



Sarpsborg
kommune

Reguleringsplaner som skal gå foran kommuneplanen

19.06.2023

Ikke oppdatert etter juni 2023. Reguleringsplaner vedtatt mellom 20.06.2023 og sluttbehandling av kommuneplanens arealdel skal tas inn på lista før sluttbehandling.



Bakgrunn

I kommuneplanens arealdel har man mulighet til å sette en hensynssone for reguleringsplaner som skal gjelde uendret, jf. Pbl 11-8 bokstav f.

For områdene som omfattes av denne hensynssonen er det arealformål og bestemmelser i reguleringsplaner som vil gjelde. På temaer hvor reguleringsplanen er taus, men kommuneplanen gir bestemmelser, vil bestemmelsene i kommuneplanen gjelde. Da det er usikkerhet rundt tolkning av loven på akkurat dette punktet, er det hensiktsmessig å beskrive i en bestemmelse at det er slikt hensynssonen skal praktiseres.

Siden reguleringsplaner kan bli utdatert, er det en føring i loven at man skal vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser ved bruk av denne hensynssonen. I tillegg bør arealformålene i kommuneplanen gjennomgås, og motstrid bør unngås.

I første høringsutkast til ny kommuneplanens arealdel fra 2020 var det 200 reguleringsplaner som gikk foran kommuneplanen. Alle som gikk foran i kommuneplanens arealdel 2015-2026 ble videreført i opprinnelig høringsutkast, og reguleringsplanene vedtatt etter 2015 ble lagt inn i tillegg. Ett unntak er reguleringsplaner som skal oppheves, som ble fjernet fra lista og ikke skulle gå foran kommuneplanen lenger. Gjennomgangen av reguleringsplanene opp mot nasjonale og regionale interesser, som er et krav i loven, ble ikke gjort.

Kommunedirektøren har vurdert at det i forkant av en ny høring var behov for en slik gjennomgang.

Framgangsmåte

Arealformålene i disse 200 reguleringsplanene er vurdert opp mot arealformålene i kommuneplanen. Kommuneplanen skal være mer overordnet enn reguleringsplaner. Kartet i kommuneplanen skal derfor ikke tegnes like detaljert som en reguleringsplan. Samtidig er det som hovedregel viktig at det ikke oppstår motstrid, spesielt der reguleringsplanen skal gjelde foran. Det er nå gjort mange endringer på kommuneplankartet som tar inn formålene fra reguleringsplanene til kommuneplanen. Da disse reguleringsplanene allerede gjaldt foran kommuneplanen, innebærer ikke endringene en praktisk endring av gjeldende arealformål.

Kommunedirektøren har vurdert at det generelt sett er uhensiktsmessig å la gamle reguleringsplaner gå foran kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at reguleringsplaner vedtatt før 2015 ikke skal gå foran kommuneplanen lenger. Arealformålene i kommuneplanen er imidlertid justert slik at det ikke blir motstrid. For eiendommene som omfattes av disse reguleringsplanene vil det kun være konsekvenser der både kommuneplanen og reguleringsplanen har bestemmelser om samme tema. Der bestemmelsene i reguleringsplanen gjaldt tidligere, vil det være bestemmelser i kommuneplanen som vil gjelde framover, noe som kommunedirektøren mener er hensiktsmessig.

Reguleringsplaner vedtatt mellom 2015 og 2019 vurderes å kunne være utdatert på noen punkter, men siden de ikke er veldig gamle har kommunedirektøren valgt å ta en vurdering av disse. For reguleringsplaner som er realisert, har kommunedirektøren vurdert at det er hensiktsmessig at disse ikke skal gå foran kommuneplanen lenger. Ved nye tiltak er det best

å forholde seg til gjeldende, oppdatert regelverk. For reguleringsplaner som ikke er realisert ennå, er det vurdert at disse fortsatt bør gå foran kommuneplanen, med mindre det er strid med viktige nasjonale, regionale og lokale interesser. Følgende temaer er vurdert:

- Lokalisering av arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter (kontor, tjenesteyting)
- Regional planbestemmelse om lokalisering av handel
- Skredfare
- Drikkevannshensyn
- Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA-områder)

Jordvern er et viktig hensyn som er gjennomgått separat.

Reguleringsplaner vedtatt i 2020 og seinere er såpass nye at kommunedirektøren mener det er mest hensiktsmessig å la alle disse gå foran kommuneplanen.

Oppsummering

- Reguleringsplaner vedtatt før 2015: går ikke foran kommuneplanen lenger.
- Reguleringsplaner vedtatt i 2015-2019: de som er realisert går ikke foran kommuneplanen lenger. De som ikke er realisert, går foran kommuneplanen med mindre det er strid med spesielle interesser.
- Reguleringsplaner vedtatt i 2020 og seinere: går foran kommuneplanen.

I høringsutkast fra 2020 var det 200 reguleringsplaner som gikk foran kommuneplanen. 166 av disse skal ikke gå foran kommuneplanen lenger. 25 er tatt videre og skal fortsatt gå foran kommuneplanen¹. 11 er vedtatt etter at høringsutkastet ble laget i 2020, og skal gå foran kommuneplanen.

Totalt er det nå 38 reguleringsplaner skal gå foran kommuneplanen.

Se liste på neste side.

¹ Noen reguleringsplaner som gjaldt foran i høringsutkast 2020 var enten utenfor arealplanområdet eller har utgått og måtte fjernes fra lista.



Revidert liste med reguleringsplaner som skal gå foran kommuneplanen

I høringsutkast til kommuneplanens arealdel 2024-2036 (høring 2023)

Planid.	Plannavn	Vedtaksdato
26029	Kampenest vest	18.06.2015
21049	Opstad vest	18.06.2015
24037	Øya seniortun, 2096/5, 7	12.11.2015
22064	Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2	10.12.2015
26028	Roligheten	21.04.2016
26026	Kampenestmyra nord (Bredmyra)	16.06.2016
13020	Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke	14.09.2017
21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	14.12.2017
26034	Kroken boligområde (tidligere Jellestad)	01.03.2018
28016	Navestad - Berg søndre gnr 1045 bnr 3 m.fl.	21.06.2018
33007	Brunsbekollen, Varteig	15.11.2018
31018	Vister næringspark	13.12.2018
27040	Bodalstranda	28.02.2019
27039	Bergheim	11.04.2019
27041	Bjørnemyr (27041)	20.06.2019
21066	Grålumveien 40 A	26.09.2019
23057	Baterød vannverk	27.02.2020
22073	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
22074	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
26044	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
26036	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27042	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020

27043	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
23052	Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser	27.02.2020
22071	Gaupefaret 20	27.02.2020
26042	Kalaveien 17A og Moenskogen 17	06.10.2020
28017	Fv 22 Storhaugen, k.holdep	10.12.2020
23054	Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell	16.09.2021
21064	Bjørnstadmyra næringspark	16.09.2021
22069	Knattås	14.10.2021
22065	Greåkerveien 121 SMV	18.11.2021
22071	Gaupefaret 20	27.02.2022
31021	Faunapassasjen	03.03.2022
23053	Maugesten	16.06.2022
26035	Rv. 22 Hafslund Dondern	17.11.2022
22085	Alvim renseanlegg	11.05.2023
26032	Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil	11.05.2023
21060	Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvøsund bru–Alvim	15.06.2023

Liste med reguleringsplaner som ikke skal gå foran kommuneplanen lenger

Disse var på lista over reguleringsplaner som går foran kommuneplanen i første høringsutkast (2020), men er nå fjernet.

Planid.	Plannavn	Vedtaksdato
24007	Hasle 2	14.08.1970
22011	Lille Grålum Detalj	26.04.1971
24009	Lettbetong 2 – Hafslundsøy	15.09.1971
22012	Hannestad Øst 2	14.03.1972
24010	Hasle terrasse (Ødegården)	29.01.1973
22016	Søndre del av område mellom Alvim og Utsiktsvn.	22.11.1973
22018	Yven Nordre	21.01.1975
24014	Hasle 3	08.12.1975
26009	Nygårdshaugen 1977	31.01.1977
27009	Bodal	21.07.1977
23019	Komm. friareal syd for Helgebk.	31.10.1977
23021	Harebakk og omr. B. Kurland	22.12.1977
22022	Yvenlia - Mellommyr	27.01.1978
22025	Veslemyr - felt 7	26.06.1979
24019	Glengshølen	28.06.1979
27013	Klavestad søndre	17.11.1980
35004	Hornnes I	23.06.1983
24022	Del av Opsundveien	24.04.1984
26013	Hauggård	07.09.1984
23031	Kvartal 615/707/708 - Strandplan GI	03.07.1985
25001	Kjerringbråten, Ise	13.02.1986
27017	Kolerakirkegård	02.10.1986

23033	Nordre Lande eldresenter	06.11.1986
26014	Kampenens industriområde Bredmyra	13.11.1986
26015	Holteskogen. Kampenes	12.02.1987
27020	Skjeberg fritidspark, golfbanen	12.02.1987
25002	Bråtenfeltet	19.03.1987
35009	Guslundåsen	15.10.1987
27021	Bukkesten	10.12.1987
26016	Snoktin	24.08.1989
21019	Villa Tindlund	28.09.1989
32002	Bådstangen	28.09.1989
22038	Kvartal 425, Alvim	12.10.1989
27022	Kløvingsten Næringspark	07.12.1989
33001	Idrettsanlegget – Varteig	15.02.1990
24024	Hasle nord	19.06.1990
26018	Sørby	21.06.1990
22041	Grålumveien 115-190	21.02.1991
21024	Vistergrenda 36-82	13.06.1991
22043	Hannestadjellet 5	13.06.1991
23041	Friområdet v/krysset Vannverksvei/Olsokveien	13.06.1991
31005	Grustak på Lundestad	13.06.1991
32004	Pistolbane på Bjørnland	13.06.1991
26019	Del av Kampenesmyra	05.09.1991
33002	Vartun	21.11.1991
27024	Sandstad	12.12.1991
35012	Del av Heiberg	10.09.1992
21027	Fornminnefelt – Opstad	16.09.1993

24025	Område v/krysset Nordbyvn./Apollovn.	16.09.1993
24026	Deler av kvartal 604,605,606,607, Opsund	09.06.1994
28007	G/S vei øst for Rv.111, Statsminister Torpsvei	08.09.1994
35014	Områder ved Skjeberg kirke	08.09.1994
35013	Gnr. 1109 bnr. 1 fnr. 10 v/Ingedal	13.10.1994
21025	Utvidelse Bjørnstad Industriområde	15.12.1994
31007	Fv. B556 Børstad – Solli	09.02.1995
27025	Kløvningsten – Bergheim	16.11.1995
24028	Hafslundsøy Senter - del av gnr. 20	14.12.1995
25003	Gang- og sykkelvei langs rv. 111 Hevingen - lse	08.02.1996
21030	Greåker Fort	13.11.1997
23042	Baterød	18.03.1999
24029	Øya golfpark	18.03.1999
23043	Råkilveien	23.09.1999
21031	Vetaberget	27.01.2000
22045	Alvimhaugen skole	25.05.2000
22046	Dr. Johnsens gate	16.11.2000
22047	Fjellhøyveien 2 og 4	14.12.2000
33003	Strømnesåsen, Varteig	16.10.2001
22049	Sandesundområdet	20.06.2002
26022	Borgen sykehjem	20.03.2003
22050	E6, Skadalen – Alvim	20.11.2003
31008	E6, Alvim - Råde grense	20.11.2003
35016	E6, Svingenskogen – Skadalen	20.11.2003
31009	Utne camping	18.12.2003

21034	Opstadtunga	12.02.2004
23044	Kurlandsletta	12.02.2004
35017	Del av Smedheia	12.02.2004
21035	Grålumveien 63	15.04.2004
21036	Nord for Greåker fort	13.05.2004
22051	Haraholen	21.10.2004
21037	Revyveien 2	10.02.2005
22052	Gnolden	20.10.2005
28008	Hafslund	17.11.2005
28009	Del av Bede	09.02.2006
31010	Hassellia grustak – Eidet	09.02.2006
33004	Varteig kirke og kirkegård	16.03.2006
21038	Ny Rolvsøysund Bru	15.06.2006
22053	Ny Grålum ungdomsskole	15.06.2006
31011	Kalnes videregående skole	21.09.2006
24030	Hasle Pukkverk	19.10.2006
26024	Nygårdsvei 4	08.02.2007
22054	Del av Søndre Alvim	21.06.2007
35018	Nedre del av Guslundsåsen	31.12.2007
25004	Sorgenfri, lse (gnr. 3044 bnr. 5,6,11)	14.02.2008
37006	Ullerøy kirke og kirkegård	14.02.2008
21040	Fjellhøyvn 49 – 51	06.05.2008
33005	Rudskogen motorsenter	29.05.2008
21042	Tune senter, Del 1	16.04.2009
21041	Nedre Vetaberget	14.05.2009
22055	Greåkerveien 33 – 35	22.10.2009

28011	Hafslund kirke og kirkegård	26.11.2009
21044	Berntsen gartneri – gnr. 2076 bnr. 170m fl.	26.11.2009
21043	Gnr. 2076, bnr. 316 på Tindlund	26.11.2009
24031	Del av Neset, Hafslundsøy	22.10.2010
22057	Tegleverksveien	28.10.2010
31012	Nytt Østfold Sykehus	28.10.2010
23045	Valaskjold – Trompeten	28.10.2010
21046	Del av Nordre Bjørnstad	28.10.2010
24033	Sykkelveg rute 3	17.02.2011
23046	Harebakkveien 5	17.02.2011
27031	Kløvningsten felt B12 og B13	17.03.2011
32005	Del av Jelsnes	19.05.2011
23047	Valskjold sykehjem og omsorgsboliger	22.09.2011
37009	Sarpsborg pukkverk (Hauge)	10.11.2011
26027	Sykkelrute 6-2, Moenjordet	29.03.2012
31013	Energisentral på Kalnes	14.06.2012
21056	Langemyr	14.06.2012
28012	Rv 111– rundkjøring i krysset med Navestadveien	14.06.2012
27029	Kløvningsten B3 omsorgsboliger	13.12.2012
24032	Del av Skarpnord, Hafslundsøy	13.12.2012
21053	Bjørnstad boligområde	28.02.2013
33006	Furuholmen	11.04.2013
31014	Idrettsanlegg Kalnes	11.04.2013
34001	Fv. 601 Tveter S - Hellevad bru	13.06.2013
27028	Sandbakken	13.06.2013

35022	Grimstad 1022/5,160	13.06.2013
21058	Bjørnstad næringspark	13.06.2013
24034	Del av Helgeby (SOBBL)	13.06.2013
23048	E6/fylkesveg 118 Utvidelse av pendlerparkering og oppgradering av bussholdeplasser, Grålum kryss	07.11.2013
21052	Kalnesveien 1, 3 og 5	07.11.2013
28015	Smelteverksløkka	26.11.2013
27032	Kløvningsten B14, B15 og B16	07.05.2014
27033	Fv 599 gang/sykkelvei Tveterveien-Sandbakken	07.05.2014
22058	Damveien 45	07.05.2014
22056	Fv 109, Parsell Alvim – Torsbekkdalen, del 1	12.06.2014
23049	Hansa Borg Bryggerier	12.06.2014
27030	Værn	25.09.2014
24038	Hafslundsøy barnehage	25.09.2014
27036	Fv. 118 gang- og sykkelvei, Vernerveien - Skadalsveien	12.02.2015
27034	Bodalsjordet	19.03.2015
28013	Haugeveien 13	18.06.2015
27037	Rådhusveien 7	18.06.2015
24035	Hasle trafo	24.09.2015
21059	Tindlund park	24.09.2015
26031	Rv.111 x Rådhusveien	12.11.2015
21045	Bjørnstadveien 50	10.12.2015
21054	Greåker industriområde	11.02.2016
21061	Bjørnstad søndre, felt BK2, BK3 og BK9	17.03.2016

24039	Sykkelrute 3, delplan 1 - Opsund og del av gnr.1/bnr.3884	17.03.2016
24041	Sykkelrute 3, delplan 2 - Hafslundsøy	17.03.2016
22063	Tuneveien 87	21.04.2016
26030	Holteskogen næringsområde	16.06.2016
32006	Fv. 114 Tverrforbindelsen, parsell I Kommunegrense Våler – Børrehytta	15.09.2016
32007	Fv. 114 Tverrforbindelsen, parsell II Haug – Ramberg	15.09.2016
32008	Fv. 114 Tverrforbindelsen, parsell III Bjønnebråtan – Løkkeåsen	15.09.2016
32009	Fv. 114 Tverrforbindelsen, parsell IV Torskensveien – Bjørnlandevja	15.09.2016
27038	Fromholtunet	10.11.2016
21062	Vistertoppen	14.09.2017
13021	Albert Moeskaus vei	14.12.2017
22067	Tubus, Grålumveien 125	21.06.2018
24040	Nordneset - Hafslundsøy gnr. 2096 bnr. 3	15.11.2018
27045	Rådhusveien 1051/699	15.11.2018
22075	Østfoldkorn - utvidelse avd. Sandesund	15.11.2018
22059	Yvenholen	13.12.2018
22076	Grålum alle 2 / Tuneveien 97	20.06.2019
31020	Kalnes, administrasjon og servicebygg	14.11.2019
23050	Kirkevegen 23 og 25	14.11.2019