

Arkivsak-dok. 24/07323-24
Saksbehandler Tonje Lervik

Saksgang
Formannskapet 2023 - 2027
Bystyret 2023 - 2027

Møtedato
05.06.2025
19.06.2025

Sak nr.
72/25

Utbyggingsavtale for detaljreguleringsplan for Bjørnstadveien 50 del 1

Innstillingssak.

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

Kommunedirektørens innstilling:

Utbyggingsavtale mellom Sarpsborg kommune og Kalnes Eiendom AS, med grunnlag i detaljreguleringsplan for Bjørnstadveien 50 – del 1, vedtas, jf. pbl. § 17-4.

Vedlegg:

1. Utbyggingsavtale for Bjørnstadveien 50, signert av utbygger
2. Kostnadsberegning
3. Kart over tiltak
4. Plankart for Bjørnstadveien 50 - del 1
5. Reguleringsbestemmelser for Bjørnstadveien 50 - del 1

Sammendrag:

Detaljreguleringsplan for Bjørnstadveien 50 – del 1 ble vedtatt av bystyret den 27.02.2025. For å gjennomføre reguleringsplanen, er det utarbeidet forslag til utbyggingsavtale mellom Sarpsborg kommune og utbygger, Kalnes Eiendom AS.

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

I avtalen foreslås det at utbygger skal

- Både opparbeide og fullt ut bekoste de samferdselstiltakene som er vist i plankartet og som skal overtas av kommunen: Annen veggrunn - teknisk anlegg (AVT8-10), gang- og sykkelvei (o_GS1), to holdeplasser (o_HPP3-4) og kjørevei (o_KV4).
- Betale kontantbidrag til kommunen for følgende tiltak som kommunen er praktisk og økonomisk ansvarlig for å opparbeide: gang- og sykkelveg mellom Bjørveien og Heimveien, ny pumpestasjon ved Inspiria, separering av vann- og avløpsledninger fra KP 225 til KP 209, ny overvannsledning under E6 og ny samlevei ved planområdet.

Ved full utnyttelse av planen (23.100 kvm BRA - bruksareal) tilsvarer utbyggers anleggsbidrag totalt kr. 10 226 611.

Foreslått utbyggingsavtale har vært på offentlig ettersyn etter vedtak i formannskapet 27. mars 2025, jf. § 17-4 annet ledd. Det har ikke kommet merknader til avtalen.

Kommunedirektøren anbefaler å vedta utbyggingsavtalen, jf. pbl. § 17-4.

Utredning:

Bakgrunn

Detaljreguleringsplan for Bjørnstadveien 50 – del 1 ble vedtatt av bystyret den 27.02.2025.

For å gjennomføre detaljreguleringsplanen, har kommunedirektøren og utbygger fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale. Hensikten med avtalen er å regulere hvem som skal opparbeide og bekoste opparbeidelse av rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Forslag til avtale har vært på offentlig ettersyn, og fremmes med dette til endelig behandling i formannskapet og bystyret.

Utbygger og kommunens avtalepart er Kalnes Eiendom AS.

Avtaleprosess

Oppstart av forhandling av utbyggingsavtale ble varslet i Sarpsborg Arbeiderblad den 15.02.2022. Formannskapet vedtok den 27.03.2025, sak 35/25, å legge forslag til utbyggingsavtale ut til offentlig ettersyn. Forslag til avtale var på offentlig ettersyn i perioden 01.04.2025 – 08.05.2025. Det kom ingen merknader til avtalen. Det er ikke gjort endringer i avtalen etter offentlig ettersyn. Det kan ikke klages på en vedtatt utbyggingsavtale, jf. pbl. § 17-5.

Reguleringsplanen

Detaljreguleringsplanen for Bjørnstadveien 50 – del 1 ligger på Grålum, vest for Inspiria og næringsbygget «K5», nord for boligområdet på Bjørnstad og sør for E6. Planen har til hensikt å etablere et kontorbygg, med mulighet for noe tjenesteyting i form av kafé og lignende. Det kan bygges 23.100 kvm bruksareal (BRA), hvorav opptil 14.000 kvm BRA kan bestå av kontorbebyggelse/tjenesteyting og opptil 9.000 kvm BRA kan etableres under terreng til blant annet parkering.

Detaljreguleringsplanen stiller følgende rekkefølgekrav som er inntatt i utbyggingsavtalen:

1. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før gang- og sykkelvei er opparbeidet på nordre side av Bjørnstadveien fra krysset Bjørveien X Bjørnstadveien til krysset Bjørnstadveien X Heimveien.
2. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før ny samlevei til (dvs. O-V1 i områderegulering for Bjørnstadveien 50) - eller gjennom - Bjørnstadveien er opparbeidet.
3. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før pumpestasjon KP 225 er opparbeidet med tilstrekkelig kapasitet.
4. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før separat spillvannsledning mellom KP 225 og KP 209 er opparbeidet med tilstrekkelig kapasitet.

For alle ovenfornevnte rekkefølgekrav:

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene oppfylles.

5. Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse, skal ny overvannsledning for flomvann fra Bjorveien mot Vestvannet være opparbeidet.

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene oppfylles. Det legges til grunn at det utarbeides en utbyggingsavtale med en akseptabel forholdsmessighet.

6. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse skal fortau langs Bjorveien, kollektivholdeplasser, plattformer og leskur i Fylkesvei 118 og Bjørnstadveien, justering av kryssløsning Bjorveien x Bjørnstadveien og avkjørsler, internvei og internt fortau, gatetun, vegetasjonsskjerm, offentlig gang-/sykkelvei og gangareal være opparbeidet som vist i kartet.

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 i kommuneplanens arealdel § 4.8, der det forutsettes at «det inngås utbyggingsavtaler ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Kommunen forventer at utbyggingsavtalen regulerer opparbeidelse av teknisk infrastruktur som samferdselstiltak, vann og avløpsanlegg, parker og andre offentlige rom og møteplasser, lekeplasser, samt utbyggingstakt, boligpolitiske forhold, og/eller grønnstruktur.»

Medvirkning av berørte grupper og interesser, jf. pbl. § 17-2 annet ledd:

Det er gjennomført offentlig ettersyn av forslaget til utbyggingsavtale, med 30 dagers frist for merknader, jf. pbl. § 17-4.

Avtalens innhold

En utbyggingsavtale gjelder forhold det er gitt bestemmelser om i en reguleringsplan, jf. pbl. § 17-3 første ledd. Avtalen går ut på at utbygger skal besørge eller helt/delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak, jf. pbl. 17-3 tredje ledd.

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

- Gang-/sykkelvei langs Bjørnstadveien (o_GS1), kollektivholdeplasser (o_HHP3-4), annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT8-10) og kjøreveg (o_KV4). Tiltakene er vist i plankartet, vedlegg 4.

Utbygger har estimert deres kostnad for denne realytelsen til kr. 1 127 911. Størrelsen på kostnaden er ikke kontrollert av kommunen.

I tillegg skal utbygger opparbeide og bekoste lignende tiltak ved Kalnesveien/fv. 118. Disse tiltakene skal overtas av fylkeskommunen, og er ikke en del av denne utbyggingsavtalen.

Utbygger skal *delvis* bekoste følgende tiltak som skal opparbeides av kommunen, med estimert kontantbidrag fra utbygger:

- Gang- og sykkelvei på nordre side av Bjørnstadveien fra krysset Bjørveien X Bjørnstadveien til krysset Bjørnstadveien X Heimveien:
Estimert total kostnad for tiltaket er kr. 2 702 405.
Utbyggers estimerte andel: Kr. 785 400 = kr. 34 per omsøkte kvm BRA.
- Ny samlevei til - eller gjennom – Bjørnstadveien:
Estimert total kostnad for tiltaket er kr. 6 070 034.
Utbyggers estimerte andel: kr. 3 418 800 = kr. 148 per omsøkte kvm BRA.
- Pumpestasjon KP 225:
Estimert total kostnad for tiltaket er kr. 2 000 000.
Utbyggers estimerte andel: kr. 92 000 = kr. 4 per omsøkte kvm BRA.
- Separat spillvannsledning mellom KP 225 og KP 209:
Estimert total kostnad for tiltaket er kr. 90 000 000.
Utbyggers estimerte andel: kr. 2 790 000 = kr. 121 per omsøkte kvm BRA.
- Ny overvannsledning for flomvann fra Bjørveien mot Vestvannet:
Estimert total kostnad er kr. 8 750 000.
Utbyggers andel er 23 % av tiltakets kostnad, estimert til kr. 2 012 500.

Kontantbidragene vil justeres i henhold til konsumprisindeksen.

Utbyggers realytelse og kontantbidrag utgjør utbyggers anleggsbidrag. Estimert anleggsbidrag er totalt kr. 10 226 611 ved full utnyttelse av reguleringsplanen.

Nødvendighetsvurdering:

Tiltakene må være nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd. Prosjektet åpner for etablering av 23.100 m² næringsbebyggelse, 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. § 17-3 tredje ledd. Anleggsbidragets størrelse er fastsatt som en del av utbyggingsavtaleforhandlingene, og partene er enige om at avtalen er forholdsmessig.

I nødvendighetsvurderingen er det lagt vekt på den saklige sammenhengen mellom rekkefølgekravene og utbyggingsavtalen. Utbyggingen innebærer et nytt næringsbygg av betydelig størrelse på Grålum, som øker belastningen på offentlig infrastruktur.

Overvannsrør:

I dag renner det en flomvei gjennom planområdet. Denne må omlegges til å følge offentlige veier, og videre i overvannsrør under E6. Ekstremvær og tilhørende nedbørsmengde er økende, og videre økning forventes. For å håndtere overvann ved fremtidig flomsituasjon, vurderer kommunedirektøren at det er nødvendig for prosjektet å øke kapasiteten på eksisterende overvannsrør under E6. Overvannsnotatet for den vedtatte reguleringsplanen beskriver at planområdet håndterer overvann lokalt, men ved en flomsituasjon som følge av intens nedbør vil prosjektet være avhengig av overvannsrøret under E6 for bortledning av vannet. Notatet viser til at det vil oppstå en oppfylling av kulvert under E6, dersom tilstrekkelig kapasitet ikke etableres. Dette kan påvirke planområdet, direkte eller indirekte ved potensielle skader på kulverter for fv. 118 og E6.

Pumpestasjon:

Avløpsvannet fra planområdet vil ledes østover langs Bjørnstadveien til pumpestasjon KP 225 ved Inspiria. Det anslås å være 3100 personekvivalenter (PE) som er direkte knyttet til

denne pumpestasjonen via selvfallsnettet i dag. Planen vil tilføre ytterligere anslått 150 PE til KP 225. Pumpestasjonen må sikres tilstrekkelig kapasitet til merbelastningen, slik at det ikke oppstår overløp ved pumpestasjonen.

Spillvannsledning mellom KP 225 og KP 209 Brevikbekken:

Økning i antall PE tilknyttet KP 225, som pumper videre til KP 209 må sikres tilstrekkelig kapasitet, slik at ledningsnettet håndterer avløpsvannet sikkert frem til Alvim Renseanlegg.

Gang- og sykkelvei og kollektivholdeplasser:

I kommuneplanens arealdel (KPA) er det lagt til grunn at ny bebyggelse og infrastruktur i bydelssentrene skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, og bidra til å bygge opp områdets attraktivitet og tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange. Gjennom samarbeidet i Bypakke Nedre Glomma har kommunen forpliktet seg til å jobbe mot nullvekst i personbiltransport. Reguleringsplanen sikrer mange parkeringsplasser for sykler, samt sykkelverksted i næringsbygget. Det forutsettes at en stor andel av de fremtidig ansatte i næringsbygget skal ankomme planområdet til fots, med kollektiv eller sykkel. Da er det en forutsetning og nødvendighet med trygg ferdsel. Gang- og sykkelvei fra Bjorveien til Heimveien sikres derfor gjennomført gjennom avtalen. Det etableres også to nye bussholdeplasser i Bjørnstadveien.

Ny samlevei:

Planen tilrettelegger for opptil 288 parkeringsplasser for bil, som vil kunne øke presset på trafikkavviklingen i området. Det er allerede trafikale utfordringer i området, spesielt i rushtiden. Dette vil ytterligere forsterkes gjennom utbyggingen. Gjennom avtalen sikres opparbeidelse av ny samlevei ved planområdet, som forventes å være et avhjelpende tiltak for fremkommelighet med bil.

Reguleringsplanen skisserer to alternativer for hvor fremtidig samlevei kan anlegges. Enten ved en utvidelse av eksisterende Bjørnstadveien, eller ved en forlengelse av Deleveien rett vest for planområdet. Det er opp til kommunen å avgjøre hvor samleveien skal etableres. Gjennom denne avtalen sikres kun et kontantbidrag fra utbygger for en fremtidig gjennomføring.

Rimelighets- og forholdsmessighetsvurdering:

Det er lagt vekt på utbyggingens art og omfang - et næringsbygg av stor størrelse. Reguleringsplanen tillater en vesentlig høyere utnyttelse enn eksisterende bruk av eiendommen (parkering), 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.

Sarpsborg kommunes ytelser

- Kommunen forplikter seg til å opparbeide samlevei, gang- og sykkelvei, vann- og avløpsledninger innen 15 år etter at bebyggelsen/første byggetrinn har fått brukstillatelse.
- Kommunens frist for opparbeidelse av pumpestasjonen er satt til 10 år.
- Overvannsledningen fra Bjorveien til Vestvannet må opparbeides av kommunen før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Ved at kommunen påtar seg arbeidet med å opparbeide overvannsledningen før midlertidig brukstillatelse, er det risiko for at overvannsledningen ikke er ferdigstilt til bygget står klart. 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. Dette kan løses ved at kommunen kjøper inn prosjektering og byggeledelse, samt bruker utbyggers entreprenører til å gjennomføre tiltaket. Det forutsetter at reglene om offentlig anskaffelse følges av utbygger ved kontrahering av entreprenør.

Kommunedirektøren er positivt innstilt til å samarbeide med utbygger for å få gjennomført tiltaket innen gitte frister, men vil likevel understreke risikoen for forsinkelser.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Avtalt 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 estimater. Det er derfor en viss risiko for økte utgifter.

Kommunens bidrag, herunder utgiftene utover utbyggers kontantbidrag, finansieres for VA-tiltakene 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.

Samlevei: Gjennom avtalen påtar kommunen seg det praktiske og økonomiske ansvaret for å opparbeide fremtidig samlevei ved planområdet. Det er ikke avgjort hvor samleveien skal gå. Ved utregning av utbyggers kontantbidrag, er det tatt utgangspunkt i at ny samlevei skal etableres som en videreføring av Deleveien, jf. ovenfor. Samlet estimert kostnad for tiltaket er satt til kr. 6 070 034, hvorav kommunens andel er satt til kr. 2 651 234. Kommunen forplikter seg til å opparbeide veien innen 15 år fra utbygger har fått brukstillatelse for sin bebyggelse. Dette må innarbeides i kommunens handlingsplan og budsjett.

Gang- og sykkelvei: Gjennom avtalen påtar kommunen seg det praktiske og økonomiske ansvaret for å opparbeide fremtidig gang- og sykkelvei fra Bjørveien til Heimveien. Samlet estimert kostnad for tiltaket er satt til kr. 2 702 405, hvorav kommunens andel er satt til kr. 1 917 005. Kommunen forplikter seg til å opparbeide tiltaket innen 15 år fra utbygger har fått brukstillatelse for sin bebyggelse. Dette må innarbeides i kommunens handlingsplan og budsjett.

Pumpestasjon: Gjennom avtalen påtar kommunen seg det praktiske og økonomiske ansvaret for å opparbeide en ny pumpestasjon ved Inspiria. Estimert kostnad for tiltaket er satt til kr. 2 000 000, hvorav kommunens andel er satt til kr. 1 908 000. Kommunen forplikter seg til å opparbeide tiltaket innen 10 år fra utbygger har fått brukstillatelse for sin bebyggelse. Dette må innarbeides i fremtidig budsjett og handlingsplan.

Separering av vann- og avløpsnett: Gjennom avtalen påtar kommunen seg det praktiske og økonomiske ansvaret for å separere spillvannsledning fra KP 225 til KP 209. Estimert kostnad for tiltaket er satt til kr. 90 000 000, hvorav kommunens andel er satt til kr. 87 210 000. Kommunen forplikter seg til å opparbeide tiltaket innen 15 år fra utbygger har fått brukstillatelse for sin bebyggelse. Dette må innarbeides i fremtidig budsjett og handlingsplan.

Overvannsrør: Gjennom avtalen påtar kommunen seg det praktiske og 77 % av det økonomiske ansvaret for å etablere nytt overvannsrør under E6. Estimert kostnad for tiltaket er satt til kr. 8 750 000, hvorav kommunens andel er satt til kr. 6 737 500. Kommunen

forplikter seg til å opparbeide tiltaket samtidig med utbyggingen, før utbygger har fått brukstillatelse for sin bebyggelse. Dette må innarbeides i fremtidig budsjett og handlingsplan.

Miljø:

Klimagassutslipp: Opparbeidelse av gang- og sykkelvei og god kollektivdekning kan bidra til at flere velger sykkel eller gange til arbeidsplassen, som kan bidra til å oppnå nullvekstmålet, og redusere klimagassutslipp.

Klimatilpasning: Etablering av nytt overvannsrør sørger for en forsvarlig håndtering av fremtidig flomvann.

Tiltak tilhørende spillvannssystemet vil sikre kapasitet og redusere risiko for overløp av spillvann til sårbare resipienter.

Folkehelse:

Gang- og sykkelvei bidrar til økt sikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter og kan bidra til å fremme fysisk aktivitet. Fremtidig opparbeidelse vil være universelt utformet, slik at veisystemet er tilrettelagt for alle.