



SAKSUTSKRIFT

Ida-kristine-steffensen Wigdel
15.12.2025

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 24/23239-28
Saksbehandler Tonje Lervik

Utbyggingsavtale for detaljreguleringsplan for kvartal 265, Kulåsporten

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2023 - 2027	27.11.2025	149/25
2 Bystyret 2023 - 2027	11.12.2025	97/25

Formannskapet 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 27.11.2025 sak 149/25

Møtebehandling i Formannskapet 2023 - 2027 27.11.2025:

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Ingen

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling:

Utbyggingsavtale mellom Sarpsborg kommune og Kulås Park Utvikling AS, for gjennomføring av detaljreguleringsplan for kvartal 265, Kulåsporten, vedtas, jf. pbl. § 17-1.

Bystyret 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 11.12.2025 sak 97/25

Møtebehandling i Bystyret 11.12.2025:

Følgende hadde ordet under behandling av saken:
Bjørn Lande (Krf)

Votering

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Bystyret 2023 - 2027

Utbyggingsavtale mellom Sarpsborg kommune og Kulås Park Utvikling AS, for gjennomføring av detaljreguleringsplan for kvartal 265, Kulåsporten, vedtas, jf. pbl. § 17-1.

Utbyggingsavtale for detaljreguleringsplan for kvartal 265, Kulåsporten

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Petter Sandtangen, Karoline Sandbekk Fjeld, Tormod Hasle Heiaas, Hilde Synnøve Lind.

Kommunedirektørens innstilling:

Utbyggingsavtale mellom Sarpsborg kommune og Kulås Park Utvikling AS, for gjennomføring av detaljreguleringsplan for kvartal 265, Kulåsporten, vedtas, jf. pbl. § 17-1.

Vedlegg:

1. Utbyggingsavtale for kvartal 265, Kulåsporten
2. Kostnadsberegning
3. Kart over tiltak utenfor planområdet
4. Plankart - reguleringsplan for kvartal 265
5. Reguleringsbestemmelser for kvartal 265

Sammendrag:

Detaljreguleringsplan for kvartal 265, Kulåsporten, ble vedtatt av bystyret den 11.09.2025. For å gjennomføre reguleringsplanen, er det fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale mellom Sarpsborg kommune og utbygger, Kulås Park Utvikling AS.

Utbyggingsavtalen sier hvem som skal gjennomføre rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen, og hvem som skal bekoste disse tiltakene.

Det foreslås at utbygger skal:

- Både opparbeide og fullt ut bekoste de samferdselstiltak som er vist i plankartet og som skal overtas av kommunen: fortau, annen veggrunn og vei i Kulåsgata og gatetun i Jernbanegata.
- Betale kontantbidrag til kommunen for separering av vann og avløpsanlegg i Enggata.

Ved full utnyttelse av planen (anlagsvis 15 285 kvm BRA - bruksareal) er utbyggers anleggsbidrag estimert til 16 115 690 kr. Anleggsbidraget etterlever ikke fullt ut prinsippet om at infrastrukturtiltak skal fullfinansieres av utbyggingsprosjekter i nedslagsfeltet. Ut fra dette prinsippet ville beløpet estimert seg til 18 244 358 kr. Intensjonen med prissettingen er at anleggsbidraget skal være på et riktig nivå for Sarpsborg, vurdert ut fra boligmarked og -priser. Kommunens bidrag er oppjustert tilsvarende. Kommunedirektøren vurderer at begge mulige anleggsbidrag er lovlige.

Det foreslås at kommunen skal:

- Opparbeide VA-anlegg i Enggata innen 10 år etter første brukstillatelse for bolig.
- Opparbeide anlegg for gående/syklende fra Hjalmar Wessels vei til jernbanestasjonen innen 10 år etter første brukstillatelse for bolig.
- Opparbeide fortau i Arne Meidells vei før første bolig får brukstillatelse.

Estimert kostnad for kommunen er 21 172 688 kr.

Foreslått utbyggingsavtale har vært på offentlig ettersyn etter vedtak i formannskapet 25.09.2025. Det har ikke kommet merknader til avtalen.

Kommunedirektøren anbefaler at utbyggingsavtalen vedtas.

Utredning:

Bakgrunn

Detaljreguleringsplan for kvartal 265, Kulåsporten, ble vedtatt av bystyret den 11.09.2025.

For å gjennomføre detaljreguleringsplanen, har kommunedirektøren og utbygger fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale. Hensikten med avtalen er i hovedsak å regulere hvem som skal opparbeide og bekoste opparbeidelse av rekkefølgekravene i reguleringsplanen.

Utbygger og kommunens avtalepart er Kulås Park Utvikling AS.

Oppstart av forhandling av utbyggingsavtale ble varslet i Sarpsborg Arbeiderblad den 08.08.2023, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 17-6 første ledd bokstav a.

Reguleringsplanen

Detaljreguleringsplanen for kvartal 265, Kulåsporten, består av et helt kvartal med tilliggende infrastruktur. Planområdet grenser til Kulåsparkens nordside, rett vest for rådhuset. Planen har til hensikt å etablere fire blokker, med mulighet for omlag 110 boenheter. Det anslås at det kan bygges omtrent 15 285 kvm bruksareal (BRA) over og under terreng.

Følgende rekkefølgekrav er inntatt i utbyggingsavtalen:

1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak iht. pbl. § 20-1 skal følgende være ferdigstilt:
 - 1.1 For boliger i bygg A og B skal o_GT [gatetun] være opparbeidet.
 - 1.2 For boliger i bygg B skal kjørevei o_KV i Kulåsgata og fortau o_FO3 samt o_AVG4 [annen veggrunn] være opparbeidet.
2. Fortau i Arne Meidells vei fra Sandesundsveien til krysset Nils Pedersens vei x Kulåstien skal være sikret opparbeidet.
3. Anlegg for gående og/eller syklende fra Hjalmar Wessels vei til Jernbanestasjonen skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.
4. Separering av vann- og avløpsledninger fra kum 92805 til 18612 skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.

Rettslig grunnlag for utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv, som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen, jf. pbl. § 17-2 første ledd. Dette er vedtatt blant annet i sentrumsplanen § 4.2, der det fremgår at «Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører,

eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.»

Avtalens innhold

Utbyggingsavtalen fastslår at både kommunen og utbygger skal opparbeide og helt/delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak, jf. pbl. 17-3 første ledd bokstav a. Det fremgår videre at kommunen får fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris, jf. bokstav d.

Utbygger skal *helt* besørge og bekoste følgende tiltak som skal overtas vederlagsfritt av kommunen:

- Rekkefølgekrav angitt ovenfor i punktene 1.1 og 1.2: fortauene, annen veggrunn og veien som omgir kvartalet, i tillegg til nytt gatetun i Jernbanegata, jf. plankart.

Estimert kostnad for denne realytelsen er satt til kr. 4 162 820 kr. Utbygger har risikoen for eventuelle kostnadsoverskridelser.

Utbygger skal *delvis* bekoste følgende tiltak som skal opparbeides av kommunen:

- Rekkefølgekrav i punkt 4 ovenfor: separering av vann- og avløpsledninger i Enggata fra kum 92805 til 18612.

Estimert total kostnad for tiltaket er 18 200 000 kr.

Utbygger skal betale kommunen 782 kr eks. mva. per omsøkte kvm BRA for tiltaket, estimert til 11 952 870 kr.

Kontantbidraget vil justeres i henhold til SSBs byggekostnadsindeks for veganlegg.

Utbyggers realytelse og kontantbidrag utgjør utbyggers anleggsbidrag. Estimert anleggsbidrag for utbygger er totalt 16 115 690 kr ved full utnyttelse av reguleringsplanen (15 285 kvm BRA).

Kommunen skal *helt* bekoste følgende kommunale tiltak:

- Rekkefølgekrav i punkt 2 ovenfor: opparbeidelse av fortau i Arne Meidells vei.
Estimert kostnad for tiltaket er 1 425 558 kr.
- Rekkefølgekrav i punkt 3 ovenfor: sykkelfelt fra Hjalmar Wessels vei til jernbanestasjonen.
Estimert kostnad for tiltaket er 13 500 000 kr.

Kommunen skal *delvis* bekoste følgende kommunale tiltak:

- Rekkefølgekrav i punkt 4 ovenfor: separering av vann- og avløpsledninger fra kum 92805 til 18612.
Kommunens estimerte kostnad for tiltaket er 6 247 130 kr. Kapitalutgiftene til denne investeringen vil bli dekket av vann- og avløpsgebyrer fra innbyggere og bedrifter.

Kommunens samlede estimerte kostnader for tiltakene er 21 172 688 kr.

Nødvendighetsvurdering:

Tiltakene må være nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, jf. pbl. § 17-3 første ledd bokstav a. Prosjektet åpner for etablering av ca. 15 285 kvm BRA bebyggelse med boliger og tilhørende anlegg, som vil belaste omkringliggende infrastruktur. Tiltakene som omfattes av utbyggingsavtalen anses som nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplanen, og anleggsbidragets størrelse vurderes å være rimelig og forholdsmessig, jf. pbl. § 17-4 første ledd. Anleggsbidragets størrelse er fastsatt som en del av utbyggingsavtaleforhandlingene.

I nødvendighetsvurderingen er det lagt vekt på den saklige sammenhengen mellom rekkefølgekravene og utbyggingsavtalen. Utbyggingen innebærer nye boligbygg av betydelig størrelse i sentrum av byen, som øker belastningen på offentlig infrastruktur.

Separering av vann- og avløpsrør:

Tiltaket planlegges tilknyttet kommunalt ledningsnett i Rosenkrantz gate. Herfra ledes spillvann og overvann med selvfall til Enggata, i felles avløpsledning. Kvartal 265 ligger helt øverst i avløpssonen, og vil av den grunn ha en påvirkning på hele ledningsnett frem til Alvim renseanlegg. Det er i tillegg søkt om et begrenset påslipp av overvann til kommunens ledningsnett, da planområdet ikke er egnet, eller har tilstrekkelig kapasitet for å håndtere overvannet i tråd med kommunens overvannsveileder.

Utbygging innenfor avløpssonen for kvartal 265 vil altså føre til økt påslipp av spillvann til kommunens avløpssystem. For at kommunen skal klare å oppfylle vilkårene som er pålagt fra forurensningsmyndigheten, er det behov for å sikre tilstrekkelig kapasitet på avløpssystemet, samt separere overvann fra avløpsledningene. Planområdet påvirker i størst grad avløpsledningen i Enggata, og separering av ledningsnettet i denne gata er derfor sikret i reguleringsplanen. Kapasitet for spillvann og overvann ivaretas da frem til hovedledninger i Oscar Pedersens vei. Tiltaket vil i tillegg redusere risiko for tilbakeslag fra dagens ledningsnett til abonnenter nedstrøms planområdet.

Anlegg for gående/syklende fra Hjalmar Wessels vei til Jernbanestasjonen:

Gjennom samarbeidet i Bypakke Nedre Glomma har kommunen forpliktet seg til å jobbe mot nullvekst i personbiltransport og at all vekst skal tas med sykkel, kollektiv eller gange. Reguleringsplanen sikrer mange parkeringsplasser for sykler. Det forutsettes at en stor andel av fremtidig beboere og besøkende skal reise til og fra planområdet til fots, med kollektiv eller sykkel. Da er trygg ferdsel en forutsetning og nødvendighet. *Plan for Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad* skal legges til grunn for videre detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak, ifølge sentrumsplanen. Videre forutsettes det at vekst skaper økt transport, som øker behovet for tilrettelegging for miljøvennlig transport, og at det er avgjørende at det gjøres enkelt å velge å gå, sykle eller ta buss framfor å kjøre bil.

Det er behov for å opparbeide trygge løsninger for gående og syklende fra Hjalmar Wessels vei og fram til St. Nikolas gate. Strekningen er i nevnte hovedsykkelplan beskrevet med at en fremtidig standard skal være sykkelfelt med fortau. Endelig utforming besluttet likevel av kommunen ved prosjektering. Bestemmelsen vil bidra til å sikre trygge forbindelser mellom planområdet og jernbanestasjonen som et viktig kollektivknutepunkt.

Fortau i Arne Meidells vei:

Beboere og besøkende i planområdet som skal til Sandesundsveien skole, vil ifølge skoleveisanalysen (2024) gå via Kulåsparken. Analysen viser at det er naturlig å følge Arne Meidells vei ned til Sandesundsveien. Det legges derfor til grunn at beboere i planområdet benytter denne strekning som skolevei. Arne Meidells vei er også atkomstvei til boliger i Kulåsparken. Her er det ikke fortau. Selv om trafikken til Kulåsparken er relativt begrenset, vurderer kommunen det som nødvendig med et fortau her, for å sikre trygg forbindelse hele veien til skolen. Dette ut fra en helhetsvurdering av antall boliger med tilhørende biltrafikk i parken, sett opp mot antall elever som bruker veien til og fra skolen. Fremtidige elever og besøkende i planområdet sikres med dette en bærekraftig og tryggere skolevei.

Fortau, annen veggrunn, vei og gatetun:

Utbygging av planområdet vil medføre en vesentlig økning av mennesker og trafikk til kvartalet. Planen sikrer fortau i tråd med veinormens standard for sentrum. Videre sikres annen veggrunn inkludert trær, som viderefører bestemmelser og intensjon i sentrumsplanen om grønne forbindelser. Et gatetun vil bidra til at området utvikles på de myke trafikanters premisser. Med potensielt over hundre nye boliger i kvartalet, der beboere og besøkende i hovedsak skal ferdes til fots, vil et gatetun gjøre overgangen fra planområdet til omgivelsene både tryggere og mer brukervennlig. Det gir et signal om at de gående har forrang. Det vil i tillegg bidra til flere møteplasser for både beboere, besøkende og forbipasserende.

Rimelighets- og forholdsmessighetsvurdering:

Det er lagt vekt på utbyggingens art og omfang, nemlig boligbygging i et helt kvartal i sentrum. Reguleringsplanen tillater en vesentlig høyere utnyttelse enn eksisterende bruk av eiendommen (eneboliger), som betyr en endret og økt bruk av tilliggende infrastruktur sammenlignet med eksisterende bruk i planområdet. Der kommunen påtar seg å opparbeide infrastrukturen det er stilt krav om, er det med den risiko at kommunen ikke får dekket inn differansen mellom utbyggers kontantbidrag og tiltakenes totale kostnad fra andre utbyggingsprosjekter. Utbyggers bidrag vurderes å være rimelig i forhold til utbyggingens omfang og belastningen den medfører for omgivelsene. Kommunen skal bidra med store kostnader og har ansvar for gjennomføring av flere store tiltak, med tilhørende økonomisk risiko.

Kostnadsfordelingen mellom kommunen og utbygger er vist i vedlagt «Kostnadsberegning».

Det er gjort beregninger ut fra prinsippet om at fremtidige utbyggingsprosjekter innenfor nedslagsfeltet til infrastrukturtiltakene det er behov for, skal fullfinansiere disse tiltakene. Disse beregningene viser at utbygger i tillegg til foreliggende forslag, skulle bidratt med en forholdsmessig andel til sykkelfeltet til jernbanestasjonen, estimert til 703 110 kr. Videre for fortau i Meidells vei, estimert til 1 425 558 kr. Det ville gitt en samlet estimert kostnad for utbygger på 18 244 358 kr.

Dette beløpet gir en kvadratmeterpris for utbyggers anleggsbidrag som kommunedirektøren anser er i overkant av hvilken sum som bør belastes en utbygging i Sarpsborg, med tanke på boligmarkedet og attraktivitet for utbygging i byen. Utbyggers andel for VA-tiltaket er relativt høyt, og drar opp utbyggers anleggsbidrag per kvadratmeter. Kommunedirektøren har derfor foreslått at andelen for VA-tiltaket består, mens kommunen bekoster utbyggers nevnte andel til sykkelfelt og fortau i Arne Meidells vei, til sammen 2 128 668 kr. Kommunedirektøren vurderer at begge de beskrevne løsningene er forholdsmessige, rimelige og gjennomførbare

etter plan- og bygningsloven, men vurderer at den anbefalte løsningen ligger på et mer riktig nivå for utbyggers anleggsbidrag ved utbygging i Sarpsborg kommune.

Sarpsborg kommunes ytelser

- Innen 10 år etter at første bolig har fått brukstillatelse, skal kommunen:
 - opparbeide vann- og avløpsseparering i Enggata, og
 - opparbeide tiltak for gående/syklende fra Hjalmar Wessels vei til jernbanestasjonen
- Før første bolig har fått brukstillatelse, skal kommunen opparbeide fortau i Arne Meidells vei.

Ved at kommunen påtar seg arbeidet med å opparbeide fortau i Arne Meidells vei før det kan gis brukstillatelse, er det risiko for at fortauet ikke er ferdigstilt når første bolig er klar. Utbygger vil da ikke få tillatelse til å ta bygget i bruk, uten å være avhengig av å få innvilget en dispensasjon. Eventuelle fremdriftsutfordringer kan skyldes manglende tilgjengelige ressurser og/eller prioriteringer i kommunen, eller uforutsette forhold utenfor kommunens kontroll. Kommunedirektøren er positiv til å planlegge for å gjennomføre tiltaket innen gitte frister, men vil likevel understreke risikoen for forsinkelser.

Fortrinnsrett

Kommunen har fortrinnsrett til å kjøpe 5 % av boligene til markedspris, jf. pbl. § 17-3 første ledd bokstav d.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Økonomisk risiko for kommunen i henhold til foreslåtte utbyggingsavtale knytter seg til eventuelle kostnadsoverskridelser for tiltakene. Utgiftene som kommunen blir ansvarlig for, er basert på estimer. Det er derfor risiko for økte utgifter. Kostnader som overstiger utbyggers kontantbidrag, må dekkes av kommunen. For VA-tiltaket må dette dekkes av de årlige investeringsbevilgningene til vann og avløp. Det er mulighet for å få deler av tiltakene dekket gjennom utbyggingsavtaler for andre prosjekter i området, men det avhenger av om det vedtas flere planer i nedslagsfeltet til tiltakene.

Avtaler om justeringsrett/-plikt vil bli behandlet i egne saker i bystyret.

VA-separering:

Gjennom avtalen påtar kommunen seg det praktiske og økonomiske ansvaret for å opparbeide VA-tiltak utenfor planområdet (Enggata). Samlet estimert utgift for tiltaket er satt til 18 200 000 kr, hvorav kommunens andel er estimert til 6 247 130 kr. Kapitalutgiftene til denne investeringen vil bli dekket av vann- og avløpsgebyrer fra innbyggere og bedrifter. Kommunen forplikter seg til å opparbeide anlegget innen 10 år fra utbygger har fått brukstillatelse for sin bebyggelse. Dette må innarbeides i kommunens handlingsplan og budsjett.

Anlegg for gående/syklende til Jernbanegata:

Gjennom avtalen påtar kommunen seg det praktiske og økonomiske ansvaret for å opparbeide tiltak for gående/syklende fra Hjalmar Wessels vei til Jernbanestasjonen. Samlet estimert kostnad for tiltaket er satt til 13 500 000 kr. Kommunen påtar seg å dekke hele tiltaket, som skal opparbeides innen 10 år fra utbygger har fått brukstillatelse for sin bebyggelse. Dette må innarbeides i kommunens handlingsplan og budsjett.

Fortau i Arne Meidells vei:

Gjennom avtalen påtar kommunen seg det praktiske og økonomiske ansvaret for å opparbeide fortau i Arne Meidells vei. Samlet estimert kostnad for tiltaket er satt til 1 425 558 kr. Kommunen påtar seg å dekke hele tiltaket, som skal opparbeides før det gis brukstillatelse for første bolig. Dette må innarbeides i kommunens handlingsplan og budsjett.

Miljø:

Klimagassutslipp: Opparbeidelse av tiltak for myke trafikanter kan bidra til at flere velger sykkel eller gange til og fra hjemmet, som kan bidra til å oppnå nullvekstmålet, og redusere klimagassutslipp.

Klimatilpasning: Separering av spillvann- og overvannsledninger vil på sikt redusere tilført volum til Alvim renseanlegg. Dette reduserer forbruk av energi til rensing av regnvann, og risikoen for overløp av urensset avløpsvann til resipient.

Folkehelse:

Tilrettelegging for gående og syklende kan gi økt sikkerhet og fremkommelighet, og kan bidra til å fremme fysisk aktivitet. Fremtidig opparbeidelse vil være universelt utformet, slik at veisystemet er tilrettelagt for alle.