



SAKSUTSKRIFT

Ida-kristine-steffensen Wigdel
31.03.2026

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 26/00236-4
Saksbehandler Elise Moen Tveitdal

Mindre endringer av kommunedelplan sentrum 2019-2031

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2023 - 2027	26.03.2026	39/26

Formannskapet 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 26.03.2026 sak 39/26

Møtebehandling i Formannskapet 26.03.2026:

Følgende hadde ordet under behandling av saken:
Andreas Brännstrøm (Frp), Therese Thorbjørnsen (Ap)

Representanten Andreas Brännstrøm (Frp) fremmet på vegne av Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig folkeparti og Sammen For Sarpsborg følgende endringsforslag:

De foreslåtte endringene i punkt 2. Endring nr. 2 – § 5.3 b.: Sykkelparkering, strykes.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Endringsforslaget fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig folkeparti og Sammen For Sarpsborg ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (mindretallet: Ap2, SV1, SP1, R1)

Vedtak i Formannskapet 2023 - 2027

- a. Sarpsborg kommune legger ut følgende mindre endringer av kommunedelplan for sentrum 2019-2031 på begrenset høring:

Planbestemmelser:

1. Endring nr. 1 – § 5.9 og retningslinje til § 7: Solforhold
2. Endring nr. 2 – § 5.3 b.: Sykkelparkering
3. Endring nr. 3 – § 4.1 b. og § 5.9 b. i): Midlertidig bruk av lokaler i bygninger
4. Endring nr. 4 – § 4.16 a. iii): Bevaringsverdig bebyggelse
5. Endring nr. 5 – § 5.10: Avfallshåndtering
6. Endring nr. 6 – § 5.6 b.: Bebyggelsens plassering

Plankart og planbestemmelser

7. Endring nr. 7 – § 6.5 c.: Arealformål ved tidligere fengsel med ny bestemmelse
8. Endring nr. 8 – § 4.5: Faresone for høyspentanlegg og oppdatering av bestemmelse
9. Endring nr. 9 – § 2 c.: Reguleringsplaner som går foran KDP ved motstrid

Plankart:

10. Endring nr. 10 – Justering av formålsgrenser langs fv. 118 Olav Haraldssons gate
11. Endring nr. 11 – Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei

- b. Det utarbeides en egen sak om å endre gebyrforskriften for bedre å legge til rette for midlertidige bruksendringer i sentrum.
- c. Det settes i gang en egen mindre endring av sentrumsplanen for å innarbeide hensynssone for grunneierfinansiering av infrastruktur, jf. plan og bygningsloven kapittel 12 A.

De foreslåtte endringene i punkt 2. Endring nr. 2 – § 5.3 b.: Sykkelparkering, strykes.

Mindre endringer av kommunedelplan sentrum 2019-2031

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Katarzyna Mitwicka

Kommunedirektørens innstilling:

- a. Sarpsborg kommune legger ut følgende mindre endringer av kommunedelplan for sentrum 2019-2031 på begrenset høring:

Planbestemmelser:

1. Endring nr. 1 – § 5.9 og retningslinje til § 7: Solforhold
2. Endring nr. 2 – § 5.3 b.: Sykkelparkering
3. Endring nr. 3 – § 4.1 b. og § 5.9 b. i): Midlertidig bruk av lokaler i bygninger
4. Endring nr. 4 – § 4.16 a. iii): Bevaringsverdig bebyggelse
5. Endring nr. 5 – § 5.10: Avfallshåndtering
6. Endring nr. 6 – § 5.6 b.: Bebyggelsens plassering

Plankart og planbestemmelser

7. Endring nr. 7 – § 6.5 c.: Arealformål ved tidligere fengsel med ny bestemmelse
8. Endring nr. 8 – § 4.5: Faresone for høyspentanlegg og oppdatering av bestemmelse
9. Endring nr. 9 – § 2 c.: Reguleringsplaner som går foran KDP ved motstrid

Plankart:

10. Endring nr. 10 – Justering av formålsgrenser langs fv. 118 Olav Haraldssons gate
11. Endring nr. 11 – Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei

- b. Det utarbeides en egen sak om å endre gebyrforskriften for bedre å legge til rette for midlertidige bruksendringer i sentrum.
- c. Det settes i gang en egen mindre endring av sentrumsplanen for å innarbeide hensynssone for grunneierfinansiering av infrastruktur, jf. plan og bygningsloven kapittel 12 A.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Notat med beskrivelse av endringer

Vedlegg 2 - Gjeldende planbestemmelser_sist revidert 20.10.22

Vedlegg 3 - Forslag til reviderte bestemmelser_ med spor endringer

Vedlegg 4 - Forslag til reviderte bestemmelser_ uten spor endringer

Sammendrag:

Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 ble vedtatt i bystyret 20. juni 2019. Planen er oppdatert med mindre endringer i 2021 og 2022. Det ble i 2025 gjennomført en evalueringssprosess for å vurdere 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. Det ble vedtatt i bystyret 11.12.25 at det skal gjennomføres 9 mindre endringer som skal behandles politisk.

En av de mindre endringene som bystyret vedtok at skulle gjennomføres var å endre bestemmelse om overvannshåndtering. Kommunedirektøren anbefaler å utsette denne

mindre endringen da det jobbes med en ny overvannsveileder som bør ligge til grunn for oppdateringen. Kommunedirektøren foreslår imidlertid å legge til to mindre endringer (nr. 6 om bebyggelsens plassering og nr. 11 om justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei). I tillegg foreslår kommunedirektøren å inkludere mindre endring nr. 9 (reguleringsplaner som går foran ved motstrid) i den politiske behandlingen, i stedet for å gjøre dette som en administrativ endring.

Kommunedirektøren anbefaler at 11 mindre endringer av kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 legges ut på begrenset høring:

1. Endring nr. 1 – § 5.9 og retningslinje til § 7: Solforhold
2. Endring nr. 2 – § 5.3 b.: Sykkelparkering
3. Endring nr. 3 – § 4.1 b. og § 5.9 b.: Midlertidig bruk av lokaler i bygninger
4. Endring nr. 4 – § 4.16 a. iii): Bevaringsverdig bebyggelse
5. Endring nr. 5 – § 5.10: Avfallshåndtering
6. Endring nr. 6 – § 5.6 b.: Bebyggelsens plassering
7. Endring nr. 7 – § 6.5 c.: Arealformål ved tidligere fengsel med ny bestemmelse
8. Endring nr. 8 – § 4.5: Faresone for høyspentanlegg og oppdatering av bestemmelse
9. Endring nr. 9 – § 2 Reguleringsplaner som går foran ved motstrid
10. Endring nr. 10 – Justering av formålsgrenser langs fv. 118 Olav Haraldssons gate
11. Endring nr. 11 – Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei

Kommunedirektøren anbefaler i tillegg at det settes i gang to egne saker for å:

- Endre gebyrforskriften slik at det bedre tilrettelegges for midlertidige bruksendringer i sentrum.
- Innarbeide hensynssone for grunneierfinansiering av infrastruktur i sentrumsplanen, jf. plan og bygningsloven kapittel 12 A.

Utredning:

Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 ble vedtatt i bystyret 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. I tillegg skal 10 mindre endringer håndteres administrativt (PS 100/25, bystyret 11.12.25). Denne saken tar for seg de mindre endringene som skal behandles politisk og som skal 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.

Kommunedirektøren foreslår noen endringer fra sluttbehandlingen av evaluering av sentrumsplanen:

- Mindre endring av bestemmelse om overvannshåndtering utsettes. Årsaken er at veilederen for overvann er under revidering og skal behandles innen kort tid. Kommunedirektøren har blitt gjort oppmerksom på at det ikke kan vises til hele veilederen i bestemmelsen, da kommunen ikke har hjemmelsgrunnlag til å gjøre hele veilederen juridisk bindende i overordnet plan. Når ny overvannsveileder er vedtatt bør derfor relevante bestemmelser utarbeides på bakgrunn av denne. Kommunedirektøren anser det derfor ikke som hensiktsmessig å oppdatere bestemmelsen om overvann på

nåværende tidspunkt, og anbefaler å vente med denne endringen til ny overvannsveileder foreligger.

- Det legges til en ny mindre endring (nr. 6) om bebyggelsens plassering.
- Det legges til en ny mindre endring (nr. 11) om justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei.
- Reguleringsplaner som går foran sentrumsplanen ved motstrid, jf. § 2c flyttes fra administrativ behandling til politisk behandling. Dette er fordi bystyret må fastsette hvilke reguleringsplaner som går foran sentrumsplanen ved motstrid i selve planvedtaket for at det skal være gyldig.

Alle de foreslåtte endringene er forklart nærmere i vedlegg 1. Vedlegg 2 viser gjeldende planbestemmelser, vedlegg 3 viser forslag til reviderte planbestemmelser med sporing av endringer og vedlegg 4 viser forslag til reviderte planbestemmelser uten sporing av endringer.

Kommunedirektøren anbefaler i tillegg at det settes i gang en egen mindre endring av sentrumsplanen for å innarbeide hensynssone for grunneiierfinansiering av infrastruktur, jf. plan- og bygningsloven kapittel 12 A. Dette er et alternativ til utbyggingsavtale som kom i juni 2025. Kommunen kan ikke inngå utbyggingsavtaler i hensynssonen. Det anbefales som en egen sak senere da det omfatter blant annet følgende arbeid:

- Vurdering av relevant avgrensning av hensynssonen i sentrum
- Avklare infrastrukturtiltak innenfor hensynssonen. Tiltak utenfor hensynssonen er også aktuelt å inkludere, dersom de er nødvendige for området innenfor sonen.
- Kostnadsberegne infrastrukturtiltakene

Når hensynssonen eventuelt er vedtatt gjennom ny mindre endring, må alle som søker igangsettingstillatelse betale samme sum per kvadratmeter bruksareal for sitt tiltak. I motsetning til utbyggingsavtaler gjelder dette uavhengig av om området reguleres. Dette vil derfor bli en forutsigbar utgift for alle som skal søke om tiltak i hensynssonen, og utgiftene blir mer rettferdig fordelt. Videre kan de nødvendige infrastrukturtiltakene gjennomføres uavhengig av tidsplanen for utbyggingsprosjektene, siden utlegget kan bli tilbakebetalt gjennom fremtidig utbygging i etterkant. Hensynssonen varer som utgangspunkt i 30 år.

Endringer i planbestemmelser

(Understrekning viser suppleringer og gjennomstreking viser det som er fjernet fra gjeldende bestemmelser).

1. § 5.9 og retningslinje til § 7: Solforhold

Kommunedirektøren foreslår å slå sammen bestemmelse § 5.9 b., ii., b), § 6.3 a., og § 6.4 b., vi), e) til en ny bestemmelse § 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».

Kommunedirektøren foreslår videre å slå sammen retningslinjene til § 6.2 (iii) og § 6.4 (iii) med de generelle retningslinjene til § 7, og endre denne 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».

2. § 5.3 b.: Sykkelparkering

Kommunedirektøren foreslår å endre § 5.3 b. til:

Formål	Min. antall pr. boenhet	Min.-antall pr. biloppstillingsplass
Leiligheter < 50 kvm	1	
Leiligheter >50 kvm	2	
Småhus/rekkehus	2	
Eneboliger	2	
Omsorgsboliger	0,5	
	Min. antall pr. 100 kvm BRA	
Forretning	4	4
Kjøpesenter	4	
Kontor/ administrasjon	5	
Tjenesteyting	3	
	Min. antall pr. ansatt/elev	
Barnehage	1 /ansatt	
Grunnskole og VGS	4/ansatt 0,25/elev 0,5 /ansatt/elev	
VGS	4/ansatt 0,25/elev	

3. § 4.1 b. og § 5.9 b.: Midlertidig bruk av lokaler i bygninger

Kommunedirektøren foreslår å legge til punkt 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».

Kommunedirektøren foreslår videre å legge til punkt c) under § 5.9 b. i) Aktive fasader:

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

Kommunedirektøren anbefalte i sak til bystyret den 11.12.2025 jf. 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). Dette er derfor ikke tatt med i endringen.

Kommunedirektøren vurderer videre at gjeldende gebyrforskrift kan slå noe uheldig ut for mindre midlertidige bruksendringer, og medføre relativt store kostnader for tiltakshaver når man sammenligner det opp mot tiltaket. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det utarbeides 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 avsettes ressurser som følger opp slike

midlertidige bruksendringer. Etter tidsbegrensningen på to år må det eventuelt søkes om varig tiltak.

4. § 4.16 a. iii): Bevaringsverdig bebyggelse

Kommunedirektøren 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.»

5. § 5.10: Avfallshåndtering

Kommunedirektøren 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».

Kommunedirektøren foreslår videre å legge en retningslinje til § 5.10:

- «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.»
- «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.»
- «For ytterligere krav og føringer, se Sarpsborg kommune sin renovasjonsforskrift.»

6. § 5.6 b.: Bebyggelses plassering

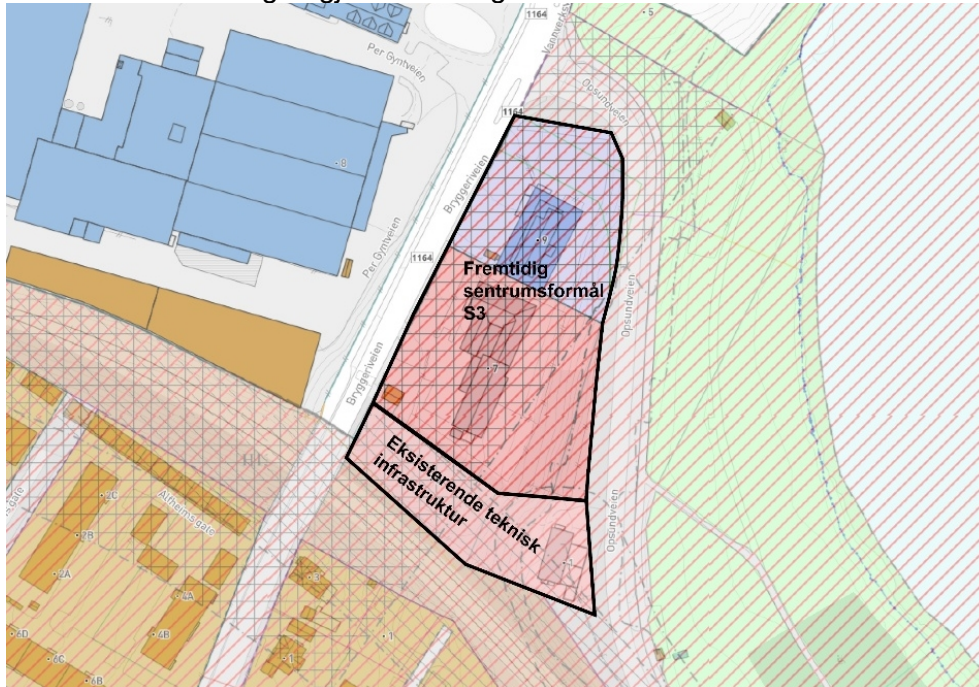
Kommunedirektøren foreslår å supplere § 5.6 b. med:

- «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».

Endringer i plankart og planbestemmelser

7. § 6.5 c.: Arealformål ved tidligere fengsel med ny bestemmelse

Kommunedirektøren foreslår å endre arealformål fra offentlig eller privat tjenesteyting (mot sør) og forretning (mot nord) til fremtidig sentrumsplanformål S3 og teknisk infrastruktur. Endringen gjelder for følgende område:



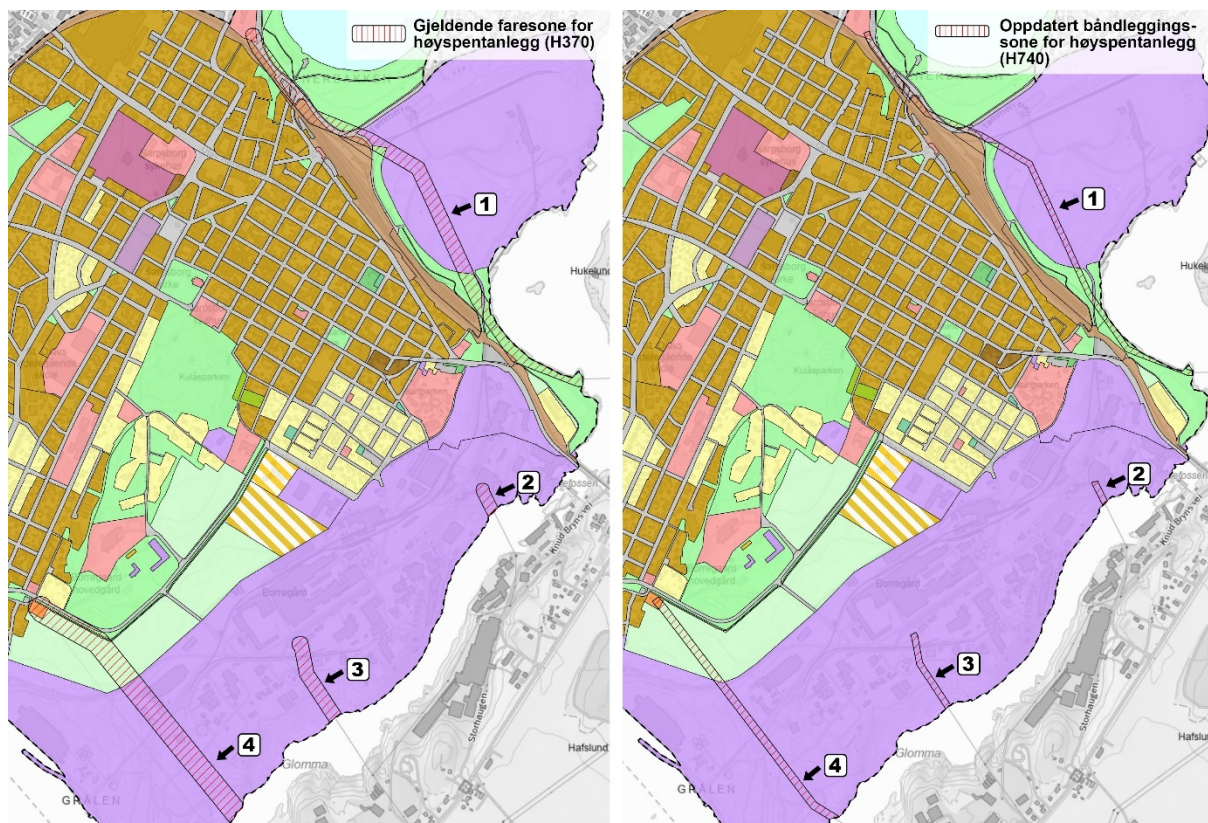
Figur 1: Forslag til endring av arealformål vises innenfor svarte streker. Forslag til nytt formål står med tekst.

Kommunedirektøren foreslår videre en ny bestemmelse tilhørende nytt formål § 6.5 c. Område S3 (Bryggeriveien 7 og 9):

- i. «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 støyfølsom 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».

8. § 4.5: Faresone for høyspentanlegg og oppdatering av bestemmelse

Kommunedirektøren foreslår å endre hensynssonen for følgende områder:



Figur 2: Gjeldende faresoner vises på plankart til venstre og foreslått endring vises på plankart til høyre

Kommunedirektøren foreslår å endre tilhørende bestemmelse § 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 båndleggingszone 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».~~

Kommunedirektøren 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.»

9. § 2 c. Reguleringsplan som går foran ved motstrid

Kommunedirektøren 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_04: #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.

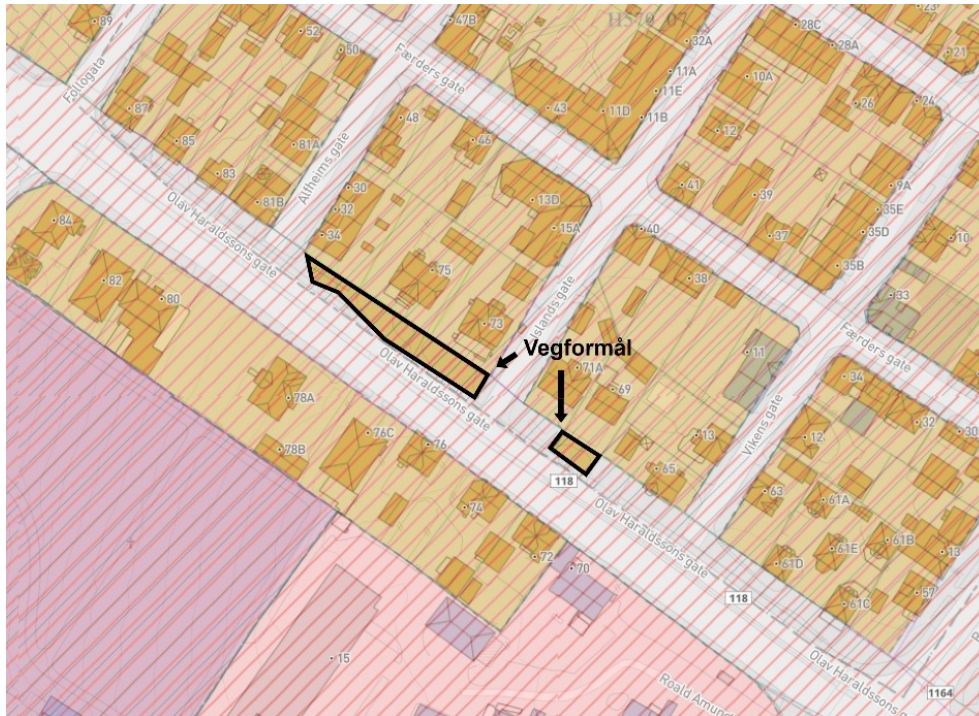
Kommunedirektøren foreslår også å endre hjemmelen til bestemmelsen til § 1-5 i plan- og bygningsloven. I kartet endres arealene fra hensynssone H910_01-10 til bestemmelsesområder #1.

Listen over hvilke reguleringsplaner som går foran sentrumsplanen ved motstrid må stå i bystyrets vedtak av den mindre endringen for å være gyldig.

Endringer i plankart

10. Justering av formålgrenser langs fv. 118 Olav Haraldssons gate

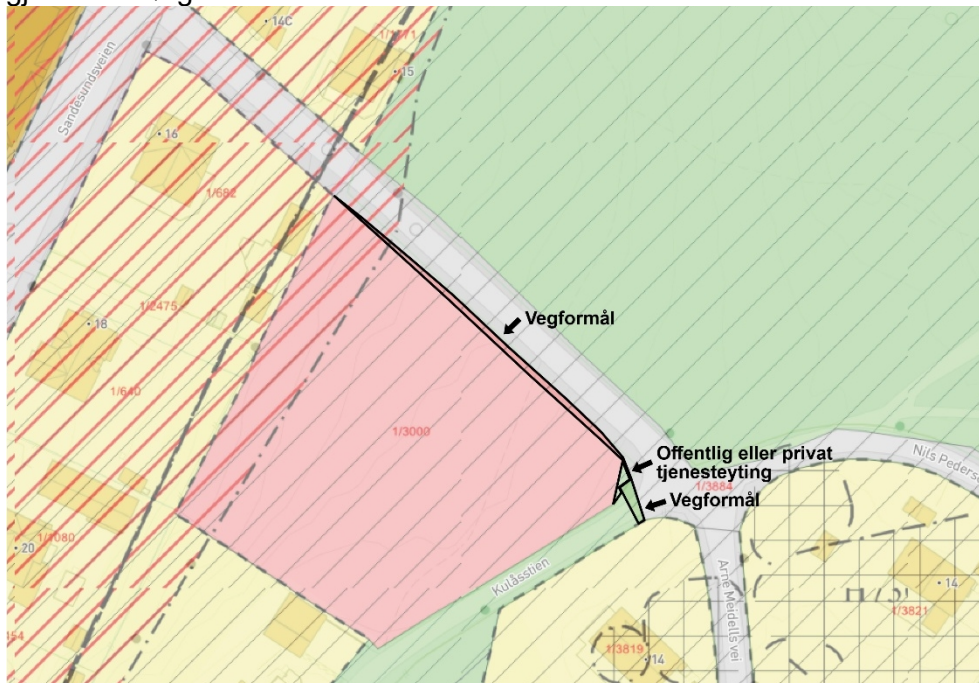
Kommunedirektøren foreslår å endre arealformål fra sentrumsformål til vegformål for følgende område:



Figur 3: Forslag til endring av arealformål vises innenfor svarte streker. Forslag til nytt formål står med tekst.

11. Justering av formålsgrenser langs Arne Meidells vei

Kommunedirektøren foreslår å endre arealformål fra offentlig eller privat tjenesteyting til veiformål, og et mindre areal fra turdrag til offentlig eller privat tjenesteyting. Endringen gjelder for følgende område:



Figur 4: Forslag til endring av arealformål vises innenfor svarte streker. Forslag til nytt formål står med tekst.

Videre prosess

Videre prosess for mindre endring av kommunedelplan for sentrum:

- April-mai 2026: Forslag til mindre endringer på begrenset høring. Berørte myndigheter og hjemmelshavere varsles. Høringen vil i tillegg kunngjøres i Sarpsborg Arbeiderblad og på Sarpsborg kommunes nettside. Mindre endringer som håndteres administrativt sendes på begrenset høring samtidig
- Mai-juni 2026: Oppsummere og vurdere innspill fra høringsperioden, og eventuelt bearbeide de mindre endringene.
- August-september 2026: Sak om vedtak av mindre endring av kommunedelplan for sentrum i formannskapet og bystyret.

Med bakgrunn i ovennevnte anbefaler kommunedirektøren at de mindre endringene av kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 legges ut på begrenset høring i minimum 3 uker i perioden april-mai 2026.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det antas at forslag om mindre endring av arealformål ved tidligere Sarpsborg fengsel gjør at eiendommen får en høyere markedsverdi. Forslag om sterkere føringer om nedgravde renovasjonsløsninger i sentrum er positivt for kommunens driftskostnader da de har større kapasitet som krever mindre hyppig tømning og færre punkter å tømme.

En eventuell endring av gebyrforskriften for å bedre tilrettelegge for midlertidige bruksendringer i sentrum vil få negative konsekvenser for selvkostgraden til kommunen hvis gebyrinntektene reduseres. Dette vil bli nærmere belyst i egen sak om endring av gebyrforskriften.

En eventuell senere sak med innarbeidelse av hensynssone for grunneierfinansiering av infrastruktur i sentrumsplanen, vil medføre kostnader på kort sikt da kommunen må legge ut for eksterne kostnadsberegninger for infrastrukturtiltakene. Disse kostnadene vil imidlertid sannsynligvis tilbakebetales gjennom fremtidige utbyggingsprosjekter, da det blir en del av kostnaden som fordeles på tiltakene innenfor hensynssonen. I tillegg vil hensynsonen bidra til spleising mellom kommunen og utbyggingsaktører for nødvendige fremtidige infrastrukturtiltak. Ingen av de andre endringene medfører økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljø:

Mindre endringer av sentrumsplanen medfører ikke vesentlige konsekvenser for miljø. En forbedring av sentrumsplanen som verktøy generelt kan imidlertid være positivt for sentrumsutviklingen, som er bra i et areal- og transportperspektiv. Tilrettelegging for fortau langs Arne Meidells vei og endring av krav til sykkelparkering kan også bidra til å fremme gange og sykkel. Sterkere føringer om nedgravde renovasjonsløsninger i sentrum kan bidra positivt på klima og lokalmiljøet/bymiljøet. Dette blant annet fordi det kan oppleves som triveligere å passere enn typiske avfallsdunker, medføre mindre lukt og sjenanse, og har som regel større kapasitet som reduserer behovet for hyppig tømning og gir mindre transport.

Folkehelse:

Mindre endringer av sentrumsplanen medfører ikke vesentlige konsekvenser for folkehelse. Tilrettelegging for fortau langs Arne Meidells vei og endring av krav til sykkelparkering kan bidra til å fremme gange og sykkel som transportmiddel som er positivt for folkehelsen. Tilrettelegging for midlertidig bruk av tomme lokaler, nedgravde renovasjonsløsninger og å vektlegge solforhold i større grad kan også bidra til å gjøre det mer attraktivt å bevege seg i sentrum.