



Fra
Østfold fylkeskommune

Til
Sarpsborg kommune

Dato: 01.12.2025

Søknad om forenklet planendring for detaljreguleringsplan for fv. 599 gang- og sykkelvei, Tveterveien-Sandbakken, vedtatt 07.05.2014 i Sarpsborg kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd søkes det om en forenklet planendring for gjeldende reguleringsplan: *Detaljreguleringsplan for fv. 599 gang- og sykkelvei, Tveterveien-Sandbakken*, ikrafttredelsesdato 07.05.2014, planID 27033.

Endringen vil berøre følgende eiendommer:

Eiendommer som berøres av utvidelse av plangrensen:

505/27, 1023/1, 1023/2, 1023/10, 1026/58, 1079/7

Eiendommer som berøres av justeringer i plankartet:

505/27, 1023/1, 1023/2, 1023/2/1, 1023/2/2, 1023/2/3, 1023/2/4, 1023/10, 1023/25, 1023/26, 1024/12, 1024/46, 1024/48, 1024/48/0/1, 1024/48/0/2, 1025/10, 1025/13, 1025/16, 1025/17, 1025/19, 1025/23, 1025/24, 1025/25, 1025/27, 1025/34, 1025/95, 1026/17, 1026/18, 1026/20, 1026/24, 1026/31, 1026/57, 1026/58, 1079/7.

Endringene berører følgende planer og plandokumenter:

- Detaljreguleringsplan for Fv. 599 gang- og sykkelvei, Tveterveien-Sandbakken, planID 27033 – plankart og bestemmelser
- Værnåsen, planID 27006, vedtatt 28.10.1966 - plankart
- Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, planID 201701 - plankart

Bakgrunn:

Østfold fylkeskommune søker om endring av *Detaljreguleringsplan for fv. 599 gang- og sykkelvei, Tveterveien-Sandbakken*, videre omtalt i dette dokumentet som plan for fv. 599 gsv. Planen legger til rette for etablering av gang- og sykkelvei langs Rokkeveien, flytting og oppgradering av bussholdeplasser langs strekningen.

Anlegget sto ferdig bygget i 2020. Etter ferdigstillelse er ny fremtidig eiendomsgrense målt inn ifm. matrikulering av eiendomsgrensene. Ny grense er lagt inntil bakkant av støttemur. Der det ikke er støttemur er grensen målt inn 1 meter fra bunn av skråning. Langs dyrka mark er ny grense lagt i grensen mot dyrka mark.





Innmålt fremtidig eiendomsgrense går på utsiden av planavgrensningen på tre punkter. Utvidelsene, til sammen 18,5 kvm, foreslås innlemmet i *plan for fv. 599 gsv*. Utvidelsene er nærmere beskrevet nedenfor.

Endringene fører ikke til at det skal gjøres endringer av det som allerede er bygget.

Sarpsborg kommune ba i utgangspunktet om at plankartet endres slik at det er samsvar mellom fremtidig eiendomsgrense og yttergrense for samferdselsformål i plankartet. Kommunen har påpekt at det stedvis er avvik mellom regulert og bygget situasjon. Østfold fylkeskommune søker om å endre reguleringsplanen slik at planen er i samsvar med bygget situasjon. Bakgrunnen for avvikene er at det er gjort enkelte tilpasninger ved utarbeiding av byggeplan.

Formålet med endringen er:

- Plankartet endres slik at det blir samsvar mellom ny eiendomsgrense og yttergrense for samferdselsformålene
- Plankartet endres slik at det blir samsvar mellom regulert og bygget situasjon

I tillegg gjøres det mindre endringer for å oppdatere plankart, bestemmelser og planbeskrivelse:

- Bestemmelsesområde for anleggs- og riggområde tas ut av plankartet. Siden tiltaket er gjennomført er ikke bestemmelsesområdet aktuelt lenger. Planbestemmelsene oppdateres som følge av det.
- Henssynssone friskt er justert iht. Reguleringsplanveileder kap. 5.2.1.
- Planbeskrivelsen kap. 6.1 Planlagt arealbruk oppdateres.

Planprosess:

Det ble varslet igangsetting og høring av forenklet planendring i brev datert 20.10.2025 sendt til offentlige myndigheter og berørte parter. Frist for innspill var 11.11.2025.

Det kom inn fire skriftlige merknader og to henvendelser per telefon. Disse er oppsummert og kommentert i tabellen nedenfor, og er lagt ved i sin helhet i vedlegg *Mottatte uttalelser samlet*.

Avsender og merknad	Søkers merknad
Amund Kolberg, 20.10.2025 Stiller spørsmål om det skal gjøres endringer på gang- og sykkelveien.	Svar pr. e-post datert 07.11.2025. Besvares med informasjon om bakgrunnen for endringen og at det ikke skal gjøres endringer. Kolberg får også informasjon om hva endringene konkret medfører for hans eiendommer langs strekningen.
Jan Antonsen, 24.10.2025 (telefon) Stiller spørsmål om vinterdrift, grensemerker og mulighet for å feste gjerde i støttemur.	Spørsmålene er ikke relatert til endringen av reguleringsplan. Spørsmålene er besvart.
Statens vegvesen, 05.11.2025 Ingen merknader til foreslåtte endringer, heller ingen innvendinger til at endringen gjennomføres etter forenklet prosess.	Tas til etterretning.
Jostein Korneliussen, 07.11.2025 (telefon)	Besvares pr. e-post 09.11.2025.



Stiller spørsmål om hva endringene fører til for hans eiendom.	
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 10.11.2025 Ingen konkrete merknader, men viser til føringer for kommunal planlegging innen deres ansvarsområde med henvisning til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025.	Tas til etterretning.
Østfold fylkeskommune, 11.11.2025 Vurderer at endringen ikke er i strid med regionale interesser.	Tas til etterretning.

Vurdering av innkomne merknader:

Forslagsstiller vurderer at det ikke har kommet merknader som tilsier at endringen ikke kan gjennomføres etter forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14. Merknadene medfører heller ikke behov for revidering av planmaterialet etter høring.

Forslagsstillers samlede vurdering:

Vilkårene for at endring av reguleringsplan skal kunne gjennomføres etter forenklet prosess jf. pbl. § 12-14 andre ledd, er at *...endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

Ettersom tiltaket allerede er gjennomført, vil ikke endringene påvirke gjennomføring av planen. Endringene vil heller ikke påvirke gjennomføringen av planen for Værnåsen eller kommuneplanens arealdel. Endringene vil ikke gå utover hoveddrammene i planene, og heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunal- og distriktsdepartementet har i sin [tolkningsuttalelse](#) avklart at utvidelse av planavgrensning kan gjøres gjennom forenklet prosess, forutsett at vilkårene i § 12-14 andre ledd er oppfylt.

Med dette til grunn, vurderer Østfold fylkeskommune v/ avdeling for Samferdsel enhet plan og prosjektering, at endringene kan gjennomføres etter forenklet prosess, jf. Pbl. § 12-14.

Foreslåtte endringer:

Endringer plankart:

For å synliggjøre avvik mellom gjeldende regulering og fremtidig eiendomsgrense, har vi vist linjen for fremtidig eiendomsgrense i gjeldende plankart, se vedlegg *Plankart gjeldende med eiendomslinje, datert 15.10.2013*.

Forslag til endret plankart ligger vedlagt, se vedlegg *Forslag plankart, datert 15.10.2013, rev. 09.09.2025*.

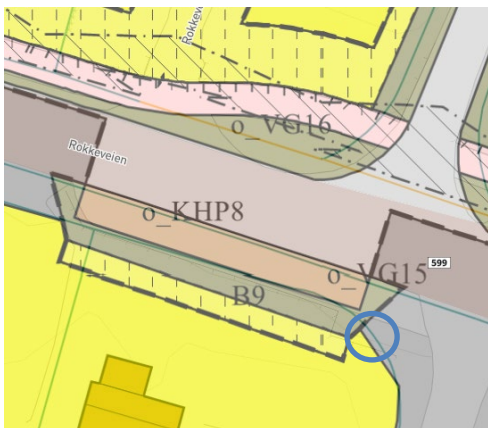
Plankartet endres gjennomgående for å samsvare med bygget situasjon.



Endringen medfører tre mindre utvidelser av reguleringsplanen. Bakgrunnen for utvidelsene er at veianlegget ble noe justert i forhold til regulert situasjon ved utarbeiding av byggeplan. De tre utvidelsene er beskrevet under.

1. Utvidelse bussholdeplass Rokkeveien 56

Ved bussholdeplass *Rokkeveien 56* er det satt opp støttemur delvis på utsiden av reguleringsplangrensen. Innmålt ny eiendomsgrense følger støttemuren. Utvidelsen utgjør 3,4 kvm og berører eiendom med gbnr. 1026/58. Det foreslås å innlemme arealet, regulert til bolig og kjørevei i plan for Værnåsen (figur 1), i plan for fv. 599 gsv. Nytt arealformål blir annen veggrunn – grøntareal (figur 2, høyre kartutsnitt).



Figur 1 Gjeldende regulering

Areal på utsiden av samferdselsanlegget foreslås endret fra annen veggrunn - grøntareal til boligformål (B9), siden arealet ikke inngår i veianlegget og ikke eies av Østfold fylkeskommune.



Figur 2 Venstre: Innmålt eiendomsgrense på utsiden av plangrensen. Høyre: Forslag ny regulering. Utvidelse vist med blå sirkel.

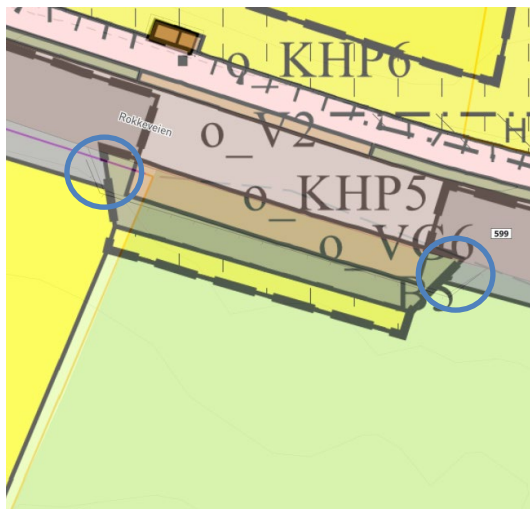
2. Utvidelse Rokkeveien snuplass

Bussholdeplass med holdeplassnavn *Rokkeveien snuplass* er bygget delvis i strid med regulert arealformål annen veggrunn i plan for fv. 599 gsv. og på utsiden av planens avgrensning. Utvidelsen utgjør 14,3 kvm og berører eiendom med gbnr. 505/27 (Øfks eiendom), 1023/2 og 1023/10.



Det foreslås at arealformål annen veggrunn endres til kollektivholdeplass i plan for fv. 599 gsv.

Utvidelsen berører reguleringsplan for Værnåsen (figur 3). Arealet ønskes innlemmet i plan for fv. 599 gsv.



Figur 3 Gjeldende regulering

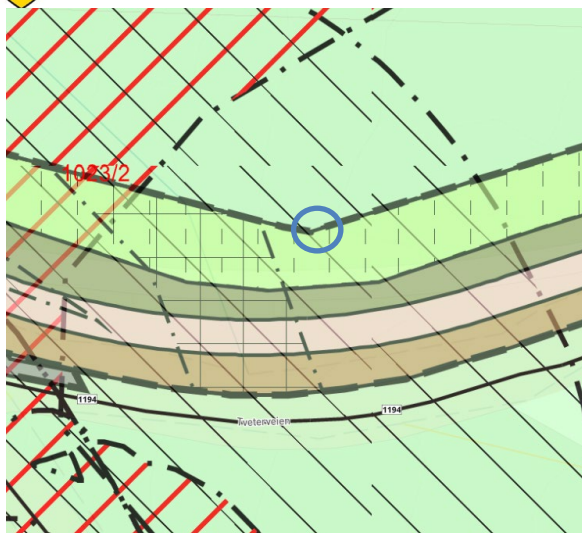


Figur 4 Venstre: Innmålt eiendomsgrense på utsiden av plangrensen. Høyre: Forslag ny regulering. Utvidelse vist med blå sirkel.

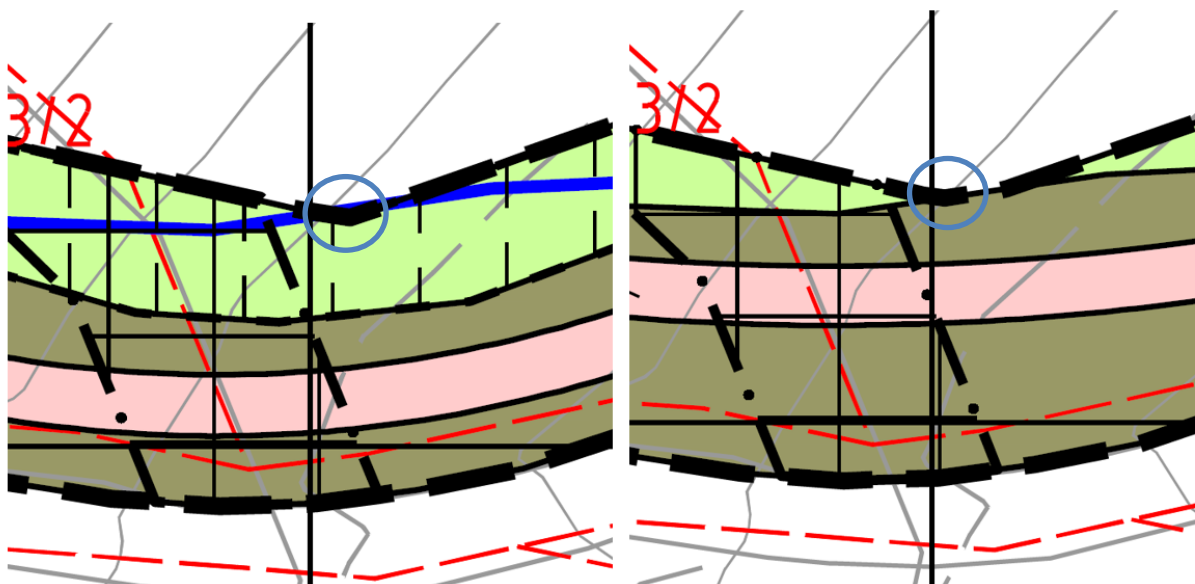
Også her foreslås areal på utsiden av samferdselsanlegget endret fra annen veggrunn - grøntareal til boligformål, siden arealet ikke inngår i veianlegget og heller ikke eies av Østfold fylkeskommune.

3. Utvidelse annen veggrunn

Som følge av at gang- og sykkelveien er bygget noe lenger mot nord enn der den er regulert, og annen veggrunn - grøntareal er forskjøvet, går fremtidig eiendomsgrense 0,8 kvm. på utsiden av reguleringsplanen (vist med blå sirkel i figur 6). Utvidelsen berører eiendom med gbnr. 1023/1. Arealet er avsatt til LNF – spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (figur 5). Arealet er i utgangspunktet skog. Det foreslås å innlemme arealet i planen for fv. 599 gsv. med arealformål annen veggrunn-grøntareal.



Figur 5 Gjeldende planstatus



Figur 6 Venstre: Innmålt eiendomsgrense går på utsiden av plangrensen. Høyre: Forslag ny regulering. Utvidelse vist med blå sirkel. Gang- og sykkelvei og annen veggrunn justeres iht. bygget situasjon.

Bestemmelsesområde anlegg- og riggområde

Veianlegget er ferdigstilt, og det midlertidige anleggs- og riggområdet opphører. Skravuren for rigg- og anleggsområde #1-10 er derfor fjernet i sin helhet fra plankartet. Figur 7 illustrerer endringen. Dette har ingen annen konsekvens enn at områdene ikke lenger kan benyttes som rigg- og anleggsområde i forbindelse med bygging av veianlegget.



Figur 7 Venstre: gjeldende regulering. Høyre: forslag nytt plankart uten skravur for bestemmelsesområde anlegg- og riggområde. Formålene gang- og sykkelvei, annen veggrunn og bolig justeres gjennomgående for planen iht. bygget situasjon, jf. redegjørelse i pkt. om endringer i plankartet.

Endring av planbestemmelser:

Planbestemmelse 2.5, 6.1 og 6.2 tilhørende anleggs og riggområde og bestemmelsesområde for LNF foreslås tatt ut av bestemmelsene som en følge av at bestemmelsesområdet for anleggs- og riggområde tas ut av plankartet. Se vedlegg *Forslag planbestemmelser*, datert 05.12.2013, rev. 03.10.2025 for endringer.

Endringer i planbeskrivelsen

- Arealtebell i kap. 6.1 er oppdatert iht. endringer i plankartet.
- Kommunenummer er oppdatert iht. gjeldende kommunenummer fra 01.01.2024.

Se vedlegg *Forslag planbeskrivelse*, datert 05.10.2013, rev. 03.10.2025 for endringer.

Mvh.

Hilde Kobbelund Habberstad

Enhet for plan og prosjektering
Østfold fylkeskommune

Vedlegg:

1. Forslag plankart, datert 15.10.2013, rev. 09.09.2025 (sosi. og pdf.)
2. Forslag planbestemmelser, datert 05.12.2013, rev. 03.10.2025
3. Forslag planbeskrivelse, datert 05.10.2013, rev. 03.10.2025
4. Gjeldende plankart R001
5. Gjeldende plankart R002
6. Gjeldende planbestemmelser, datert 05.10.2013, rev. 25.03.2014
7. Gjeldende planbeskrivelse, datert 05.10.2013, rev. 01.07.2014



8. Mottatte uttalelser samlet
9. Varslingsliste myndigheter ol.
10. Varslingsliste grunneiere rettighetshavere
11. Plankart gjeldende med eiendomslinje, datert 15.10.2013