



STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG
AKERSHUS
Postboks 325
1502 MOSS

Deres ref.

Dokumentnummer
PLAN-23/00508-157

Dato
05.03.2026

Oversendelse av innsigelsessak - detaljreguleringsplan for kvartal 54 og 55A (Sefa)

Sarpsborg bystyre har i møte 26.02.2026 sluttbehandlet detaljreguleringsplan for kvartal 54 og 55A (Sefa) med innsigelse fra Riksantikvaren. Planen oversendes dermed til Statsforvalteren, med anmodning om videre behandling hos Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 12-13.

Det kommer frem av retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven H-2/14, pkt. 3.1. at: «Kommunen må i sitt oversendelsesbrev gjøre rede for konflikten og kommunens begrunnelse for ikke å ta hensyn til innsigelsen. Det må gis en saksframstilling og slik dokumentasjon at fylkeskommunen, fylkesmannen og departementet får god oversikt over konflikten og kommunens behandling av denne. Forholdet til regionale planer, kommuneplaner og eventuell reguleringsplan skal framgå. Det må gjøres rede for hvordan eventuelt krav om konsekvensutredning er ivare tatt.»

Beskrivelse av reguleringsplanen og forhold til overordnet plan

Planområdet ligger i Sarpsborg sentrum, ved togstasjonen. Planen åpner for fortetting med ca. 95 boenheter fordelt på to blokker, med henholdsvis 6 og 14 etasjer (med sokkel i tillegg), og ca. 310 m² næringsareal på hjørnet mot St. Niklas gate og togstasjonen. Det er lagt stor vekt på arkitektur med organiske former og materialbruk av høy kvalitet. Det planlegges attraktive leke- og uteoppholdsarealer med grønt preg i kvartalets bakgård, samt park, torg og gatetun. Det skal tilrettelegges for myke trafikanter og syklister med fortau og sykkelfelt. Eksisterende borettslag videreføres uten endringer.

En del av planforslaget (bygg B) avviker fra høydebestemmelser i sentrumsplanen, som åpner for inntil 6 - 8 etasjer i dette området, og maksimal ytre gesimshøyde inntil 15 meter. Se vedlegg 09 som illustrerer høydeforholdet.

Innsigelse fra Riksantikvaren

Riksantikvaren har reist innsigelse til høyder og utforming av bygg B. Riksantikvaren har vurdert at tiltaket vil svekke nasjonale interesser knyttet til Sarpsborg jernbanestasjon og opplevelsen av dens historiske rolle i Sarpsborg bysentrum. Sarpsborg stasjon og godshus er vurdert av

Riksantikvaren som et kulturmiljø av nasjonal interesse. Stasjonsbygningen vurderes som et av Sarpsborgs monumentale, historiske bygg, med stor opplevels- og identitetsskapende verdi. Stasjonsbygningen er rammet inn av stasjonsparken og et symmetrisk gatenett, og oppleves som midtpunktet når en kommer fra bysentrum. Riksantikvaren mener at et så høyt bygg som reguleringsplanen legger opp til, så tett på stasjonen, vil redusere virkningen av stasjonen i bymiljøet vesentlig.

Deler av kvartalet, med eksisterende bebyggelse, er omfattet av hensynssonen for Gamle Gleng i sentrumsplanen. Riksantikvaren mener at det er svært uheldig at denne hensynssonen er ikke videreført i planforslaget.

Riksantikvaren anbefaler at ny bebyggelse følger sentrumsplanens bestemmelser, både når det gjelder høyder og utforming.

Begrunnelse for hvorfor innsigelsen ikke er tatt til følge

Sarpsborg kommune har inngått en byvekstavtale med staten, som innebærer at vi skal oppnå nullvekst i personbiltrafikken. At det kommer prosjekter med høy utnyttelse i nærheten av kollektivknutepunkt er positivt, det innebærer en mer kompakt by der flere kan gå, sykle og reise kollektivt. Planen kan bidra til å oppfylle viktige målsettinger om en kompakt by, nullvekst i biltrafikken, samt bidra positivt til byliv i stasjonsområdet.

Kommunen mener i utgangspunktet at høyder i sentrumsplanen skal følges i utviklingsprosjekter, men eventuelle avvik må vurderes konkret i hver enkelt sak. Sentrumsplanen legger opp til en høy utnyttelse langs Rosenkrantz gate og i området rundt stasjonen, og det skal tilrettelegges for et moderne reisetorg foran togstasjonen. Selv om en del av planforslaget avviker fra høyder i overordnet plan, har prosjektet mange gode kvaliteter, med arkitektur av høy kvalitet, attraktive grønne utearealer, og bedre tilrettelegging for gående og syklende.

Stasjonsbygningen ligger på gul liste, men er ikke innenfor planområdet og blir ikke direkte berørt. Planforslaget vil ikke endre gatestrukturen, og togstasjonen vil fremdeles oppleves som et midtpunkt. Ny bebyggelse er foreslått tilbaketrukket, med etablering av park og torg mot stasjonen. Dette vurderes som positivt for å styrke den grønne strukturen i området. Bygg B vil likevel komme tett på stasjonen og innføre en annen høyde enn dagens situasjon i området, men St. Nikolas gate gjør at det fremdeles vil være noe luft og avstand til stasjonsbygningen.

Hensynsone for kulturmiljø «Gamle Gleng» er ikke videreført fra sentrumsplanen til planforslaget. Den delen av planområdet omfatter et eksisterende borettslag, der det ikke legges opp til videre utvikling. Bestemmelser for denne delen av planområdet er basert på eksisterende situasjon og bestemmelser i sentrumsplanen.

Kommunen har lagt vekt på behovet for å sikre høy utnyttelse i sentrum og ved kollektivknutepunkt, og en utvikling og oppgradering av dette området som har stått urørt etter en brann i 2018. Bebyggelsens plassering med fremheving av hjørnet mot gata følger historisk struktur i kvartalet. Avstanden til stasjonen (ca. 27 meter) og opparbeidelse av park kan bidra til å dempe tiltakets virkning på omgivelsene.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6, 8 og 10. Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. Pbl. § 4-2. Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget avviker fra

sentrumsplanens høydebestemmelse, og dette er utredet og dokumentert i plandokumentene i tilstrekkelig grad.

Se vedlagte dokumenter for flere detaljer.

Med hilsen

Turid Stubø Johnsen
Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 00 Saksutskrift - sluttbehandling av plan med innsigelse
- 01 Plankart
- 02 Reguleringsbestemmelser
- 03 Planbeskrivelse
- 04 Innsigelse fra Riksantikvaren
- 05 Sammendrag av merknader med kommentarer
- 06 Utomhusplan
- 07 MUA-plan
- 08 Tilpasningsanalyse
- 09 Vedlegg til tilpasningsanalyse - snitt og fasader
- 10 Alternativvurdering
- 11 Solstudie
- 12 Fjernvirkningsanalyse
- 13 Vindanalyse
- 14 Tilstandsvurdering av stor alm
- 15 Trafikkanalyse
- 16 Støyutredning
- 17 Miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan
- 18 Geoteknisk Datarapport
- 19 Geoteknisk vurdering områdestabilitet
- 20 Geoteknisk vurdering fjernvarmetrasé
- 21 Uavhengig kvalitetssikring geoteknikk
- 22 VAO-rammeplan
- 23 Renovasjonsteknisk plan
- 24 KU-notat
- 25 ROS-analyse
- 26 Protokoll fra meklingsmøte

Kopi til:

RIKSANTIKVAREN
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE