



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Fv. 118 Ny Sarpsbru



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 20.4.2026

Revidert:



Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF	4
2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER	4
2.1 Bebyggelse og anlegg	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
2.3 Grønnstruktur	4
2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål	4
2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag	5
2.6 Hensynssoner	5
2.7 Bestemmelsesområder	5
3 FELLESBESTEMMELSER	5
3.1 Automatisk fredete kulturminner	5
3.2 Støy og ny bebyggelse	5
3.3 Støy og eksisterende bebyggelse	6
3.4 Støy- og vibrasjonsforhold i anleggsfase	6
3.5 Luftkvalitet	6
3.6 Plan for ytre miljø	6
3.7 Matjord	7
3.8 Naturmangfold	7
3.9 Kvikkleire og sprøbruddsmateriale	7
3.10 Geotekniske forhold	7
3.11 Hensyn til jernbane	8
3.12 Utforming	8
3.13 Overvannshåndtering	8
3.14 Trafikkavvikling i anleggsfase	8
4 BEBYGGELSE OG ANLEGG	9
4.1 Sentrumsformål (SF1-5)	9
4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1)	9
4.3 Næring (NÆ1-5)	9
4.4 Energianlegg (EA1)	9
4.5 Kommunalteknisk anlegg (o_ØK1-2)	9
4.6 Kraftverk (ASB1)	9
4.7 Kraftverk / annen veigrunn - grøntareal (BAA1)	9
4.8 Offentlig eller privat tjenesteyting / annen veigrunn - grøntareal (BAA2)	10
5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
5.1 Fellesbestemmelser	10
5.2 Vei (f_V1, o_V2-3)	10
5.3 Kjørevei (o_KV1-7)	10
5.4 Fortau (o_FO1-9)	11
5.5 Gang-/sykkelvei (o_GS1-9)	11
5.6 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-31)	11
5.7 Trase for jernbane (o_JB1-8)	11
5.8 Hovednett for sykkel (o_HS1-8)	11
5.9 Kollektivholdeplasser (o_KH1-4)	12
5.10 Parkering (o_P1)	12



6	GRØNNSTRUKTUR	12
6.1	Naturområde (GN1-4).....	12
6.2	Friområde (o_FRI1-5).....	12
6.3	Park (o_PA1-3).....	12
6.4	Kombinert formål friområde / annen veigrunn - grøntareal (o_GAA1).....	13
7	LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL	13
7.1	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR1-2).....	13
7.2	Landbruksformål (L1)	13
7.3	Jordbruksformål (J1-2)	13
8	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	13
8.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_BSV1-2).....	13
9	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	14
9.1	Andre sikringssoner – områdestabilitet H190_1-8	14
9.2	Ras- og skredfare (H310_1-2).....	14
9.3	Flomfare (H320_1-2)	15
9.4	Brann- og eksplosjonsfare (H350_1-2).....	15
9.5	Høyspenningsanlegg (H370_1-4).....	15
9.6	Krav vedr. infrastruktur (H410_1).....	15
9.7	Hensyn grønnstruktur (H540_1-3).....	15
9.8	Bevaring naturmiljø (H560_1-5).....	15
9.9	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-5).....	16
10	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	16
10.1	Kulturminner	16
10.2	Geotekniske tiltak – måleprogram	16
10.3	Kantvegetasjon.....	16
10.4	Fysiske tiltak i Glomma (støttemur/utfylling).....	17
10.5	Tiltak nær jernbanen.....	17
11	BESTEMMELSESOMRÅDER	17
11.1	Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-21).....	17
11.2	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#A-C)	17
11.3	Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljø #D-E).....	17



1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å sikre areal for bygging av ny fylkesvei 118 mellom kryss St. Marie gate og St. Nikolas gate i Sarpsborg sentrum og kryss med rv. 22 ved Hafslund skole. Utbyggingen skal prioritere kollektivtrafikk, syklist og gående.

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Sentrumsformål (SF1-5)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (T1)
- Næring (NÆ1-5)
- Energianlegg (EA1)
- Kommunalteknisk anlegg (o_ØK1-2)
- Kraftverk (ASB1)
- Kraftverk / annen veigrunn - grøntareal (BAA1)
- Offentlig eller privat tjenesteyting / annen veigrunn - grøntareal (BAA2)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Vei (f_V1, o_V2-3)
- Kjørevei (o_KV1-7)
- Fortau (o_FO1-9)
- Gang-/sykkelvei (o_GS1-9)
- Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-31)
- Trasé for jernbane (o_JB1-8)
- Hovednett for sykkel (o_HS1-8)
- Kollektivholdeplasser (o_KH1-4)
- Parkering (o_P1)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Naturområde (GN1-4)
- Friområde (FRI1-5)
- Park (PA1-3)
- Kombinert formål friområde / annen veigrunn - grøntareal (o_GAA1)

2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR1-2)
- Landbruksformål (L)
- Jordbruk (J1-2)



2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_BSV1-2)

2.6 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Andre sikringssoner – områdestabilitet (H190_1-8)
- Ras- og skredfare (H310_1-2)
- Flomfare (H320_1-2)
- Brann- og eksplosjonsfare (H350_1-2)
- Høyspenningsanlegg (H370_1-4)
- Krav vedr. infrastruktur (H410_1)
- Hensyn grønnstruktur (H540_1-3)
- Bevaring naturmiljø (H560_1-5)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-5)

2.7 Bestemmelsesområder

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1, 2 og 6)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-21)
- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#A-C)
- Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer (#D-E)

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Automatisk fredete 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.
- b) Arealer der det er planlagt tiltak som vil berøre automatisk fredete kulturminner er markert i plankartet som bestemmelsesområder med lokalitetsnummer og merket #A-E. Det er ikke tillatt å sette igang anleggsvirksomhet i planområdet før det er foretatt arkeologisk utgraving av disse kulturminnene og kulturminnene er frigitt. Inntil lokalitetene er undersøkt og frigitt må ingen sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminneloven § 3.
- c) Det skal tas kontakt med kulturminneforvaltningen i Østfold fylkeskommune i god tid før utgravningene ønskes gjennomført slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastlegges.

3.2 Støy og ny bebyggelse

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Det kan tillates oppføring av



bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød sone dersom følgende avbøtende tiltak oppfylles:

- Lydnivå på fasade skal ikke overskride L_{den} 70 dB for vei og L_{den} 73 dB fra bane.
- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

3.3 Støy og eksisterende bebyggelse

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene i driftsfasen skal i tillegg tilfredsstille kravene til innendørs lydnivå i byggeteknisk forskrift / NS 8175.
- b) For eiendommer som etter de fastlagte støyskjermingstiltakene langs vei får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 og/eller krav til innendørs lydnivå, skal det under arbeidet med byggeplan gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Krav om tiltak utløses kun om støysituasjonen forverres.

3.4 Støy- og vibrasjonsforhold i anleggsfase

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 (kap. 6) skal legges til grunn sammen med tilhørende veileder M-2061. Tilsvarende legges NS 8141 til grunn for vibrasjoner fra bygg- og anleggsarbeider. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 er veiledende.
- b) Dersom det planlegges arbeider med sprenging, pigging, knusing av stein og andre arbeider som genererer støy og støv skal det utarbeides en plan for gjennomføringen som omfatter støy- og støvdempende tiltak. Planen skal forelegges for Sarpsborg kommune før igangsetting av støyende arbeider.

3.5 Luftkvalitet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Det skal dokumenteres at tiltaket ikke fører til vesentlig økning i luftforurensning i tråd med retningslinje T-1520/2012 om luftkvalitet i arealplanleggingen. Grenseverdier gitt i retningslinjen gjøres gjeldende for planen.
- b) I anleggsfasen skal kapittel 6 i retningslinjen om begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet legges til grunn for arbeidet.

3.6 Plan for ytre miljø

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Det skal utarbeides plan for ytre miljø (YM-plan) i henhold til veileder fra Statens vegvesen. YM-planen skal som et minimum gi føringer for følgende:



- Massehåndtering
 - Tiltak for å minimere risiko for spredning av fremmede arter
 - Inngrepsgrenser rundt verdifulle naturmiljølokaliteter og kulturminner
 - Prinsipper for revegetering
 - Terrenginngrep og avrenningsforhold knyttet til bekker/vassdrag
 - Ved nærføring til Glomma og Jomfrudammen skal en tilstrebe å fjerne minst mulig kantvegetasjon. Der kantvegetasjon blir berørt skal det legges til rette for rask revegetering med arter med naturlig norsk opprinnelse.
 - Tiltak for å redusere støvplager i anleggsfasen.
- b) Plan for ytre miljø (YM-plan) skal legges fram for Sarpsborg kommune før byggestart.

3.7 Matjord

(jf. pbl § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket, skal matjordlaget fjernes og tas vare på. Landbruksmyndighetene skal kontaktes i byggeplanperioden for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av jorda skal sikres i kontrakt med entreprenør.
- b) På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark skal jordloven §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til byggestart av veianlegget. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).
- c) Matjordplanen skal forelegges for kommunal landbruksmyndighet i Sarpsborg kommune før igangsettelse av anleggsarbeidet for veianlegget.

3.8 Naturmangfold

(jf. pbl § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Fremmede arter og infiserte stedlige masser skal håndteres i henhold til forskrift for fremmede arter. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter med høy eller svært høy økologisk risiko. Dersom slike arter oppdages i anleggsperioden, skal risiko vurderes og tiltak for å hindre spredning ved masseflytting umiddelbart iverksettes. Alle arter som plantes skal miljørisikovurderes slik at de ikke medfører fare for biologisk mangfold.

3.9 Kvikkleire og sprøbruddsmateriale

(jf. pbl § 12-7, ledd nr. 12)

- a) Det er registrert kvikkleire og/eller sprøbruddsmateriale i forbindelse med grunnundersøkelser knyttet til veianlegget. Slike masser kan finnes utenfor hensynssonene også i andre deler av planområdet, og enhver utbygger plikter å dokumentere tilstrekkelig stabilitet ved ev. anleggsarbeider eller byggeprosjekt.
- b) Ved planlegging av tiltak innenfor influensområdet til veianlegget som kan påvirke stabiliteten for bruene over Sarpsfossen skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon før det kan gis byggetillatelse.

3.10 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 12)

- a) Grunnarbeider, slik som sikringstiltak, terrenginngrep (fylling, graving) og fundamenteringsarbeider, skal dokumenteres og detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring (utvidet kontroll) av de geotekniske vurderingene. Geotekniske tiltak skal



oppfylle krav til sikkerhetsfaktor i henhold til TEK17 § 7-3 og gjeldende veileder fra NVE.

- b) Områdestabiliserende tiltak skal gjennomføres før oppstart av øvrige byggearbeider.
- c) Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at område- og lokalstabilitet er tilfredsstillende ivaretatt i anleggs- og driftsfase. Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Stabilitet skal ikke forverres i byggeprosessen, og det skal dokumenteres at arbeidene kan utføres på en skredsikker måte.

3.11 Hensyn til jernbane

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 2)

- a) Alle tiltak nærmere jernbanespor enn 30 meter skal godkjennes av Bane NOR, jf. jernbaneloven § 10. Bruk av kraner og løfteinstallasjoner i samme område må godkjennes særskilt. Ved søknad om tiltak skal grunnstabilitet for jernbane være utredet og dokumentert.

3.12 Utforming

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Skjæringer og fyllinger skal utformes med naturlige og myke overganger mot urørt terreng. Alle områder som blir berørt av anleggsvirksomhet skal istandsettes. Fremtidig grønne områder skal plantes til eller tilrettelegges for naturlig revegetering.
- b) Prinsipper for utforming og detaljering av anlegg som skal bygges i forbindelse med fylkesveien fremgår av teknisk plan for fv. 118 Ny Sarpsbru, datert 20.4.2026; C-, D-, F- og K-tegninger. Dersom anlegget bygges i samsvar med utformingsprinsippene på tegningene er det ikke søknadspliktig.

3.13 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved alle byggearbeider innenfor planområdet.
- b) Overvann skal håndteres lokal/på egen tomt, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

3.14 Trafikkavvikling i anleggsfase

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 7 og 10)

- a) Trafikkavviklingsplan for anleggsfasen skal dokumentere at det i alle faser av anleggsarbeidet skal være sikret:
 - Trygg og sikker fremkommelighet for myke trafikanter, herunder skolebarn.
 - Trygg og sikker fremkommelighet for kollektivtrafikk.
 - Trygg og sikker fremkommelighet for biltrafikk.
- b) Før anleggsarbeidet på fv. 118 kan starte opp skal det være utarbeidet plan for trafikkavvikling på fylkesveien og tilknyttet veinett i anleggsperioden.



4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Sentrumsformål (SF1-5)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)

- a) SF1-5 omfatter eksisterende sentrumsbebyggelse. For byggeprosjekt gjelder bestemmelsene i Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031.

4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)

- a) T1 omfatter Grinastua med tilhørende hage. T1 skal benyttes til allmennyttig tjenesteyting.
- b) Alle nødvendige reparasjoner og utbedringer av bygningene skal skje i samråd med antikvarisk sakkyndig i Østfold fylkeskommune.

4.3 Næring (NÆ1-5)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)

- a) NÆ1-5 omfatter arealer som benyttes til industrivirksomhet og kraftproduksjon.
- b) For byggeprosjekt gjelder bestemmelsene i Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031.

4.4 Energianlegg (EA1)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr.1)

- a) EA1 omfatter eksisterende trafo ved Øyveien.

4.5 Kommunalteknisk anlegg (o_ØK1-2)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr.1)

- a) O_ØK1 omfatter eksisterende pumpestasjon. Anlegget skal benyttes til pumpestasjon og trafikkeres av nødvendige kjøretøy. Atkomst skal skje fra sykkelvei med fortau o_HS3-5 og eksisterende turvei gjennom FRI1.
- b) O_ØK2 omfatter eksisterende trykkøkningsstasjon. Anlegget skal benyttes til trykkøkningsstasjon for å sikre nødvendig vannforsyning. Atkomst skal skje fra o_GS4.

4.6 Kraftverk (ASB1)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr.1)

- a) Omfatter eksisterende kraftverk øst for Sarpsfossen.

4.7 Kraftverk / annen veigrunn - grøntareal (BAA1)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr.1)

- a) BAA1 omfatter areal under ny bru på Hafslund og adkomstvei til ASB1. Arealet kan benyttes til trafikk- og manøvreringsareal, men kan ikke bebygges eller benyttes til utendørs lagring.



4.8 Offentlig eller privat tjenesteyting / annen veigrunn - grøntareal (BAA2)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 1 og 2)

- a) BAA2 omfatter eiendommen Vaskerstua gnr./bnr. 1047/87. Dersom det er mulig å ta vare på den historiske bygningen, kan den benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting. Dersom bygget må rives for å gi plass til veianlegget, skal eiendommen innlemmes i annen veigrunn - grøntareal.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

(jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 4)

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (med unntak av jernbaneformål) tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Aktuell veimyndighet skal orienteres om endringene før utførelse.
- b) Innenfor hovedformål samferdselsanlegg skal krav til universell utforming ivaretas jf. NS 11001-1.
- c) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning og signalregulering.
- d) Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet. Før arealene tas i bruk til slike formål skal det være avklart med geotekniker hvilke anleggstekniske restriksjoner som gjelder på de enkelte arealene.

5.2 Vei (f_V1, o_V2-3)

(jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 14)

- a) F_V1 omfatter ny atkomstvei til SF3, SF4 og T1. Veien er felles.
- b) F_V1 skal ha bredde 3,5 meter inkl. skulder, samt breddeutvidelser i svinger for å sikre atkomst med slambil.
- c) O_V2 omfatter vendehammer ved Grinastua. Veien er offentlig.
- d) O_V3 omfatter gang- og sykkelvei i kulvert. Veien er offentlig.

5.3 Kjørevei (o_KV1-7)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 14)

- a) Kjørevei o_KV1-3 er ny trasé for fv. 118. Veien er offentlig.
- b) Kjørevei o_KV4 omfatter en del av St. Marie gate. Veien er offentlig.
- c) Kjørevei o_KV5 omfatter del av Pellygata. Veien er offentlig.
- d) Kjørevei o_KV6 omfatter del av Nordbyveien. Veien er offentlig.
- e) Kjørevei o_KV7 omfatter vei mellom Knud Bryns vei og rundkjøringen nordvest for Hafslund hovedgård. Veien er offentlig. O_KV7 kan reduseres fra tre til to kjørefelt mellom Knud Bryns vei og kryss ved Hafslund hovedgård.
- f) Ny fylkesvei 118 skal opparbeides i henhold til veinormalene N100.



5.4 Fortau (o_FO1-9)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 14)

- a) Fortau er offentlige arealer.
- b) Fortau tilpasses dagens gatenett og standard, og vil ha varierende bredde i ulike gateløp.
- c) Fortau skal være fysisk atskilt fra kjørevei.

5.5 Gang-/sykkelvei (o_GS1-9)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 14)

- a) Gang- og sykkelveier er offentlige arealer.
- b) O_GS1-8 opparbeides som gang- og sykkelvei i henhold til N100. Veiene skal ha belysning.
- c) O_GS9 opprettholdes i dagens standard.
- d) O_GS4 kan benyttes til kjøreatkomst for vedlikeholdstrafikk til trafo, trykkøkingsstasjon og banevokterboligen.
- e) I o_GS9 er det tillatt med kjøring til eiendommene.

5.6 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-31)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 14)

- a) Annen veigrunn – grøntareal langs offentlig vei er offentlige arealer.
- b) Arealet omfatter nødvendige konstruksjoner, transformatorer og tekniske bygg, skjæringer og fyllinger, grøfte- og ledningsanlegg, teknisk infrastruktur knyttet til veianlegget, brupilarer, sedimentasjonsbasseng, atkomst grøntanlegg, trapper og snarveier, bomstasjoner, anlegg for elektrisitetsforsyning, belysningsanlegg, støyvoller, støyskjermer, lehus, sykkelstativ, murer og stabiliserende tiltak; samt annet som kan være en nødvendig del av et fullverdig veianlegg for alle typer trafikanter.
- c) Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG8-10) i sentrum av Sarpsborg (vest for industrisporet til Borregaard) skal ha en parkmessig opparbeidelse med bruk av trær, busker og stauder.
- d) Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG25-29 og o_AVG31) mellom jernbanen og rundkjøringen ved Hafslund skole kan ha innslag av tregrupper med løvfellende arter.

5.7 Trase for jernbane (o_JB1-8)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)

- a) O_JB1-8 omfatter Bane NORs eiendommer innenfor planområdet med eksisterende baneanlegg. Områdene skal benyttes til baneformål.
- b) Eksisterende jernbanekulverter under fv. 581 Nordbyveien på Hafslund skal forlenges for å gi plass for firefelts vei og sykkelvei med fortau.
- c) På Hafslund kan rør for overvann krysse under jernbanens østre linje. Tiltaket må omsøkes i henhold til Jernbaneloven.
- d) Alle arbeider inntil 30 m fra midt spor skal utføres i henhold til jernbanelovens regelverk og i nært samarbeid med Bane NOR.

5.8 Hovednett for sykkel (o_HS1-8)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 14)

- a) Hovednett for sykkel o_HS1-7 utformes som sykkelvei med fortau og er offentlige arealer.
- b) På o_HS8 i Pellygata skal det etableres sykkelfelt. Sykkelfeltet er offentlig.
- c) Sykkelvei med fortau skal opparbeides i henhold til N100.



- d) Veien skal ha belysning.
- e) Sykkelvei med fortau kan benyttes til kjøreatkomst for vedlikeholdstrafikk til banevokterboligen, og Borregaard kraftverk. Sykkelvei med fortau kan benyttes til trafikk ved drift av eksisterende pumpestasjon o_ØK1 og overvannsanlegg på Tarris o_AVG14.

5.9 Kollektivholdeplasser (o_KH1-4)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)

- a) Kollektivholdeplasser o_KH1-4 skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. På holdeplassen o_KH3 på Hafslund skal det settes opp lehus og sykkelstativ.

5.10 Parkering (o_P1)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 14)

- a) O_P1 omfatter eksisterende parkeringsplass sør for St. Marie gate. O_P1 skal benyttes til offentlig parkeringsplass. Plassen kan benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde i kortere perioder med behov for midlertidig lagring av utstyr og materialer.

6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

6.1 Naturområde (GN1-4)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 1)

- a) I den delen av naturområde GN1 som ligger over vann skal det etableres flersjiktet kantvegetasjon bestående av trær, busker og urter.
- b) I de delene av naturområde GN2-3 som omfattes av hensynssone H_540 skal naturlig vegetasjon tas vare på.

6.2 Friområde (o_FRI1-5)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 1 og 4)

- a) Områdene o_FRI1-5 omfatter framtidige grønne arealer som i stor grad skal benyttes til midlertidige og permanente stabiliseringstiltak og byggearbeider i anleggsfasen.
- b) Når anleggsarbeidet avsluttes skal områdene opparbeides som grønne friområder. Landskapets hovedformer skal reetableres med nødvendig tilpasning til geotekniske tiltak.
- c) Det kan etableres turstier, rasteplasser og lekeanlegg, samt anlegg for sedimentasjon og infiltrasjon av overvann fra veianlegget.
- d) Adkomst til o_ØK1 skal reetableres etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

6.3 Park (o_PA1-3)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 1 og 4)

- a) O_PA1-3 omfatter eksisterende parkområder vest for industrisporet som kan bli berørt av utbyggingen. Terrengform og vegetasjon som ikke må justeres for å sikre områdestabilitet skal bevares. Arealer som blir berørt av utbyggingen skal tilbakeføres til grøntanlegg og plantes til.
- b) I felt o_PA3 skal det utføres stabiliseringsarbeider som innebærer masseutskifting eller senkning av terrenget. Parkarealene skal reetableres i



henhold til en plan som skal godkjennes av Sarpsborg kommune. Trerekka langs gangvei i vest skal søkes bevart, og vegetasjon i parkanlegget skal bare felles der det er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Eksisterende bunker skal ikke ødelegges, og terrenget rundt nedgangen til bunkeren skal tilbakeføres til dagens terrengnivå etter avlastning. Alle arbeider skal skje i samarbeid med Borgarsyssel museum.

6.4 Kombinert formål friområde / annen veigrunn - grøntareal (o_GAA1)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 1 og 4)

- a) O_GAA1 omfatter areal under ny veibru på Tarris. Arealene kan benyttes til etablering av fundament for brukonstruksjoner og anlegg for håndtering av overvann. Der arealene grenser til o_AVG13-14, o_FRI1 og o_FRI3 skal de fremstå som en form- og vegetasjonsmessig helhet. Arealene på Tarris skal inngå som en del av grønne friområder som kan benyttes til rekreasjon, lek og opphold.

7 LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

(Jf. pbl § 12-7)

7.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR1-2)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 1)

- a) LNFR1 og 2 omfatter eksisterende arealer på begge sider av Grøte bru.

7.2 Landbruksformål (L1)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 1)

- a) Landbruksarealer som blir midlertidig berørt av anleggsarbeider skal tilbakeføres til tidligere bruksformål etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

7.3 Jordbruksformål (J1-2)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 1 og 4)

- a) Jordbruksarealer vil bli berørt av anleggsarbeider, rigg og stabiliseringstiltak. All matjord skal håndteres i henhold til matjordplan for veiprojektet.
- b) Etter at arbeidene er avsluttet skal arealene tilbakeføres til jordbruk. Jordene skal planeres med største helling 1:8. Dyrkingsarealer skal ha minste dyrkingsjorddybde 60 cm.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(Jf. pbl § 12-7)

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_BSV1-2)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 1)

- a) O_BSV1-2 omfatter elveløpet i Glomma opp- og nedstrøms Sarpsbru. Elveløpet skal ligge som et naturområde. Det tillates tiltak i elveleiet tilknyttet kraftutvinning ved eksisterende kraftverk, og utfylling for stabilisering av



tilgrensende landareal vest for Tarris. Det tillates nødvendige konstruksjoner i elva knyttet til nye bruer.

9 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-6)

9.1 Andre sikringssoner – områdestabilitet H190_1-8

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1, 2 og 4)

- a) H190_1 omfatter støttefylling og støttemur i NÆ1. Sikringen etableres av hensyn til områdestabilitet. Fyllingen skal utformes og etableres i samsvar med føringer fra geoteknisk rådgiver. Sikringstiltakene må planlegges slik at Borregaards drift og beredskap kan opprettholdes. Et internt veisystem skal til enhver tid kunne benyttes. Støttefyllingen kan beplantes, og det skal etableres gressbakke for å hindre overflateerosjon. Arealer som ikke tas i bruk til sikringsanlegg skal opprettholdes som næringsområde. Bygg kalt Papirfabrikk1 kan delvis fylles over og overfløydige deler av bygget kan rives etter at det er sikret tilstrekkelig områdestabilitet.
- b) Der det i H190_1 bygges støttemur skal det ikke oppføres bygninger eller andre faste installasjoner som kan hindre inspeksjon, vedlikehold og reparasjon av muren. Areal inntil mur kan benyttes til interne veier, manøvrering og flislagring.
- c) Framtidige bygge- og anleggsarbeider innenfor sone H190_1 som innebærer terreng- eller belastningsendring kan ikke igangsettes før det foreligger dokumentasjon på at tiltakene ikke påvirker områdestabilitet og støttefyllingens funksjon. Østfold fylkeskommune skal orienteres og motta dokumentasjonen.
- d) H190_2 omfatter areal i NÆ4 der det må gjennomføres tiltak for å sikre områdestabilitet. Under arbeid skal Borregaard til enhver tid kunne benytte internt veisystem. Arealer som ikke tas i bruk til sikringsanlegg skal opprettholdes som næringsområde.
- e) H190_3 omfatter støttefylling ut i Glomma i GN1 og GN4. Hensynssonen omfatter fylling både over og under vann. Fyllingen skal utformes og etableres i samsvar med føringer fra geoteknisk rådgiver. Støttefyllingen skal ikke påvirke tilgrensende arealers bruk og funksjon. Nytt landareal skal sikres mot erosjon. Skråningen ovenfor erosjonssikringen skal opparbeides som et grøntareal og inngå som en naturlig del av tilliggende naturområde GN1.
- f) H190_4-8 omfatter støttefyllinger og avlastning av terreng. Tiltakene skal utformes i samsvar med føringer fra geoteknisk rådgiver.
- g) Framtidige bygge- og anleggsarbeider innenfor sone H190_3-8 som innebærer terreng- eller belastningsendring som kan påvirke områdestabilitet er søknadspliktige. Tiltakene kan ikke igangsettes før det foreligger dokumentasjon på at de ikke påvirker områdestabilitet og støttefyllingens funksjon. Østfold fylkeskommune skal orienteres og motta dokumentasjonen.

9.2 Ras- og skredfare (H310_1-2)

(Jf. pbl § 12-6)

- a) I område markert med hensynssone H310_1-2 er det identifisert faresoner for kvikkleireskred. For arbeider innenfor sonen henvises til punkt 3.9, 3.10, 9.1 og 10.2.
- b) Innenfor områder som er markert med hensynssone H310_1-2 er alle nye tiltak som medfører graving, fylling eller annen vektbelastning, spunting, sprenging, peleramming eller boring i grunnen søknadspliktige.



- c) Sikkerhet mot skred skal ivaretas gjennom alle faser av utbyggingen.

9.3 Flomfare (H320_1-2)

(Jf. pbl § 12-6)

- a) Tiltak i hensynssonen H320_1-2 skal vurderes og dokumenteres med hensyn til 200-årsflomfare med klimapåslag, før utbygging.

9.4 Brann- og eksplosjonsfare (H350_1-2)

(Jf. pbl § 12-6)

- a) Planområdet ligger delvis innenfor område ved Borregaard som omfattes av Forskrift om tiltak for å forebygge og begrense konsekvenser av storulykke i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer (Storulykkeforskriften) 3. juni 2016. Innenfor området gjelder de bygge- og anleggsrestriksjoner som fremgår av Borregaards beredskapsplan og Sarpsborg kommunes arealplan.

9.5 Høyspenningsanlegg (H370_1-4)

(Jf. pbl § 12-6)

- a) Innenfor H370_1-4 kan det ikke oppføres bygninger eller andre permanente anlegg. Alle terrengmessige tiltak skal legges fram for ledningseier før tiltaket kan igangsettes. Bruk av kraner og annet anleggsutstyr skal klareres med ledningseier før anleggsstart.

9.6 Krav vedr. infrastruktur (H410_1)

(Jf. pbl § 12-6)

- a) Innenfor H410_1 kan det etableres sedimentasjonsanlegg under bakken for overvann fra veianlegget.
- b) Eksisterende vegetasjon som ikke blir direkte berørt av anlegget skal bevares. Etter at anlegget er bygget skal arealer som har blitt berørt av arbeidet planeres og revegeteres med arter med naturlig norsk opprinnelse.

9.7 Hensyn grønnstruktur (H540_1-3)

(Jf. pbl § 12-6)

- a) H540_1-2 omfatter arealer i strandkanten langs Glomma der en skal etterstrebe å bevare dagens terreng og vegetasjon. Dersom det er behov for gjennomføring av kabler eller grøfter skal berørte arealer settes i stand og revegeteres med arter med naturlig norsk opprinnelse.
- b) H540_3 omfatter et område mellom ny fylkesvei og Nordbyveien. I H540_3 skal en etterstrebe å bevare dagens terreng og vegetasjon.

9.8 Bevaring naturmiljø (H560_1-5)

(Jf. pbl § 12-6)

- a) H560_1-3 omfatter arealer langs Jomfrudammen der dagens terreng og vegetasjon skal bevares.
- b) Innenfor hensynssone H560_4-5 skal naturtypen hul eik og tilhørende økologiske funksjonsområder bevares dersom dette er forenlig med tilstrekkelig skredsikring.
- c) Dersom det faglig dokumenteres at hul eik kan bevares uten å redusere skredsikkerheten, gjelder følgende:



- a. rotsonen skal sikres med buffersoner (minimum 15–25 meter, justert etter faglig vurdering)
- b. inngrep skal ikke påvirke rotsonens stabilitet, vannforsyning eller jordsmonn
- c. riggplass, anleggskjøring og massedeponi er ikke tillatt innenfor rotsonen
- d. det skal etableres midlertidige sikringsbarrierer for å unngå skade

9.9 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-5)

(Jf. pbl § 12-6)

- a) Hensynssonene H730_1 omfatter den gamle middelalderbyen Sarpsborg (id 49977), H730_2-4 omfatter restene av den gamle forsvarsvollen Olavsvollen (id70808) og H730_5 omfatter to fornminnelokaliteter på Hafslund (id326771 og id326772). Områdene er automatisk fredet etter Kulturminneloven, og det er ikke tillatt med noen inngrep i bakken eller andre former for tiltak som er egnet til å ødelegge, skade, tildekke eller på andre måter utilbørlig skjemme disse kulturminnene.
- b) Innenfor hensynssone H730_2 skal den synlige delen av Olavsvollen på nordsiden av dagens jernbane ikke berøres av arbeider i grunnen, og alle tiltak i nærheten av vollen skal gjøres i samråd med antikvariske myndigheter i Østfold fylkeskommune.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

10.1 Kulturminner

- a) Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune senest to år før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske undersøkelsene kan fastsettes og gjennomføres til rett tid.
- b) Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak knyttet til automatisk fredete kulturminner går fram av punkt 11.2.
- c) De delene av automatisk fredete arkeologiske lokaliteter som ikke skal graves ut skal sikres med gjerde før anleggsarbeidet kan startes opp.

10.2 Geotekniske tiltak – måleprogram

- a) Det skal etableres et måleprogram for overvåkning av bevegelser i grunnen i og i nærheten av skråningene på Tarris og Hafslund. Programmet skal i tillegg til å måle bevegelser i grunnen omfatte måling på kritisk infrastruktur som bruer og jernbane. Målingene skal overvåke pågående bevegelse, danne grunnlag for videre vurderinger og prosjektering av tiltak og gi nødvendig grunnlag for kontroll i byggefasen. Programmet skal etableres minimum et år før anleggsstart.

10.3 Kantvegetasjon

- a) Før oppstart av arbeider med fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag skal det foreligge dispensasjon etter Vannressursloven §11.



10.4 Fysiske tiltak i Glomma (støttemur/utfylling)

- a) Før anleggsstart skal det foreligge tillatelse til fysiske tiltak i vassdrag, jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

10.5 Tiltak nær jernbanen

- a) Før oppstart av arbeider innenfor 30 meter fra nærmeste spors midtlinje skal det foreligge tillatelse etter jernbanelovens § 10.

11 BESTEMMELSESOMRÅDER

(Jf. Kart- og planforskriften § 10, første ledd)

11.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-21)

- a) Midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes til midlertidig trafikkavvikling, riggområde, lagerplass for materialer, anleggsveier og anleggsområde, masselagring og massesortering, rigg, parkering av anleggsmaskiner og lignende.
- b) Før de ulike områdene tas i bruk til anleggsarbeider skal det avklares hvilke typer tiltak som kan tillates i det aktuelle området på bakgrunn av geotekniske forhold og høyspente anlegg.
- c) Det må etableres sikkerhetsgjerde mot jernbane. Gjerde og plassering skal godkjennes av Bane NOR. Alle tiltak nærmere jernbanespor enn 30 meter skal godkjennes av Bane NOR jf. jernbaneloven § 10. Bruk av kraner og løfteinstallasjoner i samme område må godkjennes særskilt. Ved søknad om tiltak innenfor 30-metersgrensen skal grunnstabilitet for jernbane være utredet og dokumentert.
- d) Før bygge- og anleggsperioden avsluttes skal området ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk, senest innen 12 måneder etter at tiltaket er bygget.
- e) Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt og kommunen har fattet nødvendige vedtak.
- f) For område på Borregaard (#9) skal anleggsarbeidene i minst mulig grad være til hinder for drift og beredskap på Borregaard. Stopp av Borregaards produksjonsanlegg skal unngås. Det skal etableres tett dialog med Borregaard.

11.2 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#A-C)

- a) Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk undersøkelse av de berørte delene av de automatisk fredete kulturminnene #A id 326771 og #B id 326772 med sikringsone som er markert som bestemmelsesområde #A-B i plankartet.
- b) #C omfatter store deler av middelalderbyen Sarpsborg, id 49977. Områdene vil bli berørt av anleggsarbeider knyttet til områdesikring og bygging av nytt veianlegg. Det kan ikke gjøres arbeider innenfor #C før området er undersøkt og friggitt av antikvariske myndigheter.

11.3 Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljø #D-E)

- a) #D omfatter den aller nordligste delen av Olavsvollen, id 70808. Kulturminnet vil bli berørt ved at rassikringstiltak i form av støttefylling vil berøre nordre ende



- av vollen. Det tillates ikke graving, kun oppfylling innenfor #D. Vollen skal ikke benyttes til oppstilling av anleggsmaskiner eller anleggstrafikk.
- b) #E omfatter deler av Ruinparken som inneholder nyere tids kulturminner fra siste verdenskrig. Dette er også en del av det automatisk fredede kulturminnet middelalderbyen Sarpsborg, id 49977. I området er det behov for avlastning for å bedre områdestabilitet. I arbeider som skal skje ved bunkeren i parken skal Borgarsyssel museum og fylkeskonservator involveres. Avlastningsarbeider skal ikke skade bunkerstrukturen under bakken, og terrenget skal tilbakeføres til dagens situasjon etter avlastning.