

Eiendom	3105 1/1025		
Utskriftsdato	04.02.2026	Antall datasett	17

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

6 Berørte datasett

- ❶ Kommunedelplan
- ❶ KVIKKLEIRE
- ❶ REGULERINGSPLAN
- ❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❶ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

11 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Parkering - Nåværende
KpAngittHensynSone	Rasfare
KpGjennomføringSone	Bevaring kulturmiljø
KpBåndleggingSone	Krav om felles planlegging
KpBestemmelseOmråde	Båndlegging for regulering etter PBL - Nåværende
KpAngittHensynGrense	Bestemmelseområde
KpGjennomføringGrense	KpAngittHensynGrense
KpBåndleggingGrense	Gjennomføringgrense
KpBestemmelseGrense	Båndlegginggrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Suburban tett bebyggelse
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_7

AngittHensynsone

AngittHensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_07

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	03.02.2026
--------------	----------------	----------------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

- Lokaliteter
- Lokalitet
- Enkeltminner
- Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Fritznerbakken	3105	315524-1	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315524)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Fritznerbakken	3105	315524	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315524)

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Lav kvikkleirefare
Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark	Antall
Alfheims gate (faresone 10-5)	Lav	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)	2

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

- Stor
- Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Gangveg
	Gatetun
	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
RbBevaringOmråde	Bygninger
RbBevaringGrense	RbBevaringGrense
RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Vegetasjonsskjerm
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Industri
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Regulert tomtgrense
	Eiendomsgrense oppheves
	Byggeline
	Byggeline
	Planlagt bebyggelse
	Eksisterende bebyggelse
	Bebyggelse forutsettes fjernet
RpPåskrift	Feltnavn
	Plantilbehør
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11052	Kvartal 6 - Fritznerbakken	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=11052)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Rekkehus 2etg.	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	-	5
Fl. opph./lek/gangv.	(750) Felles lekeareal	-	1
Fortau	(322) Gangvei	-	1

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
--------------	-----------	----------------	------------



Om datasettet

Endommene ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Tegnforklaring

RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Park
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Sykkelveg
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Renovasjonsanlegg
RpBestemmelseOmråde	Udefinert
PbMidlertidigByggAnleggsområde	Midlertidig bygg- og anleggsområde
RpBestemmelseGrense	
RpOmråde	RpBestemmelseGrense
	Planforslag
RpFormålGrense	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensnning
	Planens begrensnning
	Planens begrensnning
RpJuridiskLinje	Byggegrense
	Regulert parkeringsfelt
RpJuridiskPunkt	Møneretning
RpPåskrift	Feltnavn
	Areal
	Utnytting
	Plantilbehør
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11104	Kvartal 400 (Pappen)	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=11104)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_FO6	(2012) Fortau