



Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Gang- og sykkelvei Skjebergbekken Kvastebyen



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 17.12.2025

Revidert: dd.mm.åååå

Planen er utarbeidet av HS Arealplan AS

Innholdsfortegnelse	SIDE
1. FORMÅLSPARAGRAF	3
2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER	3
2.1 Bebyggelse og anlegg	3
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	3
2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	3
2.4 Hensynssoner	3
3. FELLESBESTEMMELSER	4
3.1 Kulturminner	4
3.2 Støy og luftforurensning	4
3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet	4
3.4 Teknisk infrastruktur og eiendomsgrenser	4
3.5 Overvannshåndtering	5
3.6 Naturmangfold	5
3.7 Matjord	5
3.8 Forurensning i grunnen	6
3.9 Gjennomføring av tiltak	6
4. BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
4.1 Bebyggelse og anlegg (o_BA1-3)	6
4.2 Boligbebyggelse (B1-5)	6
4.3 Renovasjon (RA)	6
5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	7
5.1 Fellesbestemmelser	7
5.2 Kjørevei (KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5, o_KV6, o_KV7 og o_KV8) ..	7
5.3 Fortau (o_FO1-4)	7
5.4 Gang- og sykkelveier (o_GS1-4)	7
5.5 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-14)	8
5.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)	8
5.7 Kollektivholdeplasser (o_KH1-3)	8
6. LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG-, FRITIDS- ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE MV.	8
6.1 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LNFR1-5) ..	9
7. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	9
7.1 Sikringssone – friskt (H140)	9
7.2 Støy (gul støysone H220)	9
7.3 Høyspenningsanlegg (inkludert kabler) (H370)	9
8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER	9
9. BESTEMMELSESONRÅDER (#1-11)	10
9.1 Automatisk fredet kulturminne (#1)	10
9.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2-11)	10

1. FORMÅLSPARAGRAF

Reguleringsplanen har som mål å skape et trafikkikkert og attraktivt samferdselsanlegg som prioriterer myke trafikanter, med en forbindelse fra Skjebergbekken i nord til snuplassen ved Feriehjemmet i Kvastebyen. Planen omfatter oppgradering av eksisterende kollektivholdeplasser samt etablering av gang- og sykkelveier og fortau for å forbedre fremkommeligheten, med spesielt fokus på skolebarn.

Bestemmelsene i planen gir retningslinjer for nye tiltak i samsvar med plankartet datert 23.09.2025. Planen sikrer nødvendig areal til utbygging, inkludert midlertidige bygge- og anleggsområder. Tiltaket er en realisering av rute 15B.2 i plan for Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad 2017.

2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

(Jf. Pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor plangrensen er regulert til arealformål, hensynssoner, bestemmelsesområder, juridiske linjer og punktsymboler, jf. plan- og bygningsloven (pbl), slik det fremgår av plankartene.

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. Pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Bebyggelse og anlegg (BA1-3)
- Boligbebyggelse (B1-5)
- Renovasjonsanlegg (RA)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (KV1, o_KV2-8)
- Fortau (o_FO1-4)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1-4)
- Annen veggrunn grøntareal (o_AVG1-14)
- Annen veggrunn tekniske anlegg (o_AVT)
- Kollektivholdeplasser (o_KH1-3)

2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

(Jf. Pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LNFR1-5)

2.4 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H140)
- Gul sone iht. Rundskriv T-1442 (H220)
- Høyspenningsanlegg (inkl. kabler) (H370)

3. FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6)

- a) Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

3.2 Støy og luftforurensning

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Klima- og miljødepartementets krav i tabell 2 i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021*.
- b) Det må til enhver tid påses at forurensningsnivået ikke overstiger Klima- og miljødepartementets krav i *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520/2012*.
- c) Dersom prosjektet medfører at eksisterende støyskjerming må fjernes, skal dette erstattes i henhold til gjeldende regelverk for erstatning etter ekspropriasjonsloven.

3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Klima- og miljødepartementets krav i tabell 4 i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021*.
- b) Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det gjøres avbøtende tiltak for å sikre et støynivå som er lavere enn støygrensene i gjeldende retningslinjer.

3.4 Teknisk infrastruktur og eiendomsgrenser

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 2)

- a) Innenfor hele planområdet kan det anlegges og opparbeides teknisk infrastruktur i bakken slik som VA-ledninger, håndtering av overvann, el-kabler o.l. Det må påses at nye tiltak ikke påfører skader på eksisterende anlegg, og at nødvendige hensyn ivaretas i anleggsarbeidene.
- b) Nye eiendomsgrenser tillates lagt i regulerte formålsgrenser. Eksisterende eiendomsgrenser innenfor regulerte formål med offentlig eierform tillates opphevet.
- c) Ved behov for flytting av strømførende ledninger skal det ved reetablering vurderes å legge dette i bakken.

3.5 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 4)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse. Det skal sikres at utilsiktet avrenning med potensielt forurensset vann unngås. Lokal overvannshåndtering skal etterstrebes for alle tiltak innenfor planområdet. Det skal etableres stikkrenner under regulerte samferdselsanlegg i tråd med anbefalingene i vedlagt overvannsnotat, datert 07.10.2025. De endelige løsningene må godkjennes av kommunen.

3.6 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 4)

- a) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter med klassifisering svært høy eller høy risiko i Artsdatabanken sin risikovurdering, ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tilkjøpte masser skal kvalitetssikres for å unngå fremmede arter med høy økologisk risiko i forkant av tilkjøring. Massehåndteringen må skje iht. veileder "*Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter*" M-982.
- b) Dersom fremmede arter med høy økologisk risiko oppdages i anleggsperioden, skal eventuelle tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes. Det skal utarbeides en tiltaksplan for korrekt håndtering av fremmede arter i forbindelse med de fysiske inngrepene. Dette skal være i henhold til naturmangfoldloven § 28 og forskrift for fremmede arter § 18, 21 og 24. Tiltaksplanen skal godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen.

3.7 Matjord

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Ved tiltak som berører beiteområder, skal det kontrolleres hvorvidt jordmassene innehar matjordegenskaper (inkludert beitemark). Dette gjelder området i det lavereliggende partiet ved GS1 med tilhørende sidearealer/formål.
- b) Eventuell matjord skal håndteres slik at jordstruktur og kvalitet ikke forringes. Jord som fjernes ved anlegg skal brukes til jordforbedring på annet matproduserende eller dyrkbart areal, helst i nærheten av tiltaksområdet, og må ikke legges på fyllinger eller dumpes. Flytting og gjenbruk av matjord krever en matjordplan utarbeidet av person med jordbruksfaglig/agronomisk kompetanse. Matjordplanen skal beskrive tiltaksområdet og jorda som skal flyttes, vurdere og beskrive mottaksareal, og beskrive hvordan jordflyttingen skal utføres. Planen skal godkjennes av kommunens landbruksmyndighet.
- c) Eventuell matjord skal sjekkes av og benyttes til jordforbedring av annet matproduserende- og dyrkbart areal. En matjordplan som sikrer forsvarlig ivaretagelse av matjorda, skal utarbeides og må godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen. Planen må inneholde beskrivelse av tiltaksområdet og matjorda som skal flyttes, vurdering og beskrivelse av mottaksareal, samt utførelse av jordflyttingen.

3.8 Forurensning i grunnen

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Dersom det underveis i prosjektet oppstår mistanke om at grunnen kan være forurenset, skal arbeidene stanses og det må innhentes miljøteknisk kompetanse for å bekrefte/avkrefte mistanken. Forurenset grunn skal håndteres som beskrevet i forurensningsforskriften kapittel 2 med veiledere.

3.9 Gjennomføring av tiltak

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Bebyggelsen markert med linjesymbolet «bebyggelse som forutsettes fjernet» skal fjernes ved gjennomføring av reguleringsplanen.
- b) I forbindelse med fremtidig prosjektering og gjennomføring av planlagte tiltak skal det sikres at eksisterende vann- og avløpsanlegg ikke påføres skader uten at det sikres en tilfredsstillende erstatning.
- c) Ved gjennomføring av tiltakene skal det legges vekt på å begrense terrenginngrepene i form av sprenging og fyllinger. Fyllinger skal bestå av stedlige eller tilsvarende masser som er egnet for revegetering, og utformes slik at de på sikt fremstår med mest mulig naturlige overflater og har god terrengtilpasning.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Bebyggelse og anlegg (o_BA1-3)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) Arealene innenfor o_BA1-3 tillates benyttet til bebyggelses- og anleggsformål i tråd med de generelle føringene gitt av den til hver tid gjeldende kommuneplan / kommunedelplan for kystsonen.

4.2 Boligbebyggelse (B1-5)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 4)

- a) Gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel/Kommunedelplan for kystsonen gjøres gjeldende med tanke på hvilke rammer og kvalitetskrav som gjelder for eiendommene som berøres av B1-5 og BA1-3.

4.3 Renovasjon (RA)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2)

- a) Innenfor området RA tillates det etablert et renovasjonsanlegg. Dette skal være i samsvar med intensjonene i renovasjonsteknisk plan datert 12.11.2025 og godkjennes av kommunal renovasjonsmyndighet før etablering. Kommunen kan godkjenne mindre avvik fra renovasjonsteknisk plan.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

(jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1)

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Det tillates unntak fra kravet til universell utforming for en del av GS4, der det tillates 10 % stigning, i henhold til teknisk plan datert 02.09.2025.
- b) Alle offentlige veianlegg skal prosjekteres og bygges i tråd med Sarpsborg kommunes veinorm og/eller Statens vegvesens håndbok N100, avhengig om det berører kommunalt- eller fylkeskommunalt areal. Veimyndigheten kan akseptere avvik så fremt det er sikret kompenserende avbøtende tiltak.
- c) Alle arealer som inngår i hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.
- d) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning, leskur, sykkelparkering, forstøtningsmurer og støyskjerming.
- e) Avkjørsler vist med adkomstpil i plankartet, tillates å krysse regulerte samferdselsanlegg. Adkomstpilene er vist med en omtrentlig plassering i plankartet. Ved nye byggetiltak skal endelig plassering av avkjørsler fastsettes/godkjennes i byggesaken. Krav til frisikt skal sikres i tråd med anbefalingene i Statens vegnormal N100, kapittel 4.1.4.2.

5.2 Kjørevei (KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5, o_KV6, o_KV7 og o_KV8)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) KV1 og o_KV2-8 er en videreføring av eksisterende kjøreveier.
- b) O_KV2 skal sideforskyves mot vest, sammenlignet med dagens plassering.

5.3 Fortau (o_FO1-4)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_FO2-4 skal opparbeides med asfaltert dekke og 3,0 meters bredde (inkludert skulder)
- b) O_FO1 skal opparbeides med 5,0 meters bredde (inkludert skulder).

5.4 Gang- og sykkelveier (o_GS1-4)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_GS1-3 skal opparbeides med asfaltert dekke. O_GS4 skal ha en gruset overflate.
- b) O_GS1-4 skal ha en opparbeidet bredde på 3,5 meter (inkludert skulder).

- c) O_GS4 tillates å være overkjørbar for nødvendig adkomst til trafostasjonen like utenfor planområdet samt for landbruksmaskiner.

5.5 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-14)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_AVG1-14 tillates benyttet til grøft, skjæring, støyskjerming, nødvendig fundament og opparbeidelse av tilstøtende samferdselsanlegg. Høydeforskjeller tillates tatt opp ved hjelp av forstøtningsmurer eller lignende innenfor formålet. Forstøtningsmurer tillates ikke å være høyere enn 1,0 meter. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget, som sykkelparkering og leskur i tilknytning til o_KH1-3.
- b) Installasjoner skal ikke hindre friskt i kryss jfr. frisktsonene. Det tillates enkelttrær med høy oppstamming eller stolper/skilt.
- c) Innenfor arealer som er mellom regulerte samferdselsformål, tillates det ikke beplantet eller gjennomført tiltak som kan komme i konflikt med grøftens funksjon med tanke på avrenning, snølagring og teknisk infrastruktur (VA, elektrisk forsyning m.m.).
- d) Ved utforming og opparbeidelse av o_AVG1-14, eksponert mot landbruksarealer og skog, skal det benyttes egnede masser og grøftesonenes ytterkant skal etableres slik at det stimulerer for at biologisk mangfold kan utvikle seg. For å tilrettelegge for artsrik kulturmark lik dagens situasjon skal det ikke slås nærmere enn 0,5 meter fra nytt tiltak det første året etter tiltaket er opparbeidet med unntak av en slått i august, for å hindre at utkonkurrerende arter blir for store. Unntak fra dette gjelder i de tilfeller der det forutsettes bruk av forstøtningsmur e.l.

5.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) AVT skal benyttes som oppstillingsplass for renovasjonsbil ved tømning. Arealet tillates også benyttet av personbiler ved bruk av RA.

5.7 Kollektivholdeplasser (o_KH1-3)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_KH1-3 er offentlige kollektivholdeplasser.
- b) O_KH1-3 skal benyttes som kollektivholdeplasser for reisende med buss. Det tillates også etablert leskur, benker, sykkelparkering og lignende innenfor o_KH1-3. Etablering av leskur gjelder kun for KH3.
- c) Det skal etableres minst 5 sykkelparkeringer i tilknytning til hver kollektivholdeplass o_KH2-3.

6. LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

(Jf. Pbl § 12-7)

6.1 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LNFR1-5)

(jf. Pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) I områder avsatt til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillates tiltak som er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog- og utmarksnæring.
- b) Matjord (gjelder også for beitemark) skal håndteres i henhold til § 3.7 b.

7. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone – friskt (H140)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2)

- a) Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærveiens kjørebane nivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innen sikktrekanten.

7.2 Støy (gul støysone H220)

(jf. Pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) For eventuelle tiltak innenfor H220 gjelder de anbefalinger som fremgår av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

7.3 Høyspenningsanlegg (inkludert kabler) (H370)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Innenfor H370 tillates ikke etablert bruksformål som kommer i konflikt med eksisterende høyspentanlegg.
- b) Ved eventuell omlegging av anlegget opphører H370.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

8.1 Frisiktsone H140 skal etableres samtidig med tilliggende veianlegg.

8.2 Det skal kontrolleres om jordmassene innenfor beiteområdet innehar matjordkvalitet, og eventuelt utarbeides en matjordplan i henhold til § 3.7 a-b. Dette skal gjennomføres av noen med jordbruksfaglig/agronomisk fagkompetanse. Matjordplanen skal godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen før tiltak igangsettes.

8.3 Arealer som benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområder skal settes i stand og tilbakeføres til sine regulerte formål senest 6 måneder etter endt anleggsarbeid. Grøfteområder og fyllinger skal tildekkes med vekstmasser slik at disse kan revegeteres.

8.4 Veibelysning skal etableres samtidig med veianlegget, og skal før etablering godkjennes av kommunal- og fylkeskommunal veimyndighet.

8.5 Østfold fylkeskommune skal før gjennomføring godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesvei 1180.

8.6 Avkjørsel med symbol «stenging av avkjørsel» i plankartet skal være fysisk stengt før tilliggende gang- og sykkelvei gis brukstillatelse.

9. BESTEMMELSESOMRÅDER (#1-11)

9.1 Automatisk fredet kulturminne (#1)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1, ble det gjort funn av et automatisk fredet kulturminne (ID 323232). Funnet er dokumentert og kan fjernes uten vilkår om en arkeologisk utgravning.

9.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2-11)

- a) Midlertidige bygge- og anleggsområder kan brukes til midlertidig trafikkavvikling, etablering av riggområder, lagring av materialer, etablering av anleggsveier og anleggsområder, massehåndtering og parkering av anleggsmaskiner og lignende.
- b) Det tillates ikke å sprengne i terrenget med hensikt å etablere midlertidig bygge- og anleggsområde.
- c) I forbindelse med anleggsarbeider skal områdene sikres mot at uvedkommende kommer inn og skal til enhver tid være forsvarlig sikret for folk og dyr. Områdene tillates inngjerdet.
- d) Bestemmelsesområdene opphører etter avsluttet anleggsdrift og når fastsatt tilbakeføring er gjennomført. Restriksjoner og rettigheter for bestemmelsesområdene opphører samtidig, og arealene får permanente formål som angitt i plankartet. Tilbakeføring skal sikres i tråd med § 8.3.