



Melding om administrativt vedtak

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE
Oscar Pedersens vei 39
1721 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.
PLAN-24/00844-19

Dato
26.02.2026

Administrativt vedtak om planendring - 27033 Detaljregulering - Fv. 599 Gang- og sykkelvei, Tveterveien-Sandbakken

Vedtak:

Reguleringsplanen Fv. 599 Gang- og sykkelvei, Tveterveien–Sandbakken, planID 27033 endres i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd, ved at

1. Plangrensen utvides med totalt 18,5 m² i tråd med oppmålte eiendomsgrenser og bygget situasjon. Areal berørt i reguleringsplan for Værnåsen – planID 27006 (17,7 m²) oppheves, og areal berørt i kommuneplanens arealdel (0,8 m²), reguleres og innlemmes i foreliggende plan.
2. Formålsgrenser oppdateres i samsvar med oppmålte eiendomsgrenser og bygget situasjon for følgende arealformål: B1, B4-10, o_GS1-6, o_VG1, o_VG4-5, o_VG 8-22, o_VG24, o_KHP5, o_KHP7-10, og LB1-2.
3. Bestemmelsesområdene for anleggs- og riggområder (#2–11) samt LNF tas ut av plankartet. De tilhørende bestemmelsene (§ 2.5, § 6.1 og § 6.2) fjernes samtidig.
4. Hensynssone friskt (H140) justeres i plankartet i tråd med bygget situasjon.

Saksopplysninger/utredning:

Bakgrunn:

Sarpsborg kommune har mottatt søknad om forenklet planendring av detaljreguleringsplan for Fv. 599 Gang- og sykkelvei, Tveterveien–Sandbakken, planID 27033, vedtatt 07.05.2014 og sist endret 25.09.2014. Søknaden er utarbeidet av Østfold fylkeskommune.

Reguleringsplanen legger til rette for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 599 Rokkeveien og fylkesvei 1194 Tveterveien, samt relokalisering og oppgradering av bussholdeplasser på strekningen.

Etter ferdigstilling av anlegget i 2020, er nye eiendomsgrenser målt opp i forbindelse med matrikulering. Anlegget er stedvis bygget med noe avvik fra plangrunnlaget, grunnet justeringer

i byggeplan underveis i anleggsperioden. Oppmålingen viser at de nye eiendomsgrensene strekker seg til sammen 18,5 m² utover nåværende planavgrensning.

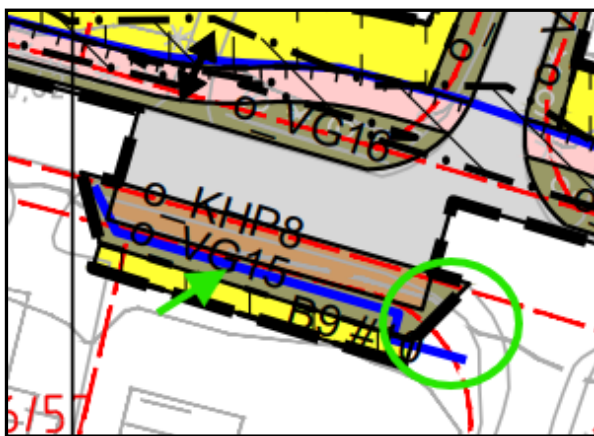
Østfold fylkeskommune ønsker dermed å endre plankartet slik at det korresponderer med nåværende opparbeidet løsning og oppmålte eiendomsgrenser, slik at eiendomsgrensene kan matrikkelføres. I tillegg er det behov for å gjøre justeringer av hensynssoner for friskt i plankartet, og ta ut midlertidige anleggs- og riggområder fra kart og bestemmelser siden tiltaket nå er gjennomført.

Foreslåtte endringer:

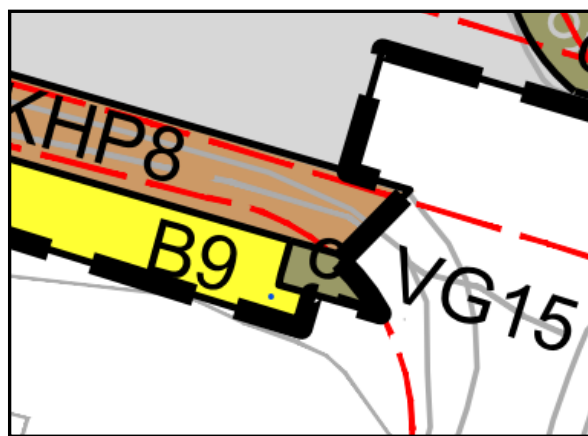
Endring av plankart

1. Plangrense og formålsgrenser justeres i plankart slik at de sammenfaller med eiendomsgrenser og bygget situasjon.

- 1.1 Bussholdeplass ved Rokkeveien 56 utvides til å følge oppsatt støttemur og innmålt eiendomsgrense. Utvidelsen berører eiendom gnr/bnr. 1026/58, utgjør 3,4 m², og har formålene bolig og kjørevei i reguleringsplan for Værnåsen (planID: 27006). Arealet foreslås overført til reguleringsplanen Fv. 599 Tveterveien–Sandbakken (planID: 27033), med nytt formål annen veggrunn – grøntareal (o_VG) ettersom arealet ikke inngår i veianlegget, og heller ikke eies av Østfold fylkeskommune. Samtidig justeres felt B9 inntil o_KHP8. Nye o_VG15 tilsvarer dermed det utvidede arealet på 3,4 m².

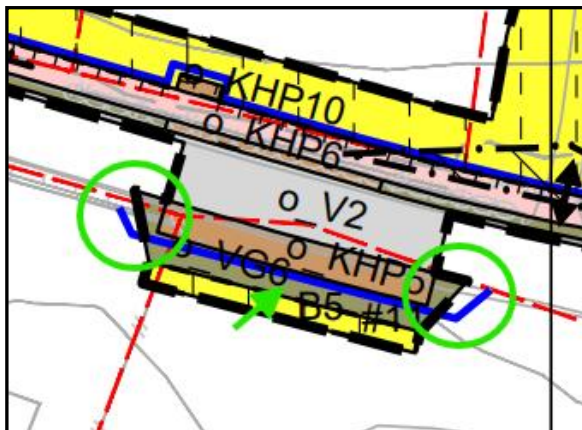


Figur 1: Før endring iht. punkt 1.1. Illustrasjon viser gjeldende plankart med oppmålte eiendomsgrenser (blå linje). Markert område for endring er illustrert i grønt.

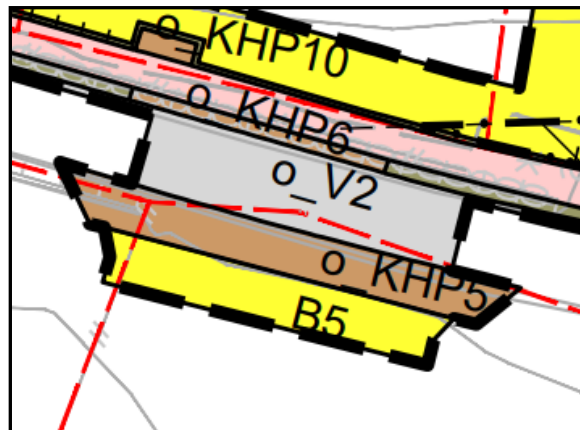


Figur 2: Etter endring iht. punkt 1.1. Endringen viser utvidelse av planens avgrensning, samt justering mellom formålene B9 og o_VG15.

- 1.2 Bussholdeplassen Rokkeveien snuplass utvides etter at holdeplassen er bygget på utsiden av gjeldende planavgrensning. Bussholdeplassen er også delvis i strid med tilhørende arealformål annen veggrunn. Utvidelsen berører eiendom gnr/bnr. 505/27, 1023/2 og 1023/10, og omfatter arealformålene bolig, kjørevei og jord/skogbruk i gjeldende plan for Værnåsen (planID: 27006). Utvidelsen tilsvarer 14,3 m².

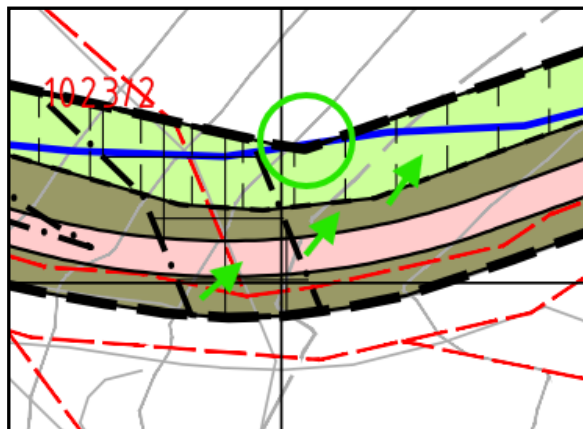


Figur 3: Før endring iht. punkt 1.2. Blå linje viser oppmålte eiendomsgrenser. Områder for endringer er markert i grønt.

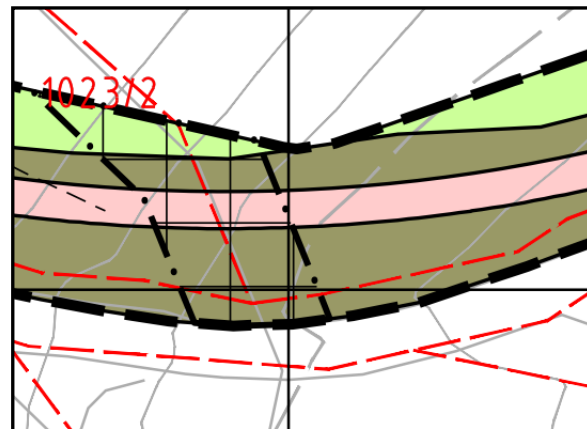


Figur 4: Etter endring iht. punkt 1.2. Planavgrensning og formålsgrenser for o_KHP5 og B5 er justert. o_VG6 opphører.

1.3 Formålene o_GS1, o_VG1, o_VG4 og LB1 justeres, fordi gang- og sykkelveien ble bygget lenger mot nord enn anvist i gjeldende plankart. Det er også behov for en mindre utvidelse av plangrensen i LB1, ettersom innmålt eiendomsgrænse går 0,8 m² utenfor gjeldende planavgrensning. Utvidelsen berører eiendom med gnr/bnr. 1023/1, og arealet er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Arealet foreslås innlemmet i reguleringsplanen, med arealformål annen veggrunn – grøntareal (o_VG).



Figur 5: Før endring iht. punkt 1.3. Oppmålte eiendomsgrenser er vist som blå linje. Områder som endres er markert ved symboler i grønt.



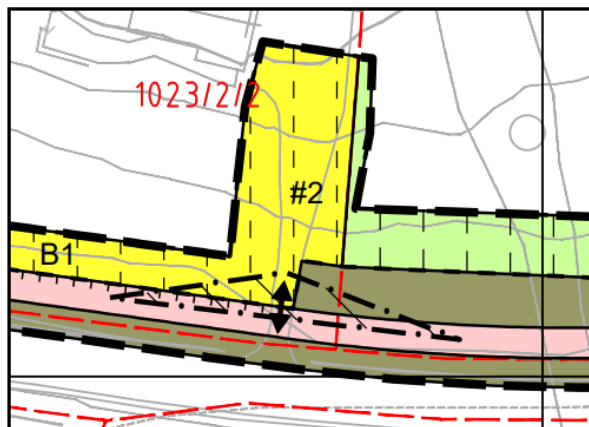
Figur 6: Etter endring iht. punkt 1.3. Planavgrensning er utvidet og formålene o_VG1, o_VG4, o_GS1, og LB1 justert i henhold til opparbeidet situasjon.

Det henvises til vedlagt plankart (vedlegg 2 og 5), samt tabell 6.1 i planbeskrivelsen (vedlegg 4) for en samlet oversikt over alle justeringer av arealformål. Endringer 1.1-1.3 tar for seg områdene der planens avgrensning utvides.

2. Bestemmelsesområde for midlertidige anleggs- og riggområder fjernes fra plankartet.
3. Hensynssoner for friskt justeres i plankartet i henhold til bygget situasjon.

Som følge av at veianlegget nå er ferdigstilt, bortfaller behovet for midlertidige anleggs- og riggområder. Skravur for anleggs- og riggområdene #2–11 kan dermed fjernes fra plankartet. I tillegg justeres hensynssoner for frisikt H140 i henhold til bygges situasjon og i samsvar med anviste tegneregler i reguleringsplanveilederen kapittel 5.2.1.

Illustrasjon under viser utklipp av foreslåtte endringer for punkt 2 og 3. Det henvises til vedlagt plankart for en total oversikt over de midlertidige rigg- og anleggsområdene som fjernes, og samtlige justeringer av hensynssoner for frisikt.



Figur 7: Før endring iht. punkt 2 og 3.



Figur 8: Etter endring iht. punkt 2 og 3.
Bestemmelsesområder er fjernet og hensynssone frisikt er justert. Illustrasjonen viser også justeringer av o_VG og o_GS i henhold til punkt 1.

Endring av bestemmelser

Endring er illustrert ved gjennomstreking.

§2. Reguleringsformål

2.5 Områdebestemmelser. Pbl. § 12-7 nr. 2
—Anleggs- og riggområde

§6. Bestemmelsesområder

6.1 Midlertidig anleggsområde (Pbl. § 12-7 nr. 2)

~~Midlertidig anleggsområde opphører ved ferdigstilling av anleggsarbeidene, og arealene istandsettes tilbake til opprinnelig reguleringsformål senest ett år etter at anleggene er avsluttet. Det skal gis skriftlig melding til kommunen når tilbakeføringen er gjennomført.~~

6.2 LNF (Landbruks, natur- og friluftsområder) (pbl § 12-7, nr. 2)

~~Det må tas nødvendige hensyn til at kvaliteten på dyrka mark som er midlertidig beslaglagt i anleggsperioden ivaretas. Matjord som berøres skal tas av, lagres tilfredsstillende og tilbakeføres til arealet etter anleggets avslutning.~~

Endring av planbeskrivelse

- Arealtabell i planbeskrivelsen kapittel 6.1 oppdateres i henhold til endret arealbruk.
- Kommunenummer er oppdatert i henhold til gjeldende kommunenummer fra 01.01.2024.

Formål:

Formålet med planendringen er hovedsakelig å oppdatere plandokumentene slik at det er samsvar mellom eiendomsgrenser, yttergrense for samferdselsformål og bygget situasjon.

For at justerte eiendomsgrenser skal kunne matrikuleres, må de være i samsvar med gyldig tillatelse etter plan- og bygningsloven, jf. matrikkelloven § 10. Dette betyr at eiendomsgrensene som skal matrikuleres må være i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Når veianlegget er opparbeidet med avvik fra regulerte formålsgrenser, foreligger det ikke et gyldig plangrunnlag som oppfyller kravene i matrikkelloven § 10, og grensene kan derfor ikke føres i matrikkelen før planen justeres.

Kapittel 6.1 om planlagt arealbruk i planbeskrivelsen oppdateres slik at det er samsvar med de justerte arealformålene. Videre tas bestemmelsesområde for anleggs- og riggområder ut av plankartet og fjernes fra bestemmelser, ettersom det ikke lenger er behov for dette etter ferdigstilt tiltak. Hensynssoner for friskt justeres etter bygget situasjon og i tråd med riktige tegneregler jf. Reguleringsplanveilederen kapittel 5.2.1. Kommunenummer i nasjonal planident endres fra 0105 til 3105, som er gjeldende.

Planprosess:

Forslagsstiller varslet igangsetting av forenklet planendring i brev datert 20.10.2025. Varsel ble sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill 11.11.2025.

Det kom inn 6 merknader:

1. Amund Kolberg, datert 20.10.2025

Stilte spørsmål om det skal gjøres endringer på gang- og sykkelveien.

Forslagsstiller henviser til svar pr. e-post datert 07.11.2025. Merknaden ble besvart med informasjon om bakgrunnen for den forenklete planendringen og at det ikke skal gjøres endringer. Kolberg fikk også informasjon om hva endringene konkret medfører for hans eiendommer langs strekningen.

2. Jan Antonsen, 24.10.2025 (telefon)

Stilte spørsmål om vinterdrift, grensemerker og mulighet for å feste gjerde i støttemur.

Spørsmålene er ikke relatert til endringen av reguleringsplan, men er besvart av forslagsstiller.

3. Jostein Korneliussen, 07.11.2025 (telefon)

Stilte spørsmål om plassering av støttemur og konsekvenser for egen eiendom.

Forslagsstiller har orientert Korneliussen om grunnlag for plassering av støttemuren, og informert om avtale inngått med tidligere grunneier.

4. Statens vegvesen, datert 05.11.2025

Statens vegvesen har ingen merknader til foreslått endring av reguleringsplanen, og heller ingen innvendinger mot at endringene gjennomføres etter forenklet prosess.

Forslagsstiller har ingen kommentar til merknaden.

5. Statsforvalteren, datert 10.11.2025

Statsforvalteren har ingen konkrete merknader til planendringen.

Forslagsstiller har ingen kommentar til merknaden.

6. Østfold fylkeskommune, datert 11.11.2025

De foreslåtte endringene er små, hensiktsmessige og utført i samråd med fylkeskommunens samferdselsavdeling. Trafikale vurderinger og avtaler med grunneiere i byggefasen er lagt til grunn for endringene. Østfold fylkeskommune støtter kommunens forhåndsvurdering om å godkjenne endringene i planen.

Forslagsstiller har ingen kommentar til merknaden.

Rettslig grunnlag:

For endring av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl § 12-14 første ledd. En forenklet planendring kan vedtas når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

Kommunens vurdering:

Det er kommunedirektørens syn at de overnevnte endringene er av begrenset omfang, og fremstår som tekniske justeringer i etterkant av ferdigstilt anlegg.

Den totale utvidelsen av planavgrensningen er på 18,5 m². Utvidelsen medfører overføring av små arealer fra tilgrensende reguleringsplan for Værnåsen, samt et lite skogareal avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Endringen i planavgrensning og justeringen av arealformål følger av revidert byggeplan under gjennomføring av tiltaket, og er gjort i samråd med grunneiere. Verken utvidelsen i reguleringsplan for Værnåsen eller i arealet avsatt til LNF vil medføre endret bruk av arealene. Det anses derfor hensiktsmessig at plandokumentene oppdateres i samsvar med den bygde situasjonen. Revisjonen vil legge til rette for at man får matrikkelført oppmålte eiendomsgrenser.

Etter ferdigstilt gang- og sykkelvei er det ikke lenger behov for midlertidige anleggs- og riggområder. Skravur i plankart og tilhørende bestemmelser kan derfor fjernes.

Kommunedirektøren vurderer at endringene verken påvirker gjennomføring av planen, går utover planens hoveddrammer, eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene anses dermed å være i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd, og saken kan behandles etter forenklet prosess.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er tre uker fra mottatt brev. Eventuelle klager kan sendes til Sarpsborg kommune, Postboks 237, 1702 Sarpsborg eller postmottak@sarpsborg.com.

Med hilsen

Maria Skåren
Teamleder regulering
Virksomhet plan og samfunnsutvikling
Sarpsborg kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Saksbehandler: Erland Mentzoni Elle, Virksomhet plan og samfunnsutvikling

Vedlegg:

Søknad fra forslagsstiller, datert 01.12.2025
Forslag til endring av plankart, datert 15.10.2013, revidert 25.02.26
Forslag til endring av planbestemmelser, datert 05.12.2013, revidert 03.10.25
Forslag til endring av planbeskrivelse, datert 5.10.2013, revidert 03.10.2025
Gjeldende plankart, datert 07.05.204, revidert 25.06.2014
Gjeldende planbestemmelser, datert 05.12.2013, revidert 25.03.2014
Gjeldende planbeskrivelse, datert 5.10.2013, revidert 01.07.2014
Mottatte uttalelser samlet
Gjeldende plankart med oppmålte eiendomslinjer