
- ~~H910\_04:~~ #1-22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014)
- ~~H910\_05:~~ #1-12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wessels vei (2015)
- ~~H910\_06:~~ #1-12042 Haftor Jonssons gate 36 og 38 (2017)
- ~~H910\_07:~~ #1-12041 Storgata terrasse (2016)
- ~~H910\_08:~~ #1-12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)
- ~~H910\_09:~~ #1-12037 St. Marie bru (2016)
- ~~H910\_10:~~ #1-11095 Kvartal 261(2017)
- #1-12046 Kulås terrasse nord (2020)
- #1-12044 Ny St.Olav videregående skole (2020)
- #1-11098 Ny ambulansestasjon (2020)
- #1-12050 Kvartal 314 nord (2020)

- #1-11094 Kvartal 302 (2021)
- #1-11103 Kvartal 273 (2021)
- #1-11101 Pellygata 74-78, Glengsgata 29 (2022)
- #1-12049 Sarpsborg hovedbibliotek, kvartal 254 (2022)
- #1-12048 Parkering Torsbekkdalen (2023)
- #1-11102 Kvartal 37 (2023)
- #1-11100 Kvartal 64 (2023)
- #1-11105 Del av kvartal 62B, Grandhjørnet (2024)
- #1-11099 Kvartal 256 (2024)
- #1-202308 Kvartal 265, Kulåsporten (2025)
- #1-202309 Del av kvartal 345, Dovregata (2025)
- #1-11106 Torggata 2 (2025)
- #1-12047 Korsgata 42 (2025)

Reguleringsplanene vises som bestemmelsesområde #1-planID i plankartet.

Foreslår videre å endre hjemmel til § 1-5 i plan- og bygningsloven.

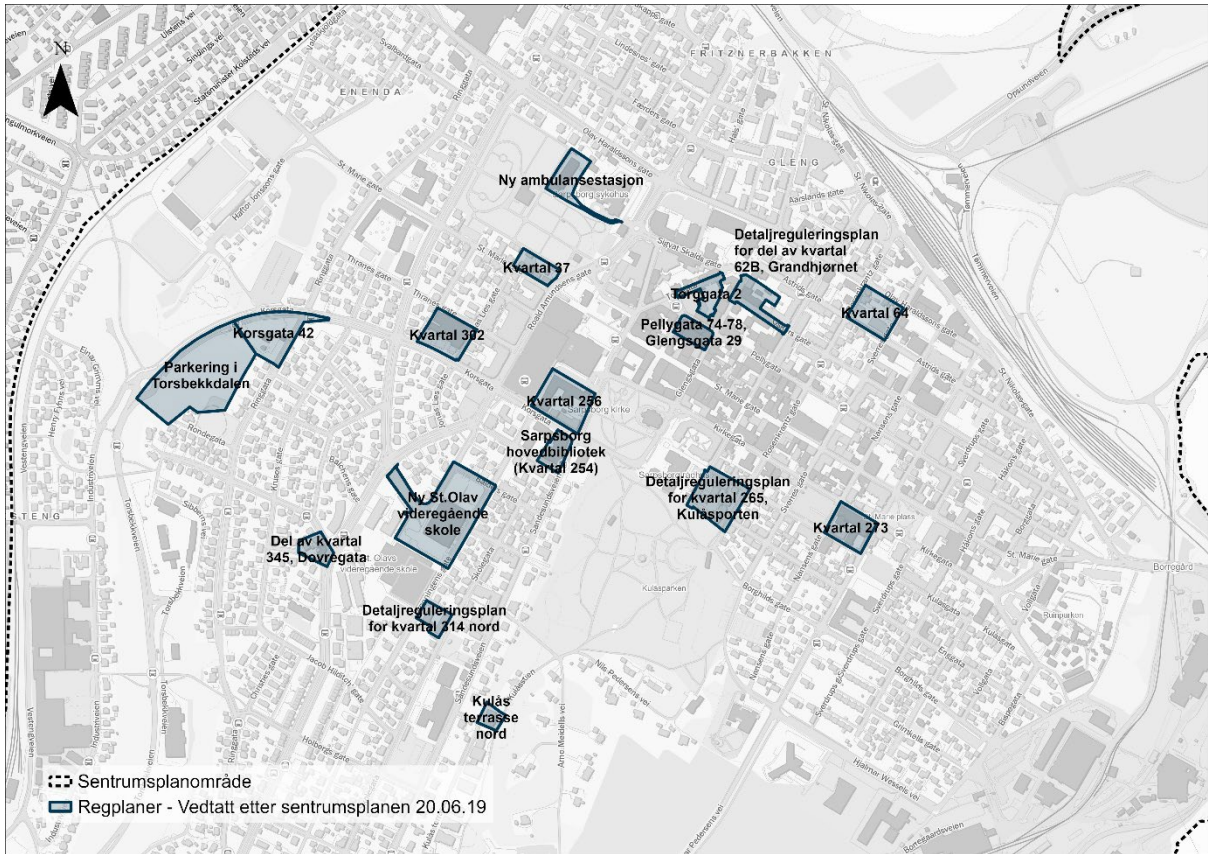
I tillegg må vedtaket av mindre endring av sentrumsplanen inneholde en liste over hvilke reguleringsplaner som går foran sentrumsplanen ved motstrid.

## Vurdering

I en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) den 15.05.2025, kommer det frem at H910 ikke kan brukes til å fastsette at reguleringsplaner skal gå foran kommune(del)plan ved motstrid, og at hjemmel for dette ligger i pbl. §1-5. Dette stemmer ikke med hvordan kommunen har benyttet hensynssonen og hjemmelsgrunnlag i sentrumsplanen (pbl. §11-6). Ordlyd i gjeldende bestemmelse kan også medføre tvil om sentrumsplanen vil supplere der reguleringsplanen er taus. For å gjøre det klarere endres hjemmel i pbl. til §1-5 og det presiseres at reguleringsplanen går foran sentrumsplanen ved motstrid.

Det har også blitt vedtatt nye reguleringsplaner etter at sentrumsplanen ble vedtatt i juni 2019. Pbl. § 1-5 slår fast at nye planer går foran eldre planer; «*Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse*». For å videreføre eksisterende situasjon der reguleringsplaner vedtatt etter 20. juni 2019 gjelder foran sentrumsplanen, legges disse til på listen. Reguleringsplaner som eventuelt vedtas før sluttbehandlingen vil også legges til listen. Det er også behov for at det politiske vedtaket for mindre endring av sentrumsplanen inkluderer listen over hvilke reguleringsplaner som går foran sentrumsplanen ved motstrid, jf. tolkningsuttalelsen fra KDD: «Det er i selve planvedtaket kommunene kan fastsette unntak fra lovens hovedregel i § 1-5 andre ledd om at ny plan ved motstrid går foran eldre plan». Denne endringen er derfor flyttet fra administrativ behandling som ble anbefalt i sak om evaluering av sentrumsplanen (PS 100/25, bystyret 11.12.25), til politisk behandling.

Dette er kun en teknisk endring som skal sikre at bestemmelsen blir tydelig og at hjemmelsgrunnlaget blir riktig.

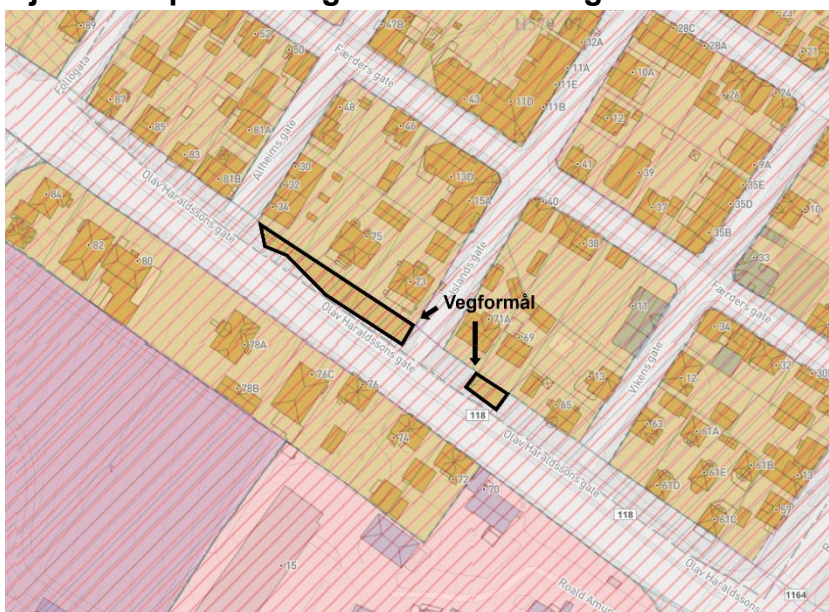


Figur 3: Oversikt over reguleringsplaner som er vedtatt etter sentrumsplanen (lagt inn på listen over reguleringsplaner som går foran sentrumsplanen ved motstrid).

## 4. Forslag til mindre endringer i plankart

### 4.1 Endring nr. 9 – Justering av formålgrenser langs fv. 118 Olav Haraldssons gate

#### Gjeldende plankart og foreslått endring



Figur 4: Kart som viser foreslått endring av arealformål til vegformål

- Gjeldende arealformål: Nåværende sentrumsformål
- Foreslått nytt arealformål: Nåværende veg. Arealer på til sammen ca. 500 m<sup>2</sup>.

## Vurdering

Hensikten med endringen er å oppdatere formålsgrensene i tråd med fylkeskommunens eiendomsgrenser. Fv. 118 Olav Haraldssons gate er avsatt til vegformål innenfor eiendomsgrensene til Østfold fylkeskommune, med unntak av to arealer som stikker utenfor som er avsatt til sentrumsformål, se figur 3. Det kan se ut som at dette henger igjen fra tidligere eiendomsgrenser og bruk. Det er flere steder langs fv. 118 Olav Haraldssons gate hvor boligtomtene som grenser til veien har etablerte hager og uteareal innenfor eiendommen til Østfold fylkeskommune. Dette er også tilfellet her.



Figur 5: Eksisterende situasjon langs fv. 118 Olav Haraldssons gate, der berørte arealer ser ut som å være private hager/uteareal.

Endringen berører følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
505/7	Østfold fylkeskommune

Endringen berører i tillegg boligeiendommene langs gaten. Selv om det er Østfold fylkeskommune som eier arealene som endres vil tilliggende boligeiendommene bli berørt ettersom arealene i dag benyttes til hage/uteareal for disse.

Endringen av arealformål vil ikke få tilbakevirkende kraft for utearealer som allerede er opparbeidet, men kan ha en konsekvens for boligeiendommene dersom Østfold fylkeskommune vil benytte området til veiareal i fremtiden. Et veiltak på arealene ville i dag krevd dispensasjon fra sentrumsformålet. Sarpsborg kommune ble gjort oppmerksom på dette i forbindelse med at veistrekingen vurderes oppgradert.

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
1/1995	Nina Ileby Kari Elisabeth Halvorsen Per Anders Østmark
1/765	Per Magnus Bråthen Anne Grete Bjerketvedt Ludvigsen
1/713	Abdulmusawwir Rahimi
1/771	Marcus Rostad

## 4.2 Endring nr. 10 – Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei

### Gjeldende plankart og foreslått endring



Figur 6: Kart som viser foreslått endring til samferdselsformål

Gjeldende arealformål: Nåværende offentlig eller privat tjenesteyting og turdrag.

Foreslått nytt arealformål:

- Nåværende veg. Arealet er på ca. 80 m<sup>2</sup>. Bredden langs Arne Meidells vei er på det meste på ca. 1,5 meter.
- Nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Arealet er på ca. 7 m<sup>2</sup>.

### Vurdering

Det er stilt rekkefølgekrav om å opparbeide fortau langs Arne Meidells vei i Kulåsparken for detaljreguleringsplan for kvartal 265, Kulåsporten. Det er videre inngått utbyggingsavtale om at kommunen skal opparbeide fortauet. Bakgrunnen er at dette er en mye brukt skolevei. Fortau langs Arne Meidells vei medfører behov for å utvide samferdselsformål noe. Det foreslås å utvide mot sør for å bevare trær på nordsiden av veien. Sør for veien er gjeldende arealformål nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Arealet er i dag ubebygget. Endringen vil muliggjøre etablering av fortau langs Arne Meidells vei.

Samtidig foreslås det å endre et mindre areal på ca. 7 m<sup>2</sup> fra turdrag til tjenesteyting, i tråd med resten av formålet innenfor eiendommen. Det er et mindre inneklemt areal som blir liggende igjen mellom veiformål og tjenesteformål. Se figur 5.

Endringen berører følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
1/3000	Borregaard
1/3884	Sarpsborg kommune