



SAKSUTSKRIFT

Ida Odseter
16.01.2026

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 24/03897-28
Saksbehandler Terje Gjelten Bakken

Detaljreguleringsplan for Gang- og sykkelvei Skjebergbekken–Kvastebyen - utlegging til offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	14.01.2026	4/26

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 14.01.2026 sak 4/26

Møtebehandling i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk:

Direktør samfunn Sigmund Vister orienterte om at det er oppgitt feil dato i kommunedirektørens innstilling. Riktig dato er 10.12.2025, ikke 20.12.2025.

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:
Helene Winther Gjerløw (MDG), Christer Ryen (Ap)

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027

Forslag til detaljreguleringsplan for Gang- og sykkelvei Skjebergbekken–Kvastebyen, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 10.12.2025, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 17.12.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11.

For de deler av planen som berører boligeiendommer skal føringer i gjeldende og overordnede planer gjelde. For øvrige arealformål og der ikke annet er spesifisert i planbestemmelsene skal de deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne reguleringsplanen oppheves.

Detaljreguleringsplan for Gang- og sykkelvei Skjebergbekken–Kvastebyen - utlegging til offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Julie E. Stentsøe

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Gang- og sykkelvei Skjebergbekken–Kvastebyen, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 20.12.2025, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 17.12.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11.

For de deler av planen som berører boligeiendommer skal føringer i gjeldende og overordnede planer gjelde. For øvrige arealformål og der ikke annet er spesifisert i planbestemmelsene skal de deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne reguleringsplanen oppheves.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 10.12.2025
2. Reguleringsbestemmelser, datert 17.12.2025
3. Planbeskrivelse, datert 10.12.2025
4. ROS-analyse, 10.12.2025
5. Sammendrag av innkomne uttalelser med forslagsstillers kommentarer, datert 10.12.2025
6. Alle varslingsuttalelser samlet
7. KU-vurdering, notat, 23.09.2025
8. Arkeologisk registreringsrapport, datert 03.02.25
9. Kvastebyen, Områdestabilitetsvurdering, datert 10.06.22
10. Teknisk plan, datert 02.09.2025
11. GS Kvastebyen silingskart, 18.01.24
12. GS Kvastebyen - silingsnotat, 18.01.24
13. GS Kvastebyen - silingsnotat, 23.02.21
14. Biologisk notat Kvastebyen, datert 01.11.24
15. Overvannsrapport, 07.10.2025
16. Renovasjonsteknisk plan - GS Skjebergbekken - Kvastebyen, datert 12.11.2025
17. Referat fra befaring 23.05.2022
18. GS Kvastebyen. Referat fra møte med grunneiere 13.10.2023

Sammendrag:

På vegne av Sarpsborg kommune ved virksomhet Eiendom har HS Arealplan AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Gang- og sykkelvei Skjebergbekken–Kvastebyen til behandling.

Planen legger til rette for syklende og gående mellom snuplassen ved Feriehemmet i Kvastebyen og Skjebergbekken bru i Skjeberg. Tiltaket vil også bidra til trafikksikker skolevei videre til Hornnes skole, og til utbygging av et sammenhengende hovednett for sykkel. Strekningen inngår i hovedsykkelplanen, og utgjør til sammen ca. 1,2 km med ny gang- og sykkelvei og fortau. Eksisterende kollektivholdeplasser innenfor planområdet skal oppgraderes.

Området er i kystsoneplanen i hovedsak disponert til LNFR og bebyggelse og anlegg. En mindre del av området inngår i kommuneplanens arealdel, disponert til LNFR og fritids- og turistformål. Andre særlig relevante planer er Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad.

Grunnerverv er nødvendig for å gjennomføre planen. Grunnervervet består hovedsakelig av erverv til trasé gjennom LNFR-områder og stripeerverv av bebyggelse langs fylkesvei. Gjennomføring av planen forutsetter riving av 3 bygninger. Planen innebærer omdisponering av dyrka og dyrkbar mark i form av beitemark og skogsområder.

Innkommne merknader dreier seg i hovedsak om plassering av ny trasé på deler av strekningen mellom Skjebergbekken og bebyggelsen i Kvastebyen, sidevalg og bredder for nytt anlegg langs fylkesveien og om inngrep i beiteområder og privat eiendom. Det har blitt gjennomført en befaring etter ønske fra Kvastebyen velforening, men innspill om å blant annet legge traséen lengre mot øst og utenom bebyggelsen i Kvastebyen tas ikke til følge.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Gang- og sykkelvei Skjebergbekken–Kvastebyen legges ut til offentlig ettersyn.

Utredning:

Bakgrunn for saken

HS Arealplan AS har på vegne av Sarpsborg kommune ved virksomhet Eiendom utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Gang- og sykkelvei Skjebergbekken–Kvastebyen. Hensikten med planforslaget er å lage et sammenhengende og trafiksikkert tilbud for gående og syklende mellom brua ved Skjebergbekken og snuplassen ved Feriehjemmet i Kvastebyen. I tillegg inngår oppgradering av eksisterende kollektivholdeplasser.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger i Skjeberg, og strekker seg fra brua ved Skjebergbekken i nord til snuplassen ved Feriehjemmet i Kvastebyen. Sørlig del av strekningen følger fv. 1180 Kvastebyveien. Lengde på strekningen er ca. 1,2 km. Områdets areal er ca. 21,7 dekar.

Innenfor planområdet er det i dag landbruksområder med beite, skogsområder og kystlandskap i nord, og videre ned langs Kvastebyveien er det en blanding av enebolig- og fritidsbebyggelse. Deler av strekningen i nord er i dag en turvei, men det mangler tilrettelegging for myke trafikanter langs fylkesveien. Deler av kyststien inngår i planområdet.

Forholdet til andre planer

Området er i kystsoneplanen i hovedsak disponert til LNFR og bebyggelse og anlegg, og er underlagt hensynssone H550 bevaring av kulturlandskap og delvis underlagt H560 bevaring naturmiljø og H320 aktsomhetssone for flom. En mindre del av området inngår i kommuneplanens arealdel, disponert til LNFR og fritids- og turistformål. Planforslaget er basert på rute 15B.2 i Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017). Forslaget legger til rette for et trafiksikkert tilbud for syklende og gående mellom Kvastebyen og Høysand og bidrar med dette til å oppfylle føringer i samfunnsplanen om bedre og mer miljøvennlig infrastruktur som binder områder i Sarpsborg sammen. Planforslaget vil også bidra til at flere har mulighet til å sykle og gå til Hornnes skole. Dette kan bidra til økt folkehelse og mindre luftforurensning, og vil underbygge målet om nullvekst i personbiltrafikken.

Andre overordnede planer av betydning er Fylkesplanen.

Nordre del av planområdet er uregulert. Resterende arealer er delvis regulert gjennom reguleringsplaner for:

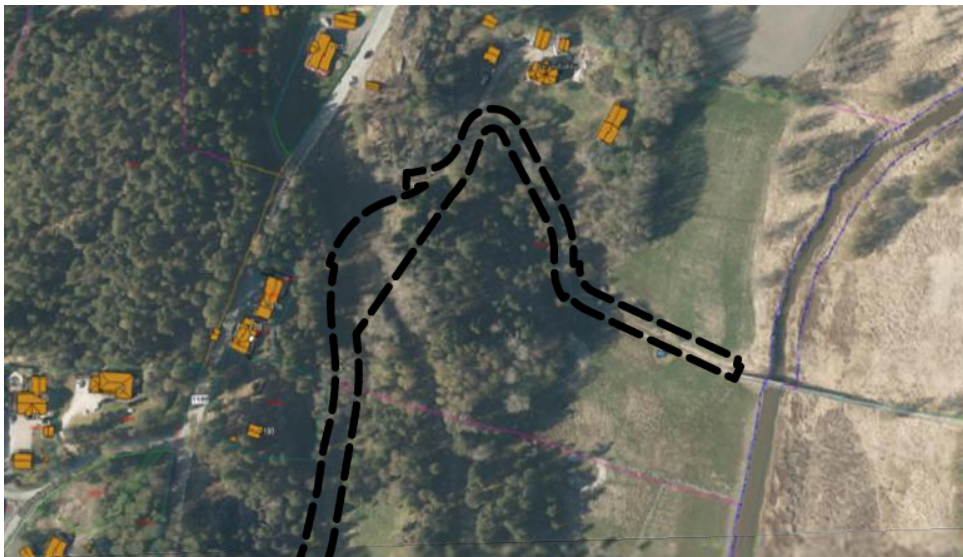
- Kvastebyen (vedtatt 26.09.1984, sist endret 07.04.2005)
- Halvorskogen (vedtatt 27.08.1987)
- Borregaardsarbeidernes feriehem «Bukten» (vedtatt 05.09.1991)

For de deler av planene som berører boligeiendommer skal føringer i gjeldende og overordnede planer gjelde. For øvrige arealformål og der ikke annet er spesifisert i planbestemmelsene, skal de deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne reguleringsplanen oppheves.

Beskrivelse av planforslaget

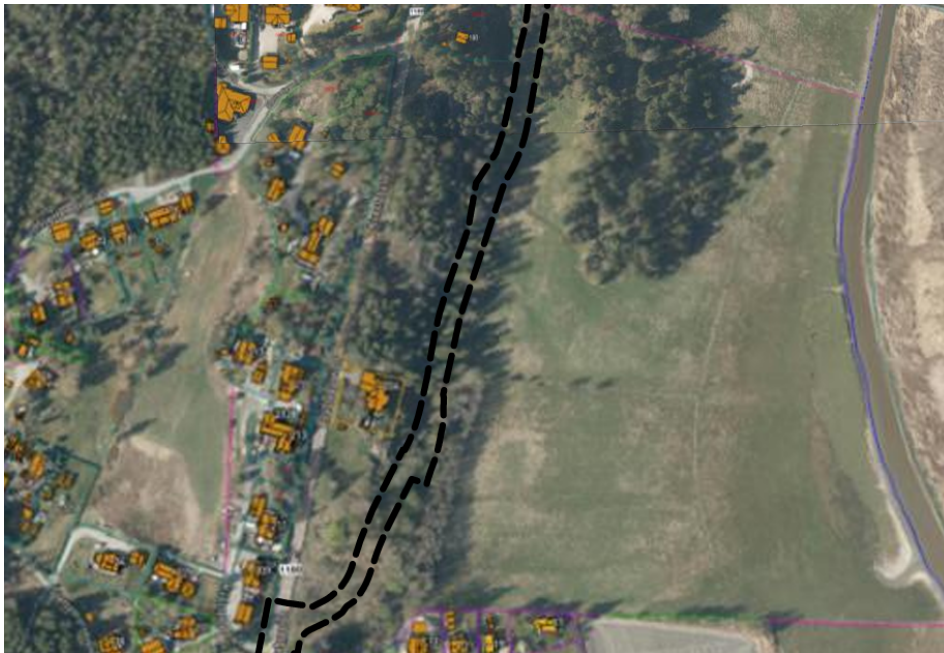
Området foreslås i hovedsak regulert til gang- og sykkelvei, fortau, kjørevei og kollektivholdeplass med tilhørende formål. I tillegg inngår hensynssoner for frisikt, gul støysone og høyspenningsanlegg.

Planforslaget er utarbeidet for et mest mulig sammenhengende tilbud for gående og syklende. Gang- og sykkelveien reguleres med bredde 3,5 m inkl. skulder og 1,5 m grøft på hver side. Den første delen av strekningen følger eksisterende tursti via Strandløkka og innehar et parti med stigning som på det bratteste er inntil 10 %, som innebærer avvik fra anbefalingene i SVV sine håndbøker. Fra Strandløkka legges traséen sørover, hovedsakelig i skogkanten mellom skråningen mot fylkesveien og beite- og landbruksområdene.



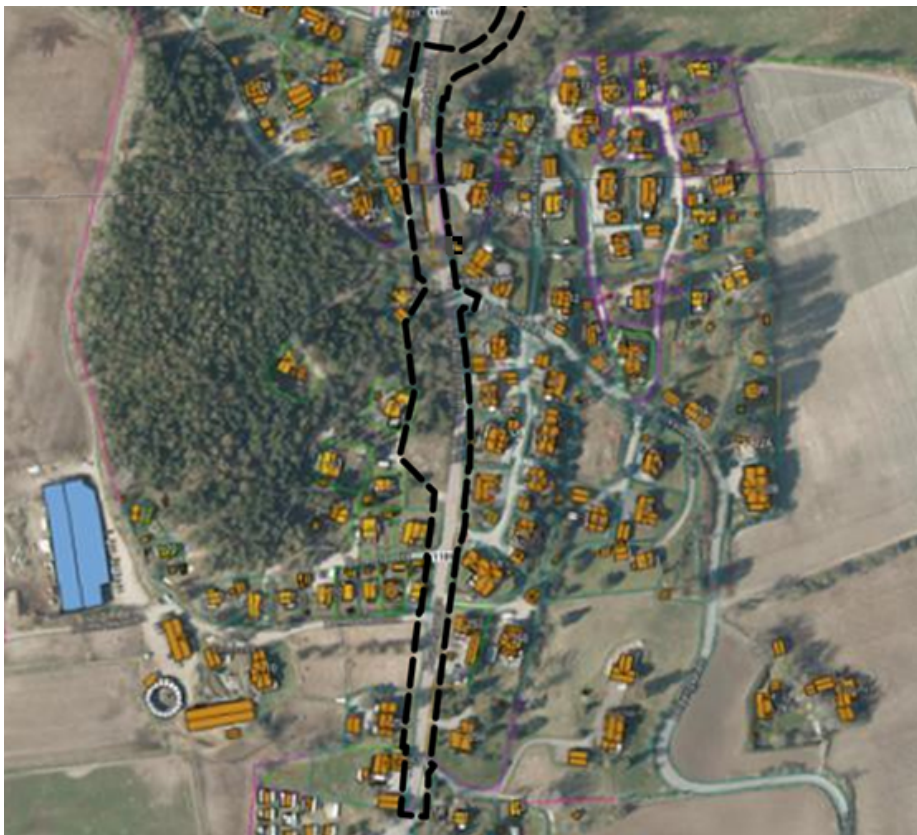
Figur 1: Trasé i nord, fra bru ved Skjebergbekken via Strandløkka

Nærmere bebyggelsen i Kvastebyen skråner traséen opp til fv. 1180 Kvastebyveien. Stigningen vil på det bratteste være inntil 8 %. Gang- og sykkelveien legges som en utvidelse langs østsiden av fylkesveien frem til veien Halvorskogen. Sidevalg er gjort med hensyn til trafikkssikkerhet og minst mulig behov for kryssing. Strekningen med gang- og sykkelvei utgjør totalt ca. 1,1 km. For å redusere arealinngrep i tiliggende eiendommer foreslås sideforskyving mot vest på deler av fylkesveien. Det vil likevel være behov for erverv av en garasje, en bod eller anneks og et drivhus som kommer i konflikt med nytt anlegg.



Figur 2 Trasé langs randsonen av beiteområdet ledes sørover opp til fylkesveien.

Ved Halvorskogen smalnes anlegget inn til fortau med 3 m bredde i ca. 140 meter frem til snuplassen ved Feriehjemmet. Overgang til fortau gjøres av hensyn til mindre tilgjengelig areal på denne delen av strekningen. For å bedre trafikksikkerheten og redusere konflikt med myke trafikanter foreslås Halvorskogen stengt mot fylkesveien.



Figur 3: Søndre del av planområdet, langs Kvastebyveien ned til snuplass ved Feriehjemmet.

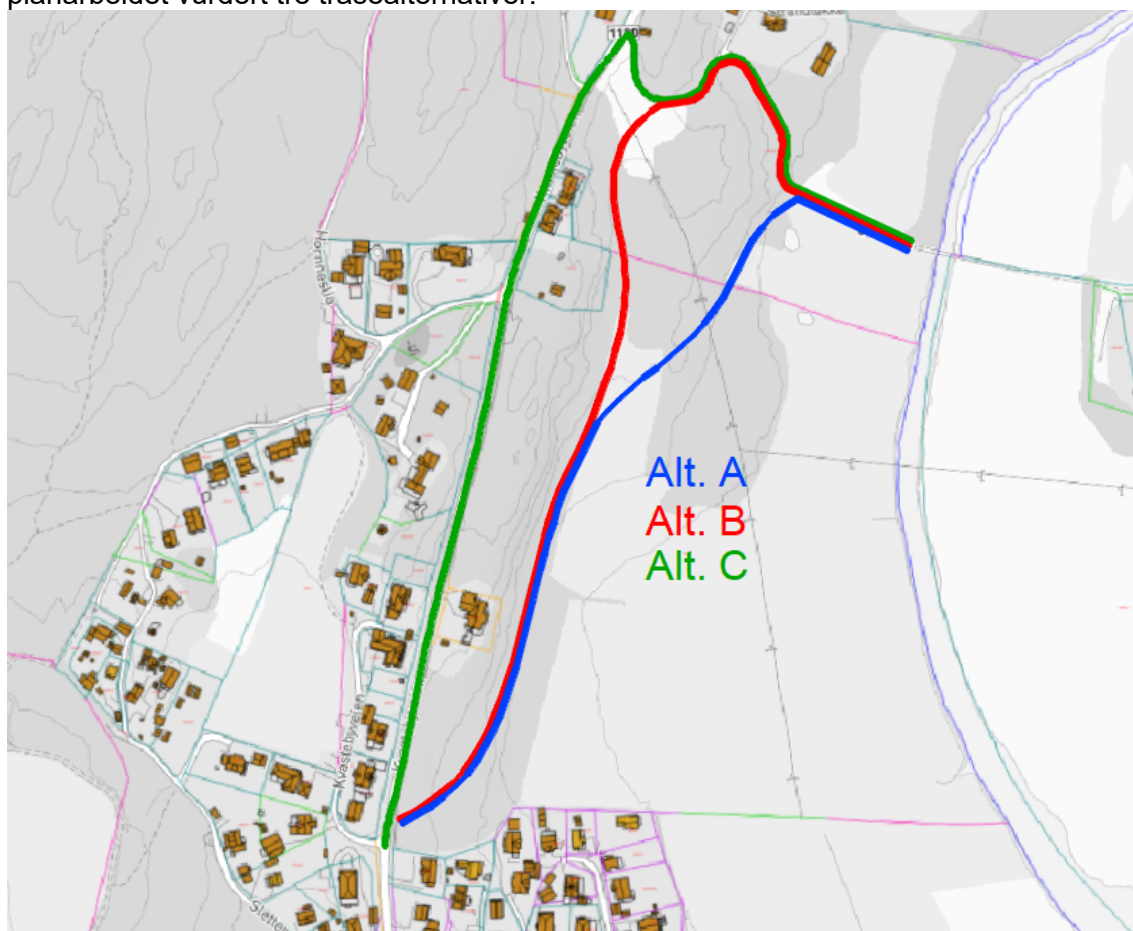
Det er tre eksisterende kollektivholdeplasser med kantstopp langs Kvastebyveien. Disse videreføres og vil som en del av prosjektet bli oppgradert med venteareal og mulighet for leskur og sykkelparkering.

Det reguleres nødvendige midlertidige bygge- og anleggsområder for gjennomføring av tiltaket. Med bakgrunn i gjennomført arkeologisk registrering er det regulert et bestemmelsesområde som tillater fjerning av et automatisk fredet kulturminne ved Strandløkka.

Alternativvurderinger

I sykkelplanen er rute 15B.2 vist som ny gang- og sykkelvei mellom Skjebergbekken og nordenden av veien Halvorenge, lengre øst for dette planforslaget. Tidlig i planarbeidet ble det imidlertid avdekket utfordringer med særlig beiteområder og nærføring til Skjebergbekken naturreservat, og det ble derfor arbeidet med å finne en bedre tilpasset og mindre konfliktfylt trasé. For å oppnå et mest mulig sammenhengende tilbud ble planarbeidet i tillegg utvidet med resten av strekningen frem til snuplassen ved Feriehjemmet.

For den nordre delen av strekningen mellom Skjebergbekken og fylkesveien er det i planarbeidet vurdert tre traséalternativer:



Figur 4 Illustrasjonen viser tre alternativer for trasévalg nord i planområdet.

Alt. A: ville ha medført konflikt med Skjebergbekken naturreservat samt betydelige terrenginngrep, men ville også ha gitt bedre stigningsforhold.

Alt. B: medfører mindre inngrep i terreng og beiteområder, men har utfordrende stigningsforhold. Alternativet har samlet sett færrest konflikter.

Alt. C: følger Strandløkka og fylkesveien, gir minst konflikt med dyrket mark, men har brattest stigning, dårligere linjeføring og medfører konflikt med boligeiendommer langs fylkesveien.

Alternativ B har samlet sett færrest konflikter og er derfor vurdert som det mest hensiktsmessige alternativet. Mer informasjon om vurderingene kan leses i vedleggene 11–13.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 08.12.2020, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

En utvidelse av planområdet ble varslet den 15.03.2022, for å inkludere mer areal til midlertidige bygge- og anleggsområder.

Merknader som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen med forslagsstillers kommentarer følger saken som en del av plandokumentene (vedlegg 5).

Flere av merknadene gjelder inngrep i privat eiendom, plassering av ny trasé på deler av strekningen mellom Skjebergbekken og bebyggelsen i Kvastebyen, sidevalg og bredder for nytt anlegg langs fylkesveien og inngrep i beiteområder. I tillegg har det vært merknader til utstrekning av tiltaket utover hva som fremgår av hovedsykkelplanen. Det er gjort grundige vurderinger rundt plassering av trasé samt valg av side og utforming av nytt anlegg. Dette er nærmere beskrevet i vedleggene 11–13.

Det har vært et overordnet mål å begrense inngrep i private eiendommer. For å minimere inngrep foreslås det overgang til fortau på en begrenset del av strekningen og å sideforskyve deler av Kvastebyveien mot vest. Berørte hjemmelshavere vil bli kompensert gjennom grunnervervet, og eiendom som blir midlertidig berørt vil istandsettes etter gjennomføring.

Strekningen mellom Valbergkrysset og snuplassen ved Feriehjemmet inngår ikke i hovedsykkelplanen, men det er vurdert som hensiktsmessig å utvide planarbeidet helt til Feriehjemmet, som er et sentralt målpunkt i området.

Det har blitt gjennomført en befaring etter ønske fra Kvastebyen velforening. Innspill som er fremmet om å blant annet legge traséen lengre mot øst og utenom bebyggelsen i Kvastebyen tas likevel ikke til følge. En slik trasé ville i større grad ha kommet i konflikt med naturreservatet og medført mer inngrep på landbruksjord og beiteområder.

I forbindelse med oppstart av planarbeidet varslet Østfold fylkeskommune ved seksjon kulturarv behov for å gjøre kulturhistoriske undersøkelser. Det lyktes ikke å komme til enighet mellom forslagsstiller og berørte hjemmelshavere om tillatelse, og det ble derfor i sak 15/24 i utvalg for plan, miljø og teknikk gitt samtykke i medhold av pbl. § 33-2 til at Østfold fylkeskommune kunne gjennomføre arkeologiske undersøkelser i samsvar med kulturminnelovens § 9 første ledd. Kommunedirektørens vurdering er at samtykke var nødvendig for å gjennomføre bestemmelser i medhold av loven, og en forutsetning for å kunne utarbeide et forslag til detaljreguleringsplan.

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger som er gjort, og har ingen bemerkninger til de kommentarer forslagsstiller har til innspillene.

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Tiltaket vil etter opparbeidelse bidra til at det er tryggere og enklere for barn og unge å ferdes langs fylkesveien enn i dag, samt at det vil være en trygg og god skolevei mellom Kvastebyen og Høysand og videre til Hornnes skole. I dagens situasjon oppfyller ikke

Kvastebyveien vilkårene for trygg skolevei, noe som medfører krav om skoleskyss. Det vil også bli tryggere å oppholde seg på kollektivholdeplassene ved at de oppgraderes med arealer for ventende og passerende.

Skoleveisanalyse og barnetråkkregistreringer fra revidering av kommuneplanens arealdel har blitt brukt som grunnlag i reguleringsplanarbeidet.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller inn under forskriftens § 8 bokstav a) vedlegg II nr. 10a bokstav i) «Bygging av veier» og nr. 13 «Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II som kan få vesentlige virkninger», og er derfor videre vurdert etter § 10.

Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

Behov for grunnerverv

Grunnerverv er nødvendig for å gjennomføre planen. Forslagsstiller må sikre seg både permanente og midlertidige rettigheter til privat grunn for opparbeidelse av gang- og sykkelvei og fortau med tilhørende arealer. Grunnervervet består hovedsakelig av stripeerverv i boligområder og på landbruksarealer.

Grunnforhold

Store deler av området består av berg i dagen med et stedvis tynt løsmassedekke med marine avsetninger.

Det er utført geotekniske undersøkelser som er dokumentert i vedlagt rapport (vedlegg 9). Det er ikke funnet forekomster av kvikkleire. Områdestabiliteten er vurdert av RIGeo AS.

Konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende og at det ikke er avdekket behov for ytterligere tiltak.

Dyrket mark

Planforslaget innebærer omdisponering av ca. 4,7 dekar dyrket/dyrkbar mark, hvorav ca. 2,5 dekar utgjør permanent beslag. Omdisponeringen består av stripeerverv på privat grunn ved Skjebergbekken bru, på arealer ved Strandløkka og langs skråningskanten mellom fylkesveien og beiteområdene mot Skjebergbekken naturreservat.

Det aktuelle arealet er avsatt til LNFR i kommunedelplan for kystsonen.

Kommunedirektøren har vurdert hvorvidt arealet med dyrket og dyrkbar mark bør inngå i utbyggingsområdet, og vektlagt at det ikke er mulig å få til et sammenhengende gang- og

sykkeltilbud uten å berøre dyrkbar jord. Omdisponeringen vil ha konsekvenser for beitearealer, men fører ikke til oppstykking av jorder siden tiltaket legges i randsonen. Å legge til rette for gående og syklende er en viktig målsetting som fremmer god folkehelse, og øker tilgjengeligheten mellom ulike målpunkt, herunder skole.

Det skal utarbeides en matjordplan som sikrer forsvarlig ivaretagelse og gjenbruk av matjorda som berøres. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksmyndighet før tiltak igangsettes.

Etter en helhetsvurdering er kommunedirektørens vurdering at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene, og at permanent omdisponering av ca. 2,5 dekar dyrket/dyrkbar mark kan forsvares.

Utbyggingsavtale

Det er ikke vurdert som aktuelt med utbyggingsavtale i dette prosjektet.

Oppsummering

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan.

Planforslaget med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse gir en tilfredsstillende beskrivelse av tiltaket.

Det tilsendte materiale var komplett 17.12.2025.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Gang- og sykkelvei Skjebergbekken–Kvastebyen legges ut til offentlig ettersyn.

For de deler av planen som berører boligeiendommer skal føringer i gjeldende og overordnede planer gjelde. For øvrige arealformål og der ikke annet er spesifisert i planbestemmelsene skal de deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne reguleringsplanen oppheves.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Sarpsborg kommune er i plan for hovedsykkelveier oppført som ansvarlig veimyndighet for strekningen, og vil i tillegg til planleggingsansvar ha hele eller deler av investerings- og driftsansvaret for gjennomføring av tiltaket. For den delen av anlegget som ligger til fylkesvei må opparbeidelse og eierskap avtales med Østfold fylkeskommune før gjennomføring.

Miljø:

Planforslaget legger opp til etablering av nye samferdselsanlegg med tilhørende grøftesystem. Det forventes beskjedne mengder overvann som følge av nye harde flater. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at utilsiktet avrenning skal sikres.

Gjennomføring av planen vil medføre at ca. 2,5 dekar dyrket eller dyrkbar mark bygges ned permanent. Ca. 2,1 dekar dyrket eller dyrkbar mark beslaglegges midlertidig. Det planlagte tiltaket vil påvirke beiteområder og skogsarealer.

Bestemmelsene sikrer at matjordlaget som fjernes skal benyttes til jordforbedring av annet matproduserende og dyrkbart areal. Det er stilt krav om en matjordplan som sikrer forsvarlig håndtering av matjorda.

Det er utarbeidet en naturverdirapport, denne konkluderer med at planforslaget ikke har negative konsekvenser for omkringliggende naturverdier (vedlegg 14).

Folkehelse:

Planen bidrar til utbygging av et sammenhengende hovedsykkelnett i kommunen, og innebærer oppgradering av eksisterende kollektivholdeplasser.

Etablering av et sammenhengende og trafikksikkert tilbud mellom Kvastebyen og Høysand vil bidra til at flere kan gå og sykle og reise kollektivt, og vil tilføre et trafikksikkert alternativ som skolevei. Dette kan bidra til FNs Bærekraftsmål 3 – God helse og livskvalitet og 11 - Bærekraftige byer og samfunn.

Planforslaget forutsetter stripeerverv gjennom etablerte boligområder, som kan oppleves negativt for de som berøres. Tap av privat eiendom vil imidlertid kompenseres og planforslaget har ellers ingen negative konsekvenser for mennesker.